

**DEPARTEMENT de HAUTE-VIENNE**

---

**Commune LE CHALARD**

**ELABORATION**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



Eglise de l'Assomption (11<sup>e</sup> siècle)

**ENQUETE PUBLIQUE**

**24 septembre 2018 au 26 octobre 2018**

\*\*\*\*\*

**RAPPORT et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

## **SOMMAIRE**

I - OBJET DE L'ENQUETE .....	1
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	4
III – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	6
IV – LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	6
V- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENSEMBLE DU DOSSIER .....	10
VI CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	17
ANNEXES .....	20

## I - OBJET DE L'ENQUETE

### 1- La commune Le Chalard et l'urbanisme

Le Chalard est une commune rurale de 323 habitants, d'une superficie de 1238 hectares, située en région Limousin, à la limite extrême sud du département de la Haute Vienne.

Proche du Parc Naturel Régional Périgord à l'ouest, le Chalard se trouve à l'intersection des routes départementales 59 a2 et 901, à 8 km de Saint Yrieix la Perche au nord est et au sud sud-ouest à 16 km de Nexon, petites villes les plus proches.

L'absence d'accès direct par voie rapide, train ou autre moyen collectif de communication rend les accès peu aisés, en entrées ou en sorties. La commune est enclavée et distante des grands axes de communication. Eloignée de 40 kms de la capitale régionale Limoges, il faut environ une heure pour l'atteindre en passant par des routes départementales sinueuses. Elle est à 45 km de l'autoroute A20 qui relie l'axe nord sud et structure la région Limousin. Il faut également une heure environ pour rallier Le Chalard et la ville de Périgueux (Dordogne) distante de 70 km.

La commune du Chalard fait partie de l'intercommunalité du Pays de Saint Yrieix la Perche créée par arrêté préfectoral en 1996, composée de 9 communes (7 dans le département de la Haute-Vienne et 2 en Corrèze) abritant 13000 habitants. Le Chalard et les autres communes ne sont pas situées dans le périmètre du Scot schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Limoges, approuvé en janvier 2011.

Le Chalard appartient à l'entité « Collines limousines de Vienne Briance » caractérisée par de larges plateaux coupés par des vallées profondes et étroites. Les paysages sont ouverts avec de grandes parcelles agricoles, des prairies.

L'Isle affluent de la Dordogne serpente sur son territoire, deux cours d'eau le rejoignent la Manaurie et le Ruisseau noir, des plans d'eau et des étangs complètent cette richesse aquatique. En bordure nord du PNR, la commune présente une Znieff « la vallée de l'Isle du Chalard » qui forme une continuité écologique avec le parc naturel régional Périgord Limousin, 2 Znieff et une zone Natura 2000 répertoriés en Dordogne à moins de 10 km.

Le territoire présente une certaine vulnérabilité au risque inondation mais sans avoir la gravité nécessaire pour que la rivière l'Isle soit soumise à un plan de prévention du risque inondation PPRI.

C'est une commune à l'environnement naturel préservé. Le Chalard possède des milieux naturels diversifiés qui contribuent à la richesse écologique de son territoire : espaces forestiers étendus (41%), zones humides, prairies (32.8 %) et cours d'eau, les terres agricoles sont également bien représentées (25%). Les corridors écologiques qui sont des zones vitales (p 43) pour la protection des espèces et des milieux (263 espèces protégées et non protégées y sont recensées ainsi la salamandre tachetée, le cerf élaphe, la chauve souris, la loutre espèce révélatrice d'une bonne qualité de l'eau), se situent dans la partie ouest de la commune et le long de la vallée de l'Isle.

C'est aussi une terre d'histoire.

La commune du Chalard dispose d'un patrimoine bâti historique remarquable : le cimetière des Moines, les vestiges du Prieuré Notre Dame (construit en l'an 1096), la maison des Anglais

édifiée au 13<sup>e</sup> siècle. Le Pont de la Tour, les forges de Bessous (dite la Porcherie) et l'église de l'Assomption (11<sup>e</sup> siècle) sont classés au titre des monuments historiques.

Sur son sol, ont été exploitées des mines d'or, historiquement depuis l'antiquité (par les Gaulois au 5<sup>e</sup> siècle avant JC) jusqu'en 2002 date à laquelle les activités aurifères ont cessé, (site du Bourneix) laissant une grande zone déboisée et un relief accidenté. Des forges ont été construites au 15<sup>e</sup> siècle.

L'ensemble de ces richesses naturelles et patrimoniales constitue un potentiel éminent sur lequel la commune entend s'appuyer pour son futur développement touristique.

Les espaces dominants sont agricoles de l'ordre de 55 % du territoire. Le tissu urbain est restreint à 2,9 % du territoire, les secteurs urbanisés sont le bourg, au centre de la commune, les constructions récentes se sont implantées près des noyaux urbains plus anciens : les Salesses, Gondadeix, la Lande.

Le Chalard a retrouvé un certain dynamisme démographique avec l'arrivée de nouveaux habitants de 1999 à 2006, qui sont des actifs occupant un emploi. De 1999 à 2011, la population s'est accrue de 56 habitants.

L'attractivité économique est exercée par la zone d'emplois de Saint Yrieix, le Chalard profite du phénomène de la périurbanisation de Saint Yrieix, et au-delà de Limoges. Le Chalard regroupe 13 entreprises alors que la moyenne intercommunale est de 71 entreprises, il ne possède pas d'école, pas d'établissement de santé, pas de commerce de proximité, aucune desserte en autocar ne passe directement par le Chalard, aucun moyen de transport alternatif n'existe. L'activité agricole est marquée par l'élevage également la production de pommes label AOP.

En l'absence de document de planification urbain, la commune du Chalard est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) – le RNU pose la règle de constructibilité limitée (RCL) qui se traduit, en l'absence de plan local d'urbanisme, par la seule constructibilité des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées.

Afin de répondre aux demandes de construction dans le respect de la loi et de se conformer aux orientations nationales qui encouragent le développement d'un urbanisme structuré et groupé, moins consommateur d'espaces, également de définir une politique des paysages et du bâti, de protéger les milieux naturels et la biodiversité, le patrimoine culturel et historique, la municipalité a fait le choix de se doter d'un plan local d'urbanisme, dont elle a prescrit l'élaboration par sa délibération du 15 juillet 2014 reprise par la délibération 2018-075 du 15 juin 2017 du conseil communautaire de la Communauté du Pays de Saint Yrieix qui a décidé de poursuivre l'élaboration du PLU.<sup>1</sup>

Tenant compte de cette analyse d'ensemble et des finalités définies par le Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement, la commune a fixé les grandes orientations pour les années à venir

1

Le Plan Local d'Urbanisme est un document crucial en urbanisme car il détermine l'essentiel des règles qui permettront ou non de délivrer un permis de construire, un permis d'aménager (permis de lotir etc...) etc. Si un projet immobilier de construction ne respecte pas les règles du plan local d'urbanisme, le permis devra être refusé. Inversement, si un projet respecte le PLU (et les autres règles d'urbanisme), le Maire ne peut refuser le permis de construire.

(en 4 axes de développement) dans le PADD *plan d'aménagement et de développement durable* :

- favoriser l'activité économique (installation de commerces artisanat dans le bourg) et créer une véritable offre touristique (par l'adaptation des équipements), soutenir l'activité agricole
- aménager et créer une véritable centralité du bourg, joindre les 3 pôles entre le haut et le bas du bourg
- préserver les richesses environnementales et paysagères de la commune (tout en maîtrisant la consommation d'espaces provoquée par l'urbanisation)
- accueillir de nouvelles populations en adaptant l'offre d'équipements et de logements.

## **2- Le cadre juridique de l'enquête (principaux textes)**

### Au titre du PLU :

- Le Code de l'Environnement livre I titre II chapitres I et III sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- le Code de l'environnement articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25
- Le Code de l'urbanisme titre II chapitre III articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 ; articles L 121-1 Code urbanisme principes généraux + L 122-2 et suivants Code urbanisme sur les règles d'urbanisme intégrant la loi ENE du 12 juillet 2010 et la loi ALUR (cf. infra) + l'article R 104-28 du Code de l'urbanisme sur la soumission du projet par la personne publique responsable à une évaluation environnementale du document d'urbanisme et de planification.

### - Rappel des textes législatifs : (non exhaustifs)

- . La loi Grenelle 2 dite loi ENE engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010 qui assigne aux PLU de nouvelles missions
- . La loi 2010-874 du 27 juillet 2010 dite de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) qui crée la commission départementale de la consommation des espaces agricoles CDCEA texte intégré au Code de l'urbanisme articles L 123-9.
- . Le décret 2006-665 du 7 juin 2006 intégré au Code de l'environnement L 341-16 et L 122-2 Code urbanisme sur la commission de la nature des paysages et des sites ;
- . La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 qui modifie en profondeur le régime juridique des documents d'urbanisme dont les PLU.
- la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- La loi 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.
- Les lois sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, et 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
- La loi 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole qui implique la règle de réciprocité.
- la hiérarchie des normes avec lesquelles le PLU doit être compatible est listée au rapport de présentation page 11.

### Au titre de l'enquête publique :

- La délibération du conseil municipal 2014/28 du 9 juillet 2014 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.
- La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Saint Yrieix du 15 juin 2017 par laquelle la communauté de communes a décidé de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU du Chalard. En effet la compétence en matière de planification de l'urbanisme a été transférée à la communauté de communes le 28 mars 2017.

- la délibération du conseil communautaire du 13 avril 2018 portant arrêt du projet de PLU du Chalard.
- L'arrêté du président du conseil communautaire 2018-66 du 31 juillet 2018 qui prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 24 septembre 2018 au 26 octobre 2018 (annexe 2).
- La décision E18000057/87 PLU du Tribunal administratif du 27 juillet 2018 me désignant comme commissaire enquêteur (annexe 3).
- Le dossier technique de projet de PLU confié à un bureau d'études BUREAU d'URBANISTES 6T situé 19 Pierre et Marie Curie à Limoges.
- Le bilan de la concertation du PLU du Chalard : réunions publiques les 11 septembre 2015 et 12 décembre 2017.
- Les réponses des personnes publiques et organismes associés, jointes au dossier soumis à l'enquête publique cf. article L 121-4 et article L 123-9 du Code de l'urbanisme.

## II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 1- La désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal administratif m'a désignée comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête, par ordonnances n° E18000057/87 PLU du 27 juillet 2018.

### 2- La publicité de l'enquête

Le bilan de la concertation en amont de la procédure d'enquête publique, s'est concrétisé par différentes mesures : la population a été tenue au courant par les publications de la mairie (bulletin municipal du Chalard), par les réunions publiques avec la population les 10 septembre 2015 et 12 décembre 2017, la mise à disposition du public d'une boîte à idées et d'un cahier de remarques en mairie.

S'agissant de l'enquête publique, la publicité a été assurée selon différents procédés :

- par voie d'annonces légales (cf. article 8 de l'arrêté du conseil communautaire du 2018-66 du 31 juillet 2018 prescrivant l'enquête publique dans les délais prescrits par la loi (annexes 4+5+6+7)).

L'Echo	Le vendredi 7 septembre 2018
Le Populaire du Centre	Le vendredi 7 septembre 2018
L'Echo	Le samedi 29 septembre 2018
Le Populaire du Centre	Le vendredi 28 septembre 2018

- par un avis d'enquête publique qui a été apposé sur le panneau officiel de la mairie du Chalard, bien visible, jaune et de grand format et à la communauté de communes de Saint Yrieix 15 jours avant l'enquête et durant toute celle-ci.
- par une information sur les sites internet de la commune du Chalard et de la Communauté de communes.

L'affichage est justifié par le certificat du Président de la communauté de communes, annexé au rapport (annexe 8).

### 3- La durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du lundi 24 septembre 2018 au vendredi 26 octobre 2018 inclus.

#### 4- Les permanences

Le dossier d'enquête publique, préalablement paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à disposition du public à la mairie du Chalard durant toute la période de l'enquête.

J'ai tenu, en tant que commissaire enquêteur 3 permanences à la mairie du Chalard pour recevoir les observations et donner des informations au public :

Le lundi 24 septembre 2018	9 h à 12 h
Le jeudi 11 octobre 2018	9 h à 12 h
Le vendredi 26 octobre 2018	9 h à 12 h

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, en salle de réunions de la mairie. Les personnes sont venues à la seconde puis à lors de la dernière permanence, toutes ont été reçues, moyennant une prolongation d'ouverture de la mairie en fin de séance.

#### 5- La clôture de l'enquête

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 31 juillet 2018, l'enquête s'est achevée le 26 octobre 2018, le registre d'enquête a été clos, signé et récupéré par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a complété sa compréhension du dossier par :

- un entretien avec le bureau d'études 6T le 13 novembre 2018.
- une visite des lieux et un entretien ont été organisés avec M. le Maire et madame Duverger adjoint le 14 novembre 2018.

6- **Le dossier d'enquête** a été élaboré par le bureau d'études 6 T à Limoges (87). Il est composé des documents suivants :

- **le rapport de présentation** qui établit un diagnostic socio économique de la commune, une analyse de l'état initial de l'environnement, les conséquences prévisibles du PLU sur l'environnement, les raisons de la politique de développement et des orientations choisies, les dispositions règlementaires retenues ;
- **le PADD projet d'aménagement et de développement durable<sup>2</sup>** qui donne les grandes orientations pour les années à venir, il est décliné en 4 grands axes ;
- **les orientations d'aménagement et de programmation OAP** sur des secteurs ciblés (au nombre de 6);
- **les règlements** : les délibérations municipales et communautaires, également les 16 réunions de travail du conseil municipal consacrées à l'étude et à la mise au point du projet de PLU.
- **le Règlement** applicable aux différentes zones
- **les annexes** comprenant les prescriptions à respecter (ex emplacements réservés, OPA) les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique, le droit de préemption urbain, les éléments de patrimoine protégé, l'activité agricole, les sites archéologiques.

---

<sup>2</sup> Le PADD constitue le cœur du dossier de PLU , il fixe notamment des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151 -5 du code de l'urbanisme).

- **les avis des personnes publiques associées PPA** ont été joints au dossier d'enquête publique ainsi que le prévoit l'article L 121-4 du Code de l'urbanisme ; cet avis est obligatoire.
- les différentes délibérations du conseil municipal et du Conseil communautaires et l'arrêté du président 2018-066 du conseil communautaire prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLU du Chalard.

### III – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public ont été déposées sur le registre papier classique également par courrier électronique sur l'adresse créée à cet effet [c-seguy@communaute-saint-yrieix.fr](mailto:c-seguy@communaute-saint-yrieix.fr) une rubrique a été insérée sur le site internet de la mairie pour orienter les intéressés.

Une quinzaine de personnes ont été reçues durant les permanences du commissaire enquêteur, d'autres ont émis leurs observations par courrier ou courriel. Au cours de l'enquête, certains ont consulté les documents du projet de PLU mais sans apporter de remarque particulière.

Le commissaire enquêteur constate qu'il existe globalement un accord sur les orientations retenues, aucune remarque défavorable n'a été émise dans les observations (sauf une sur la constructibilité mais sans contre-proposition). Les préoccupations concernent la préservation des beautés paysagères de la commune, gage d'un cadre de vie de qualité, les perspectives de développement de la commune, à titre individuel le sort de la constructibilité des parcelles dont les gens sont propriétaires, dans le futur PLU.

Les observations du public, les réponses du maître d'ouvrage et l'avis du commissaire enquêteur sont à consulter en annexes au présent rapport.

### IV – LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La loi prévoit la consultation obligatoire de différents services sur le projet arrêté de plan d'urbanisme : Etat, région, département, Parc naturel, chambres consulaires les services de l'Etat, l'autorité environnementale. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra communaux.

La communauté de communes les a consultés par courrier du 7 mai 2018 :

Préfecture de la Haute-Vienne

Monsieur le Directeur des Territoires de la Haute Vienne : CDPENAF

Monsieur le Directeur de la DREAL Nouvelle Aquitaine

Madame la Directrice de l'Agence Régionale de Santé

Monsieur le Directeur DIRECCTE Nouvelle Aquitaine

Monsieur le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et de la Protection de la Population

Madame le Directeur DRAC service régional archéologie

Monsieur le Directeur des services départementaux de l'Education Nationale

Monsieur le Directeur de la DRAAF Nouvelle Aquitaine

Monsieur le Directeur ESID Unité départementale de la Haute Vienne

Monsieur le Directeur de la Communauté de communes de Saint Yrieix

Monsieur le Président du Conseil régional Nouvelle Aquitaine

Monsieur le Président du Conseil départemental de la Haute Vienne



Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne  
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie  
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Haute-Vienne

Les services consultés n'ayant pas répondu comme le Conseil régional, la CCI, la DRAAF sont réputés avoir donné un avis favorable. La Communauté de Communes de Saint Yrieix n'a émis aucune remarque particulière.

Les courriers de réponse ont été inclus dans le dossier soumis à l'enquête. Les avis se traduisent par des demandes de modifications, comme la Chambre d'agriculture, quelques réserves sur le projet, des précisions à apporter aux documents composant le futur PLU sans en contester ni le bien fondé ni les finalités. Globalement, l'avis des services de l'Etat est favorable sous réserve de se conformer à différentes prescriptions, recommandations, de corriger des incohérences, et d'apporter des compléments sur plusieurs thématiques.

1- Avis de l'établissement ESID infrastructure de la Défense de Bordeaux (réponse 17 mai 2018)  
- cet établissement n'a pas d'emprise sur le ressort géographique de la commune du Chalard

2- Avis de la DDCSPP de la Haute Vienne (réponse du 23 mai 2018)  
(avis du service santé protection animale et environnement)

La direction rappelle la règle d'éloignement des 100 m pour l'implantation d'élevages relevant d'installations classées ICPE vis-à-vis des tiers et la règle de réciprocité des 100 m (article L 111-3 Code rural) à respecter pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'un bâtiment non agricole, également les règles en matière d'épandage pour les ICPE 10 à 100 m (arrêté ministériel 27 décembre 2013).

3- Avis de l'agence régionale de santé ARS (réponse du 31 mai 2018)

L'ARS demande que la prévention des nuisances sonores et olfactives soit prise en compte pour éviter les conflits de voisinage, et ce à titre préventif : l'OAP5 la Gare est à proximité d'une grande zone AS dédiée à l'activité agricole et dans le prolongement d'une zone Ax activités artisanales et commerciales. De même, pour l'OAP 3 proche d'une zone Ux.

- la règle des 50 m est à respecter entre les zones de vergers (pommiers, châtaigniers, noyers, vignes) subissant des traitements phytopharmaceutiques et les lieux hébergeant des personnes vulnérables, à inscrire dans le règlement du PLU des zones A et As.

- l'agence recommande d'appliquer le principe de réciprocité en matière d'énergie renouvelable, et de respecter une distance minimale de 500 m entre toute installation à énergie renouvelable (éolienne) et l'implantation de nouvelles habitations.

- sur la réutilisation des sols : la commune du Chalard est concernée par plusieurs sites industriels donc pollués. Il faudra vérifier la compatibilité du site avec l'implantation de zones d'habitat résidentiel.

- sur la mobilité transports : les objectifs du PADD vont dans le bon sens (mode alternatif à la voiture).

4- Avis de la CDPENAF du 19 juin 2018 (réponse du 9 juillet 2018) avis favorable

Elle émet un avis favorable assorti de quelques réserves.

- sur les 5 zones d'habitat, les zones Bourg est, les Passades et Bourg sud reçoivent un avis favorable (enlever l'OAP 1) les secteurs les Salesses et la Gare reçoivent un avis défavorable, en conséquence elle émet un avis défavorable à l'urbanisation de certaines parcelles correspondantes cf. liste page 3.
- au sein des zones agricoles et naturelles, la commune du Chalard a défini des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (Stecal) : par exemple vocation touristique de la zone N aux Vigères, N aux Champs. La commission accueille favorablement ce type de mesures.
- quelques corrections de rédaction du Règlement du PLU : notamment sur les annexes et extensions d'habitation existants. Elle demande une réécriture « l'intégralité des annexes est à inclure dans le périmètre de 20 m autour de l'habitation ».

#### 5- Avis de la Chambre d'agriculture (réponse du 20 juillet 2018)

La Chambre d'agriculture émet des observations ciblées et demande de modifier le PLU en conséquence. Elle insiste sur les préoccupations du monde agricole, la nécessité de préserver l'activité agricole en interdisant le développement de l'urbanisation à proximité des installations et bâtiments existants. Les principales sont :

- l'urbanisation : elle est défavorable à l'urbanisation de la zone 1AU Bourg sud en raison de la présence de bâtiments agricoles, une grande partie de la zone AU est à moins de 100 m des bâtiments agricoles (stabulations libres, stockage fourrage et matériels) par crainte des conflits de voisinage. Même remarque pour la zone le Bourg Aue, ce qui interdit, selon elle, le projet de halle multi services à l'endroit souhaité.

- . avis réservé pour l'urbanisation de la zone les Salesses AU et Ub qui est à vocation agricole.

- . avis réservé sur les zones NP aux Vigères et au Bourneix actuellement zones agricoles.

- . sur le Règlement : elle demande de modifier la rédaction de certains articles du règlement écrit, prenant en considération des particularités de l'activité agricole.

Elle n'est pas favorable aux ICPE énergies renouvelables au sol sur des terres agricoles, préférant le développement sur des sites friches industrielles, carrières ou décharges.

- sur le PADD : des remarques multiples en faveur du secteur agricole, que ce soit lors de la création de chemins de randonnée, l'aménagement routier, les corridors écologiques pour lesquels les agriculteurs pourraient obtenir des subventions (maintien des haies).

- Le rapport de présentation

Des remarques sur la surface agricole des exploitations, et sur les surfaces dédiées aux terres agricoles, 38,4 % sont déclarées à la Pac (473 ha) + les autres.

- elle rappelle et insiste sur la nécessité de respecter la règle d'éloignement des 100 m et même au-delà pour des motifs de sécurité et de santé publique. Elle préconise la règle de 100 m pour les vergers pour éviter des conséquences identiques ( odeurs chimiques, bruit, santé humaine), règle de prudence en l'absence de disposition réglementaire.

- les règles d'épandage, la distance est de 100 m par rapport aux immeubles occupés. L'ouverture à l'urbanisation devra veiller à ne pas réduire les surfaces épandables.

5) Avis du conseil départemental (réponse du 30 juillet 2018) : pas de remarques.

6) Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine article R 104-28 du Code de l'urbanisme (avis du 7 août 2018)

Le projet de PLU est soumis aux dispositions du décret du 28 août 2012 relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, qui prévoit un examen au cas par cas, pour les plans susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.

S'agissant du Chalard, la mission régionale MRAE a estimé nécessaire de réaliser une évaluation environnementale notamment pour évaluer les conséquences sur l'environnement du développement urbain envisagé, la commune est réputée pour son patrimoine naturel et paysager de grande qualité, ses écosystèmes remarquables.

La Mission considère que le rapport de présentation (diagnostic, analyse de l'état initial de l'environnement) ne permet pas d'apprécier les conséquences du PLU sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur, notamment concernant la ressource en eau. Des informations complémentaires sont à introduire dans le rapport de présentation.

La Mission estime que le projet manque de parties réglementaires obligatoires (ex la compatibilité avec les documents supérieurs, elle veut une étude sur l'absence d'incidences Natura 2000, l'intégration des informations relatives à la Trame verte et bleue du SRCE schéma régional de cohérence écologique du Limousin), également des explications permettant de comprendre la manière dont le PLU a été construit.

En l'état la Mission environnementale n'est pas en mesure de se prononcer sur la qualité de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

### 3) Avis de l'Etat (2 août 2018)

La commune du Chalard n'est pas couverte par le SCOT, la loi article L 142-5 du Code de l'urbanisme l'oblige à demander l'avis de l'Etat pour l'ouverture à l'urbanisation.

Par arrêté préfectoral de dérogation à l'urbanisation limitée en date du 2 août 2018, l'Etat accorde l'autorisation d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs mais la refuse pour des parcelles situées au Sud Bourg, le Paladas, la Gare.

L'avis de l'Etat donne lieu à un rapport de synthèse. Après une analyse transversale, il procède à une analyse technique du contenu du projet de PLU : la DDT service Urbanisme planification habitat, fixe par ordre d'importance, des prescriptions à prendre en compte par la commune avant l'approbation du PLU (impératif), des recommandations et des modifications mineures concernant des erreurs matérielles du document à rectifier.

#### \* les prescriptions :

- La prévision d'évolution de la population (nouveaux habitants) part du réalisé sur les 10 ans précédents et non pas de différentes hypothèses de projection démographique. La vacance logements n'est pas prise en compte.

Il en résulte une prospective trop élevée et une densité trop faible, raisons pour lesquelles l'Etat restreint les possibilités d'urbanisation, essentiellement dans les zones d'extensions du bourg : les OAP 1 AU sud 1 Bourg, la Gare (OAP 5) à vocation d'habitat doivent être supprimées. Les OAP sud 2 Bourg (OAP 2) et les Salesses (OAP 6) doivent être densifiées et phasées dans la perspective du développement d'ensemble de la zone.

- les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ne prouvent pas la réduction annoncée.

- les choix retenus au PLU doivent être mieux expliqués : ainsi pour la zone agricole As au nord du Bourg dont la vocation est « limiter l'installation agricole nouvelle autour du bourg ».

- l'ensemble des thèmes prévus par le Code de l'urbanisme sont bien abordés dans le PADD

- Dans le rapport de présentation : Le PLU doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique SRCE et montrer la cohérence des orientations du PLU avec les objectifs du schéma régional climat air énergie SRCAE.

- le Règlement est conforme aux exigences du Code de l'urbanisme (partie écrite partie graphique) mais les prescriptions établies par l'État induisent des corrections. La partie écrite du règlement doit être simplifiée.

\* les recommandations

- le risque radon existe sur la commune, le diagnostic est à compléter.
- le plan local d'urbanisme une fois approuvé, est à publier sur le géoportail de l'urbanisme déjà en service.
- le PLU doit être compatible avec les schémas directeur sur l'eau SDAGE et 2016-2021 révisé le 1<sup>er</sup> décembre 2015 notamment les objectifs de non dégradation des eaux et l'atteinte du bon état écologique des eaux.
- il faut clarifier les notions de corridors écologiques, de réservoirs de biodiversité, de continuité écologique.

En résumé, la DDT estime qu'un travail approfondi intégrant ses prescriptions, ses recommandations doit être mené par la Communauté de communes avant l'approbation du PLU.

## **V- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENSEMBLE DU DOSSIER**

La composition du dossier est conforme à celle fixée par les dispositions de l'article L 151-2 du Code de l'urbanisme.

On peut regretter que le résumé non technique destiné à l'information simplifiée de la population soit inclus à la fin du rapport de présentation, document dense et volumineux ce qui n'incite pas à se l'approprier. Un document séparé plus fluide, présenté de façon moins schématique aurait eu davantage d'attrait pour le public.

Le PADD projet d'aménagement et de développement durable qui traduit le projet politique de la commune à horizon supra décennal aurait gagné en simplicité : les 4 axes de développement sont subdivisés en de multiples actions dont certaines sont répétitives d'un axe à l'autre. On y perd le sens de la direction recherchée.

La Mission environnementale et l'Etat relèvent expressément dans leurs avis, les lacunes du rapport de présentation, du Règlement et la nécessité d'apporter des corrections et des compléments d'information au document d'urbanisme qui constituera une fois adopté un document de référence et le projet communal à moyen terme : le document d'urbanisme doit donc être clair, compréhensible et cohérent dans son analyse et ses objectifs.

La Mission environnementale et l'Etat (dans son avis du 2 août 2018) demandent donc de modifier ou compléter certains thèmes insuffisamment développés – exemples les conséquences du document d'urbanisme sur l'environnement, intégrer la trame verte et bleue dans le rapport de présentation et le Règlement etc... – également de corriger des inexactitudes dans les données d'analyse de plusieurs rubriques (prévisions de population, logements), et des erreurs dans le Règlement.

Le commissaire enquêteur se limitera dans son avis aux points qu'il considère comme essentiels et qui caractérisent le projet de PLU.

### Les données quantitatives

- les chiffres en matière de logements sont annoncés à 17 logements sur la décennie passée à raison de 5400 m<sup>2</sup> par construction (9,2 ha consommés), on peut alors affirmer qu'il y a atteinte à l'écologie locale. Une autre donnée présente le chiffre de 45 logements pour la même période. Dans le projet de PLU, les superficies ouvertes à l'urbanisation sont de 6,5 ha (4,8 ha + 1,7 de densification) pour une prévision de 50 logements à construire (PADD) ce qui traduirait l'effort fait par la collectivité pour réduire la consommation de l'espace passant de 5400 m<sup>2</sup> à 1300 m<sup>2</sup>.

On trouve dans les documents constituant le projet de PLU une incohérence dans les chiffres entre ce qui s'est passé dans les 10 ans précédents et les chiffres futurs, aucune corrélation n'a été faite entre ces chiffres. Il y a des calculs tous azimuts avec des fluctuations : autant de surfaces que de logements programmés, ce qui donne l'impression qu'il y a plusieurs projets sans que l'un d'entre eux ait été définitivement arrêté. Le PADD dans son titre IV invoque une prospective comprise entre 6.4 ha et 12 ha pour les douze ans à venir (!).

Le chiffre de 50 logements à raison de 3 personnes par foyer aboutit au nombre de 150 personnes sur les 12 prochaines années, chiffre pour le moins optimiste. Les données de la prospective sont peu étayées et ne sont pas convaincantes. La surestimation des besoins en logement conduit inévitablement à une surestimation des besoins en espaces à urbaniser or l'une des finalités de la loi, depuis la loi SRU en 2000, est l'urbanisation par la maîtrise de la consommation des espaces et la réduction de l'étalement urbain.

Les performances des années passées ne sont pas significatives de celles du futur, la méthode utilisée doit raisonnablement être reprise.

S'agissant de la prévision démographique, le PLU doit partir d'une hypothèse pragmatique de croissance de la population à horizon 2030 ce qui conduit à estimer le nombre de logements à créer à x, en intégrant un pourcentage de vacances qui viendra logiquement en déduction de la construction neuve. Il se déduit alors un besoin global de foncier avec une densité moyenne globale de x logements à l'hectare à définir selon les variantes de surface moyenne retenues par la collectivité : 800/1000/1200 m<sup>2</sup> par parcelle. La tendance aujourd'hui est celle de jeunes ménages ou d'une population active qui souhaite un espace de vie (m<sup>2</sup>) confortable sans en être dépendant.

Une autre contrainte s'impose : le projet de la collectivité doit s'adapter à l'exigence de la tutelle de l'Etat qui accorde de par la loi (la commune du Chalard n'étant pas soumise au SCOT), la dérogation nécessaire permettant l'urbanisation limitée ( il faut rappeler que la règle est la non urbanisation).

### L'ouverture à l'urbanisation

Les zones à urbaniser (1 AU) identifiées par la commune dans le PADD pour le développement de son habitat sont définies sur 6 secteurs géographiques donnant lieu à des orientations d'aménagement et de programmation dites OAP spécifiques :

<i>Secteurs</i>	<i>Superficie nouvelle</i>	<i>Opération d'aménagement</i>	<i>Position de l'Etat</i>
Zone 1 AU sud bourg	1,17 ha	OAP 1	Doit être supprimée à zoner en A
Zone 1 AU sud 2 bourg	0,453 ha	OAP 2	À reprendre et à intégrer dans l'OAP 3 en raison d'une demande de classement d'une exploitation agricole voisine en ICPE
Zone 1 AU centre bourg	0,2 ha	<b>OAP 3</b>	À maintenir et à densifier
Zone 1 AU les Passades	0,496 ha	<b>OAP 4</b>	A maintenir densité à renforcer
Zone 1 AU la Gare	1,185 ha	OAP 5	Doit être supprimée à zoner en agricole A
Zone 1 AU les Salesses	1,30 ha	<b>OAP 6</b>	A maintenir et à densifier et à phaser avec l'ensemble
	4,8 ha demandés		< 2,45 ha maintenus avec réduction

En final, le projet de PLU retient les valeurs suivantes :

- 4,8 ha pour les nouvelles surfaces à ouvrir à l'urbanisation 1 AU (à réduire selon la position de l'Etat)
  - 1,7 ha pour remplir les dents creuses (les Salesses, le Bourneix)
- soit un total de 6,5 hectares.

Les services de l'Etat ne valident donc pas l'ensemble du projet, ils refusent certaines OAP et demandent de densifier les autres. Le Préfet estime les surfaces ouvertes à l'urbanisation trop élevées et restreint de manière significative le projet dans son extension 2,45 hectares (moins si l'OAP 2 (0,453 ha) est absorbée dans la superficie de l'OAP 3).

S'il apparaît difficile de contester la réduction globale ainsi opérée, réaliste au regard des caractéristiques de la commune, de sa position géographique, de sa population future, il n'en demeure pas moins que la sélection retenue est sujette à discussion :

- les opérations d'aménagement 1 et 2 correspondent à une densification du bourg et un développement logique d'une « zone stratégique en limite directe du bourg ». c'est un développement rationnel, cohérent avec les dispositions des lois d'urbanisme qui imposent de se développer à partir de l'existant donc de la ville ici, du bourg historique.
- on comprend mal que le secteur des Salesses reçoive approbation alors qu'il est éloigné de 2 km du bourg, l'assainissement nécessitera des équipements individuels ou la mise en place d'un collectif spécifique à la zone et ce, même si il y a déjà du bâti et des dents creuses à combler.
- les zones OAP 1+2 répondent à l'objectif de densification, l'assainissement collectif est présent depuis fort longtemps, les terrains sont à proximité immédiate de la départementale 901 et une route y accède.

- l'accroissement du nombre de logements aurait été préférable dans cette partie proche du bourg plutôt que dans des secteurs excentrés (les Salesses).

Précisément, la cohérence initiale du projet global pour la zone la plus proche du bourg (OAP 1+2+3) est mise à mal par l'implantation d'une stabulation dans le bourg et son inévitable extension.

L'exploitation agricole (parcelles 1266 et 1158) composée de deux bâtiments (un immense et un autre), se situe dans le bourg. Cette situation est anormale à plusieurs titres :

. La stabulation a été implantée en 2005 en étant soumise à la règle de distance de 50 m (règle posée par le règlement sanitaire départemental). Malgré les contacts pris auprès des décideurs et les renseignements de la Chambre d'agriculture, le commissaire enquêteur ne parvient pas à déterminer si la distance réglementaire a été respectée. Le 50 m c'est une hypothèse basse, or le grand bâtiment est construit à 25 m de la haie de la propriété voisine (madame LARRY), créant de fait une emprise sur le fond voisin.

. On apprend aujourd'hui en cours de procédure d'enquête de PLU que l'exploitation est en passe de devenir ICPE aggravant la distance minimale à 100 m (Code rural). L'évolution n'arrangeant pas les choses, cela entérine une situation initialement anormale. Il est tout aussi anormal que la municipalité actuelle n'ait pas été informée officiellement de ce changement de régime par l'exploitant agricole et par la Chambre d'agriculture plaçant la collectivité devant le fait accompli.

Lorsque la Chambre d'agriculture écrit dans son avis du 20 juillet 2018 « de nombreux bâtiments agricoles notamment d'élevage sont présents dans le bourg. Ils relèvent de deux exploitations ICPE. Il est indispensable de leur permettre d'évoluer ». Certes mais ailleurs et pas au détriment d'autrui. Aucune exploitation ne devrait se trouver dans le bourg d'autant plus que les premières lois d'urbanisation structurant le territoire datent de l'année 2000 (loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000) pour se multiplier ensuite (cf. rapport de présentation page 11). Les différents décideurs le savaient.

La complaisance répréhensible de l'époque a des conséquences aujourd'hui.

Cette implantation est un handicap pour les fonds voisins qui ne peuvent plus disposer de leur bien comme ils l'entendent mais de plus fort, elle pénalise la politique de développement de la commune puisque l'exploitation est implantée dans le bourg et de par sa volonté d'extension, elle obère ses orientations d'aménagement. A un degré moindre, mais à proximité du bourg, d'autres bâtiments agricoles, des stabulations sont construits sur les parcelles 94 et 208.

Dans ce contexte, et en considération des axes définis par le PADD projet d'aménagement et de développement durable, il y a une opportunité à créer des zones As qui forment tampon par rapport aux zones agricoles. A partir du moment où la commune veut accueillir de nouveaux habitants et des touristes comme le lui permet son potentiel archéologique et ses beaux paysages, il faut qu'elle développe les zones agricoles protégées en densifiant le noyau dur du bourg :

- ce choix est judicieux car conforme à l'objectif de développement touristique, des espaces cultivés et ouverts valorisent l'esthétique d'un village « cité médiévale »
- il est bénéfique : pas d'installation agricole polluante, élevage, ensilage, même stockage, pas de dégradation des sols.
- il est conforme à l'axe 1 orientation 3 du PADD visant à valoriser à la fois le potentiel touristique et l'économique ; la zone As est dédiée à l'exploitation des terres (sans construction

de bâtiments nouveaux) consacrant le fait que les nouveaux projets d'agriculture seront à réaliser en zone A.

- la zone OAP 5 n'étant pas reconnue par l'Etat comme secteur à urbaniser (absence de réseaux, et d'équipements collectifs), il apparaît opportun de l'inclure dans la zone agricole protégée As définie par la collectivité au nord. Cependant, cette zone est proche du bourg contrairement aux avis exprimés par les personnes publiques, c'est la voie d'accès au village du Chalard par la départementale 59a2. Elle est bien située géographiquement et pourrait être un axe de développement plus lointain à condition que la démographie s'y prête.

Incidentement, un réaménagement et une restauration de l'entrée du bourg par la 59 a2 s'imposent dans la mesure où le bâti à cet endroit est délabré, semblable à une sorte de friche industrielle, porteur d'une impression d'abandon, contrastant avec l'image d'une commune classée dans les cités de caractère.

### La situation de la commune

La marge de la commune apparaît limitée, elle est contrainte par l'existant, par les règles d'urbanisme qui se sont complexifiées au fil des ans, obligeant à aménager les espaces tout en prenant en compte l'environnement au sens large ; le territoire communal est donc soumis à de multiples règlements au titre du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement, la législation ICPE, la législation des Monuments historiques etc...les services de l'Etat étant attentifs au respect des lois en la matière. Elle est également contrainte par des variables géopolitiques.

La commune du Chalard souffre d'un problème d'identification. La signalisation routière est défaillante et ne permet pas de la situer sauf à avoir un GPS (une fiabilité relative, la logique d'un GPS n'est pas forcément la vôtre) dans sa voiture.

On doit pouvoir la rejoindre par la route or son itinéraire n'est pas fléché ou si mal qu'on multiplie les kms sans la trouver. Même en empruntant le trajet par Saint Yrieix, une fois dans cette ville, Le Chalard n'est pas indiqué aux différents ronds points d'orientation de sorte qu'il faut demander son chemin. La priorité première est de faire installer une signalisation routière digne de ce nom si la commune veut se faire connaître et tout simplement être. La Communauté de communes de Saint Yrieix se doit d'y remédier.

« La commune est enclavée et éloignée des grands axes de communication ». Elle est éloignée géographiquement de la capitale régionale Limoges, de Périgueux, on ne peut l'atteindre que par la route, les dessertes se font par le réseau secondaire constitué de routes sinueuses qui ne permettent pas de liaison rapide, et le temps mis pour l'atteindre va de pair.

Elle ne dispose ni d'école, ni de commerces de proximité, ni de transports (sauf transport scolaire) ni de professionnel de santé ; il faut aller à Saint Yrieix, ville la plus proche distante de 8 km.

Au Chalard, les accès numériques sont de mauvaise qualité « le territoire est couvert par un ADSL de faible intensité » (rapport titre 16) donc défaillants (internet, réseau mobile) même inexistants par moments.

Le commissaire enquêteur confronté à ce problème lors d'enquêtes similaires dans des communes excentrées, insiste à nouveau sur l'impérieuse nécessité de s'équiper de ces technologies indispensables à tout type d'activité : activité économique, implantation d'artisans, de commerce local, fréquentation par des touristes, présence de vacanciers, jeunes ménages.



Une amélioration est en cours (installation prochaine d'une armoire de montée en débit) autorisant une vitesse de connexion internet « haut débit » sur le bourg, aux alentours de 80 à 100 mégabits. Je comprends qu'il s'agit d'une extension (utilisation des câbles des lignes téléphonique pour passer des données numériques) de la technique ADSL ou de l'ADSL 2, une évolution de l'ADSL qui permet d'obtenir un débit supérieur, c'est donc un mieux mais cela reste « un haut débit » limité. En effet, il ne couvre pas toute la commune et il faut rappeler qu'une connexion internet échange des informations dans les deux sens : il y a la vitesse de téléchargement (arrivée des données) et dans l'autre sens la vitesse de transfert (envoi des données), qui est bien moins élevée.

L'outil numérique demeure sous-dimensionné alors qu'il est une condition clé du développement d'une collectivité éloignée comme Le Chalard. C'est une priorité.

Autant de difficultés qu'il lui faut surmonter si elle veut exister, avoir un avenir.

### Sur le zonage du projet

La superficie totale de la commune est de 1239 hectares (arrondi) : avis Etat et CDPENAF 11 juin 2018.

Les données relatives aux superficies avant le PLU, issues de différentes sources sont aléatoires. Même en croisant les statistiques du rapport de présentation et celles communiquées par les personnes publiques, on ne parvient pas à connaître précisément les superficies avant et après le projet, ce que note la CDPENAF dans son avis. Il faut donc prendre les chiffres du dossier, en dépit d'un certain flou.

Les espaces agricoles (terres agricoles, vergers) sont préservés et valorisés (As) dans le projet d'urbanisme pour représenter 448,20 hectares (36,2 % du territoire).

Les chiffres de la base de données Corine Land Cover 2006 et le RGA 2010 (état des lieux de l'activité agricole 57 % et 43%) ne permettent pas d'évaluer la consommation de terres agricoles dans le projet, dans la mesure où ces chiffres comprennent des superficies qui ne sont pas exploitées par l'agriculture. Le rapport précise que les superficies dédiées aux terres agricoles ou à potentiel agricole ont légèrement augmenté depuis 2000 (page 113).

Les espaces naturels et forestiers représentent 61,6 % du territoire (N+Nc+Np 763,7 ha) dont 38,2 % occupés par des forêts (de très belles forêts caractérisent la commune) et 2 % par le réseau hydrographique (cours d'eau, plans d'eau, zones humides) créant des milieux riches en biodiversité.

Les zones urbaines U atteignent 21,8 hectares y compris une zone à vocation économique Ux (0,48 ha) soit 1,75 %, on s'étonne de trouver dans les documents le chiffre de 2,9 % dans l'avant PLU.

L'urbanisation future par l'instauration de zones AU s'établit à 5,2 ha ( 1AU +1Aue +2 AU), sachant qu'ils comprennent donc le 1 AU de 4,8 ha auquel il faut ajouter les dents creuses de 1,70 ha de zones U. Sous réserve des modifications du projet demandées par l'Etat avant la soumission du PLU à l'approbation.

Les services de l'Etat ayant demandé à ce que le projet de PLU soit redimensionné (en consommation d'espace foncier, en logements) la collectivité doit se conformer aux prescriptions

et aux consignes strictes de l'Etat pour faire valider la cohérence de son projet de PLU. Elle doit donc faire des choix dans les secteurs qu'elle entend ouvrir à l'urbanisation, redéfinir ceux qu'elle estime essentiels à la réalisation de son projet politique sur le moyen terme au PADD.

Le PLU du Chalard tel qu'il a été entrepris pour sa commune est un tremplin dans les discussions qu'elle aura à engager à terme pour l'élaboration d'un futur PLU intercommunal.

L'intercommunalité, territoire plus étendu, en recherche de cohérence et d'équilibre, correspond à l'échelle qui permet une mutualisation des moyens et des compétences, elle exprime l'aspiration à davantage de solidarité consentie entre les territoires.

Tout comme il existe un circuit touristique, l'intercommunalité dynamisera à terme un circuit économique qui facilitera la reconnaissance du Chalard.

### Demandes du commissaire enquêteur

Le Porter à connaissance (PAC) des services de l'Etat est obligatoire de par la loi (article L 132-1 et suivants du Code de l'urbanisme), document par lequel l'Etat transmet aux communes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Il convient de vérifier si cette obligation a été remplie et sous quelle forme.

La concertation a bien eu lieu en amont de l'enquête publique, il est cependant souhaitable d'en préciser les modalités simplement évoquées dans le dossier de PLU.

-----  
Fait à Limoges, le 25 novembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Yvonne Zouzoulas

**VI CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR****PLAN LOCAL D'URBANISME  
de la  
COMMUNE Du CHALARD**

\*\*\*\*\*

**Enquête publique du 24 septembre 2018 au 26 octobre 2018**

L'enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Chalard (87380), qui a décidé de créer un document d'urbanisme, afin de répondre tant aux exigences réglementaires qu'à la maîtrise raisonnée de son urbanisation et au développement communal.

Depuis le 15 juin 2017, la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune du Chalard a été reprise par la Communauté de communes du Pays de Saint Yrieix, ayant reçu la compétence de plein droit en matière de documents d'urbanisme par la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 septembre 2018 au 26 octobre 2018 inclus, conformément à l'arrêté 2018-66 du 31 juillet 2018.

**Considérant que :**

- L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le public a été informé par voie de presse, d'affichage, par le site internet de la commune et de la Communauté de communes du pays de Saint Yrieix la Perche. Les procédures tant de concertation préalable que d'enquête publique ont été respectées.
- Le public a eu libre accès au dossier pendant les 33 jours de l'enquête et a pu exprimer ses idées ou avis sur le projet de PLU, sur le registre d'enquête, par courrier ou par internet. Le maître d'ouvrage a apporté réponses au procès-verbal de synthèse par courriel du 16 novembre. Le document est inséré dans le rapport d'enquête.
- Le projet s'inscrit dans l'esprit et dans les principes fondamentaux inscrits dans le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement, notamment le Grenelle II (loi ENE du 12 juillet 2010) et la loi ALUR du 24 mars 2014 visant à trouver un équilibre entre le développement urbain et rural, à favoriser un aménagement économe de l'espace et des ressources par l'interdiction du mitage et lutter par là-même contre la diminution des surfaces naturelles,

agricoles et forestières, à prendre en compte l'environnement dans les documents d'urbanisme par la protection des ressources naturelles, de la biodiversité, du patrimoine naturel et paysager, des ressources en eau.

- Le PLU c'est préparer ensemble l'avenir du territoire.
- Le projet de PLU du Chalard marque la volonté de la commune :
  - de se développer de manière structurée et cohérente en définissant des objectifs d'urbanisation sur des secteurs géographiques ciblés : le bourg même du Chalard, les Passades, les Salesses en continuité de l'existant en le densifiant, en adaptant l'offre de services et équipements,
  - de favoriser l'activité économique en créant un périmètre d'activités artisanales dans le bourg,
  - d'élargir son offre touristique en valorisant son patrimoine archéologique et historique, ses monuments et vestiges anciens, le Chalard est une terre d'histoire sur la route Richard Cœur de Lion, ses reliefs doux, ses beaux paysages variés (cours d'eau, étangs, prairies, haies bocagères, sous bois, forêts) et sa biodiversité remarquable, autant d'atouts qui incitent à la découvrir. Et le Chalard se situe aux portes du PNR Parc Naturel Régional Périgord, avec lequel il forme une continuité réussie car naturelle.
- Les superficies agricoles sont protégées dans le PLU pour une superficie de 448,20 hectares (36,2 % du territoire), le document d'urbanisme identifie la Trame verte et bleue (corridors écologiques pour faciliter les conditions de vie des espèces) et protège les espaces naturels par la mise en place d'un zonage approprié (763.7 hectares pour 61,6 % du territoire).
- Cependant, aux termes de l'enquête publique, et pour tenir compte des exigences des avis de l'Etat, le projet de PLU doit être redimensionné dans certains de ses thèmes, notamment la réduction de la consommation foncière, excessive au regard des caractéristiques de la commune et de l'évolution prévisible de sa population, également complété au regard de l'analyse de l'Autorité environnementale. La commune doit se conformer aux prescriptions strictes de l'Etat pour faire valider la cohérence de son plan, en l'état elle doit faire des choix avant de soumettre le projet à l'approbation de l'autorité préfectorale.
- Sur le fond, le plan local d'urbanisme répond à un réel besoin de la collectivité.
- Il donne un horizon et un avenir à une commune située en limite sud du département, éloignée des grands axes routiers et des autres villes, qui a besoin d'exister et de se développer si elle ne veut pas s'étioler, car parallèlement les autres collectivités mieux situées, évolueront. Si le Chalard veut avoir un pouvoir d'attraction, elle doit prioriser ses efforts sur le Tourisme, attirer des visiteurs qui la feront connaître, prévoir les structures d'accueil et les moyens numériques nécessaires qui séduiront la jeune génération en mal d'installation.

Le fait d'appartenir à un ensemble élargi lui offre également l'opportunité « de faire ensemble ce qu'elle ne peut pas faire seule ».

- Dans l'hypothèse envisageable où les Etats seraient obligés un jour de réexploiter les mines de métaux rares et stratégiques sur leur sol, la commune du Chalard bénéficierait de la réimplantation d'activité industrielle. Jointe à la dimension touristique avec son passé historique culturel et ses bâtiments classés, le Chalard retrouverait un nouveau souffle de vie. Ce scénario ne doit pas être envisagé comme une crainte par les habitants, mais comme un message d'espoir, la loi instaure pour ce type de projet de longues procédures avec un débat public et des études d'impact.

- Un plan local d'urbanisme est la phase initiale d'un processus plus vaste, une étape destinée à s'insérer dans les évolutions futures que constitue le PLU intercommunal comme l'impose aux collectivités la loi ALUR du 24 janvier 2014 et comme cela s'applique à la Communauté de communes du Pays de Saint Yrieix.

J'émet

**UN AVIS FAVORABLE**  
**au projet de Plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune du Chalard**

Fait à Limoges, Le 25 novembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Yvonne Zouzoulas

## ANNEXES

- Réponse du maitre d'ouvrage au rapport de synthèse	Annexe 1
- Arrêté d'enquête publique du 31 juillet 2018	Annexe 2
- Décision du Tribunal administratif E17-025 du 27 juillet 2018	Annexe 3
- Publicité l'Echo 7 septembre 2018	Annexe 4
- Publicité le Populaire du Centre 7 septembre 2018	Annexe 5
- Publicité l'Echo 29 septembre 2018	Annexe 6
- Publicité le Populaire du Centre 28 septembre 2018	Annexe 7
- Certificat d'affichage	Annexe 8

**ENQUETE PUBLIQUE relative au PLAN LOCAL d'URBANISME**  
**de la commune Le CHALARD (87500)**

Enquête publique du 24 septembre au 26 octobre 2018

**SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**  
**Procès-verbal du 29 octobre 2018**

Les réponses complètes du Maitre d'ouvrage (en date du 16 novembre 2018) figurent dans un document distinct joint au présent rapport.

Le commissaire enquêteur a simplement résumé la position de principe du maitre d'ouvrage avant de formaliser son avis personnel.

SECTEUR	DEMANDES	REPOSE MAITRE d'OUVRAGE
Secteur le BOURG (planche 1 Bourg)	<p><b>madame Emilienne LARRY 3</b>  chemin du Puy Servier le Chalard  (courrier du 20/09/2018)</p> <p>Propriétaire de la parcelle 822 ayant accès à la route départementale D 901 Saint Yrieix, elle demande que la parcelle soit classée constructible au PLU (OAP 2).  Elle précise la présence d'une stabulation à moins des 100 m règlementaires (parcelle 1266) mais cette installation aurait dû être implantée de l'autre côté du chemin public. Elle demande à ne pas être pénalisée par ce fait qui ne lui est pas imputable.</p>	<p>Parcelle partiellement ouverte à l'urbanisation en raison de la présence d'une stabulation sur la parcelle voisine. Si le bâtiment agricole est classé ICPE l'intégralité de la parcelle B 822 ne pourra être ouverte à la construction.  La communauté de communes (CC) attend l'avis de retour de la DDCSPP.</p>
<p>Avis du CE  L'ouverture partielle est une demi mesure.  - si l'ensemble passe ICPE la règle des 100 m se traduira par un empiètement direct sur la parcelle 822.  Madame LARRY va être cernée et dans un espace contraint par les stabulations et par des constructions futures. Est-ce sa volonté ?  Le commissaire enquêteur considère que c'est toute la parcelle qui doit être urbanisable ou rien. Le terrain de madame LARRY est dégradé économiquement.  A défaut, la parcelle est à classer en zone As.</p>		

<p>Les demi mesures sont frustratoires. Le CE est placé devant une situation de blocage qui inhibe un possible avis.</p>		
<p>Secteur LA GARE (planche 1 Bourg)</p>	<p><b>monsieur Bruno DELURET Le CHALARD (87500)</b> le 11 octobre 2018 + courrier remis + photos + extrait zonage du projet de PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle B 846 demande la possibilité de construire une maison d'habitation en supprimant les hangars (ancienne menuiserie)</li> <li>- Parcelle B 213 demande le passage en UB comme pour les parcelles B 1239 et 1240 il avait obtenu un certificat d'urbanisme en 2014.</li> <li>- Planche LE BOURG : le point EPP12 n'est pas un véritable puits mais une construction réalisée par son père pour embellir le site.</li> <li>- Monsieur DELURET précise qu'il y a une erreur sur la planche : la route est mise en zone naturelle alors qu'elle fait une boucle (photo prise sur google map).</li> </ul>	<p>B 846 Avis favorable la parcelle est classée en zone Ub.</p> <p>B 213 Avis favorable car elle est à proximité immédiate des B 214+985+211+815 en Ub.</p> <p>C'est un élément du patrimoine pris en compte dans le PLU Pas d'erreur, la route fait une boucle et est concernée tour à tour par plusieurs classements graphiques.</p>
<p>Avis du CE Favorable pour le tout. Pour la 213 : le Règlement du PLU (page 21) « ce secteur contient des dents creuses qu'il est possible d'urbaniser. La vocation première de la zone est l'habitat ».</p>		
<p>Secteur LA GARE (planche 1 Bourg)</p>	<p><b>Monsieur Patrice BRUNETON</b> domicilié le Chalard le 26 octobre 2018 Il possède 2 grandes parcelles classées au PLU en zone AU la 51 et la 202 (une partie en AU et l'autre en As). Il ne souhaite pas que la 202 soit mise en constructibilité si cela doit se traduire par une augmentation de la fiscalité de ses impôts fonciers.</p>	<p>Si refus de l'Etat à l'urbanisation pour la zone concernée, le maitre ouvrage fait droit à sa demande, ladite parcelle sera classée en zone As.</p>
<p>Avis CE Favorable au classement en As de la parcelle 202.</p>		
<p>Secteur entre le cœur de Bourg et la GARE (planche 1 Bourg)</p>	<p><b>Monsieur Christian NAUCHE</b> domicilié le Chalard courrier déposé à la mairie, non daté</p>	<p>Demande acceptée, de par la caractéristique du bâtiment concerné. Le bâtiment sera repéré par</p>



	<p>Demande de pouvoir transformer éventuellement les bâtiments agricoles situés sur ses parcelles B 90 (en zone A) et B 91 (une partie A et zone As) en habitation ou en annexe d'habitation.</p>	<p>une étoile.</p>
<p>Avis du CE                  La réglementation permet l'identification de certains bâtiments agricoles et le changement de leur destination cf. PADD axe 1 « autoriser le changement de destination de certains bâtiments identifiés dans le PLU ». Le déclassement d'un bâtiment agricole est soumis à avis de la CDPENAF.<sup>i</sup>                  Avis favorable.</p>		
	<p><b>Monsieur Bernard DESCHAMPS</b>                  domicilié 9 allée de Mazerollas à Lagnac le Long 87500                  Courrier du 24 octobre 2018 reçu en mairie</p> <p>Il fait part de son désaccord sur l'ensemble de la zone 1 AU.                  « Ses parcelles se trouvent sur le secteur le Bourg 1266 et 1158. La zone 1AU est à moins de 100 m des stabulations alors que la règle de distance est de 100 m.                  La distance des 100 m n'est pas respectée et il craint des conflits de voisinage concernant les bruits et l'ensemble de son activité dû à une trop importante activité ».</p>	<p>En l'état actuel des connaissances de la collectivité, le bâtiment concerné n'est pas classé ICPE. Seule une distance de 50 m a été prise en compte dans le projet de PLU, conformément au RSD.                  Le maître d'ouvrage attend la réponse de la DDCSPP saisie de la question de la distance.</p>
<p>Avis du CE</p> <p>Le propriétaire (monsieur DESCHAMPS aujourd'hui) a pris le voisinage en otage, la stabulation principale « déborde » sur le terrain 822 de madame LARRY, rendant quasi inutilisable son terrain.                  L'empiètement a eu lieu deux fois :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Au moment de la construction de la stabulation en 2005 où l'exploitant a construit à 25 m alors que le bon sens commandait de s'éloigner davantage.</li> <li>2- Ensuite à sa demande d'ICPE où il passe à 100 m sans prévenir officiellement les autorités locales, l'agriculteur ayant privilégié sa Chambre d'agriculture.</li> </ol> <p>De plus fort, cette stabulation par son emplacement pénalise le projet de développement de la commune <u>dans</u> le bourg et percute les OAP.                  Une solution existe, qui permette à chacun de récupérer ses droits : monsieur DESCHAMPS recule sa stabulation (les deux) à 100 m minimum des limites des fonds voisins ce qui est possible car ce sont des bâtiments métalliques, transférables.</p>		
<p>Secteur le BOURG</p>	<p><b>monsieur Jacques DETERMES le</b></p>	<p>Pas de remarque</p>

<p>(planche 1 le Bourg)</p> <p>CONSULTATION DU PROJET DE PLU</p>	<p><b>Bourg domicilié à Limoges</b> le 11 octobre 2018</p> <p>Propriétaire des parcelles 85 et 87 et 1111 et 1113, a consulté le zonage au PLU.</p> <p>Des explications ont été fournies sur le zonage AS (la parcelle 85 est partagée AS et Ua).</p>	
<p>Secteur le BOURG (planche 1 Bourg)</p>	<p><b>Monsieur Serge DEVILDER</b> 7 route du Paladas Le Chalard</p> <p>Mail du 1<sup>er</sup> octobre 2018 adressé à la communauté de communes de Saint Yrieix la Perche.</p> <p>Demande pourquoi la maison située sur la parcelle 856 est englobée pour une partie dans la zone UX ? quelles sont les conséquences ?</p>	<p>Il est fait droit à sa demande par intégration de l'avis de l'Etat qui demande que la zone Ux soit réduite à la seule parcelle B 751, la parcelle B 856 devant être classée en zone agricole.</p>
<p>Avis du CE</p> <p>Monsieur DEVILDER doit consulter le Règlement de la zone A pour connaître les conséquences de ce classement sur son habitation (page 55).</p>		
<p>Secteur le BOURG (planche 1 le BOURG)</p>	<p><b>monsieur et madame Pierre DAVOUST 1 rue des Gaudinettes Le DORAT (87210)</b> les 11 et 26 octobre 2018</p> <p><i>(dossier complet daté du 17 octobre 2018 remis au commissaire enquêteur retraçant l'historique de son projet et contestant les avis des services de l'Etat qui refusent l'ouverture à l'urbanisation de certaines OAP dont l'OAP 1).</i></p> <p>Propriétaire de la parcelle B 1223, elle se trouve en zone à urbaniser AU (OAP 1).</p> <p>Les réseaux existent depuis environ 10 ans, en particulier l'assainissement. Il demande qu'elle reste constructible, car il a toujours souhaité faire construire, il a un projet de construction de plusieurs lots ;</p> <p>Les services de l'Etat évoquent la nécessité d'un assainissement, mais l'assainissement existe depuis plus de vingt ans.</p> <p>D'autre part, sa parcelle est confrontée au même problème que celle de madame LARRY :</p>	<p>Cf. position du maître d'ouvrage dans la réponse à monsieur DESCHAMPS ;</p> <p>Le maître d'ouvrage s'en remet à la réponse à venir de la DDCSPP étant précisé que sa volonté première est de maintenir le classement de la parcelle B 1223 en zone 1 AU.</p>

	<p>l'implantation d'une stabulation à 80/85 m qui le pénalise dans son projet de développement et de constructibilité alors qu'elle a été implantée en 2005 sans respecter la règle des 100 m (sur parcelle 1266). Il demande que la zone et l'OAP 1 soient maintenues au PLU en zone à urbaniser.</p>	
<p>Avis CE</p> <p>Le passage ICPE (avis des PPA Chambre d'agriculture 20 juillet 2018) étant en cours, la règle des 100 m va recevoir application.</p> <p>Le terrain de monsieur DAVOUST est pénalisé par la proximité des stabulations sur les parcelles 1266 +1158 de monsieur DESCHAMPS, à un degré moindre que le terrain de madame LARRY mais suffisamment pour obérer ses possibilités de construction si l'OAP 2 est maintenue.</p> <p>Le CE ne veut pas ajouter à la situation bloquante créée par l'exploitation agricole mais considère que si l'Etat maintient son refus d'urbanisation ou de réduction drastique, il est plutôt favorable au classement en zone agricole protégée As (interdiction de constructions agricoles).</p>		
<p>Secteur CLOS DE CIREGE (planche 2 Ouest)</p>	<p><b>monsieur Bernard BOUZOGNE Goupillac Saint Yrieix (87500)</b> le 11 octobre 2018</p> <p>Propriétaires de la parcelle 356 au Clos de Cirege sur la quelle il y a un hangar d'environ 250 m2 avec bergerie et stockage de foin. Il demande que le bâtiment soit marqué au PLU afin de pouvoir le transformer en maison d'habitation pour lui ou sa fille.</p>	<p>Bâtiment typiquement agricole, ne présente pas les caractéristiques permettant une transformation à usage d'habitation. Avis défavorable.</p>
<p>Avis du CE</p> <p>C'est un bâtiment de construction récente, utilitaire, fonctionnel. Il ne présente aucune caractéristique de bâtiment ancien qui inciterait à une réhabilitation du bâti. Avis défavorable.</p>		
<p>Secteur les SALESSES (planche 2 ouest)</p> <p>CONSULTATION du PROJET de PLU</p>	<p><b>Monsieur DEGABRIEL les SalesSES Le CHALARD (87500)</b> le 11 octobre 2018</p> <p>Propriétaire des parcelles 418 + 801 +802 + 803 elles sont en zone UB dont la vocation est l'habitat. Il souhaite conserver la belle vue et les beautés et perspectives naturelles qui sont les siennes depuis son habitation située sur la 419 (ou 800).</p>	<p>Pas de remarque.</p>

<p>Secteur Jean ROY (planche 2 ouest)</p>	<p><b>Demande de madame Florence LECOMTE lieu dit le Roy Le CHALARD (87500)</b> les 11 + 26 octobre 2018 + un courrier remis + un plan + un arrêté autorisant le PC du 5 septembre 2008 accordé à madame Aurélie AUDIQUET.</p> <p>Copropriétaire de la parcelle 457 (4590 m2) achetée en 2014 sur laquelle il y a un mobilehome qu'elle habite. Le terrain est en zone agricole au PLU donc non constructible.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peut-elle continuer à habiter sur son terrain en améliorant l'aspect extérieur ?</li> <li>- Demande de madame Gwenaelle GUEDJ copropriétaire de la parcelle 457 : elle souhaite installer un atelier d'art sur le terrain dans une yourte de 30 M2 est-ce possible ?</li> <li>- Dans son courrier remis à la permanence du 26 octobre 2018, elle demande que « sur la 457 une superficie de 100 m2 soit reconnue comme pastille urbanisée permettant l'amélioration de son habitat léger (pas d'agrandissement ni de construction pavillonnaire mais une isolation et protection du mobilhome) ceci afin de vivre sur son terrain et participer financièrement par mes impôts à la vie de ma commune ».</li> </ul>	<p>La collectivité propose de créer une Stecal sur la parcelle C 457 comme l'y autorise l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme. Cependant, la collectivité doit recueillir l'avis des services de l'Etat sur cette modification.</p>
<p>Avis du CE</p> <p>Madame LECOMTE a construit au fil du temps autour (ou à côté) d'un mobile home en mauvais état (donc pas habitable décevement) ayant conscience qu'elle le faisait en toute illégalité, le terrain étant inconstructible dès l'origine et à l'achat. Aujourd'hui elle place la collectivité devant le fait accompli, ce n'est plus un mobile home mais une construction modulaire en bois, qui s'étend. C'est une construction sauvage. La raison commande d'accepter la régularisation mais de l'assortir de conditions obligeant cet administré à respecter la loi pour la suite. La création d'une Stecal nécessite l'avis de la CDPENAF. S'agissant de la yourte, il convient de vérifier si la réglementation le permet. La</p>		

<p>configuration du terrain creux et en pente m'apparaît difficilement compatible.</p>		
<p>Secteur les VIGERES (planche 2 Ouest)</p>	<p><b>monsieur et madame Jean-Pierre LAROCHE</b> le 26 octobre 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriétaires des parcelles 389 (habitation) et 391. Madame Laroche cesse son activité agricole le 1<sup>er</sup> novembre 2018. Demande que le bâtiment agricole situé sur la 391 change de destination afin de pouvoir le transformer en habitation ou finalité autre.</li> <li>- Monsieur Laroche est propriétaire de la parcelle 796 (pré 1 ha) demande qu'elle soit mise en constructibilité à terme car il évoque des difficultés d'exploitation (voisinage), du fait de la contiguïté de cette parcelle avec le camping privé situé sur les parcelles 1234 + 1235. Les réseaux sont présents, l'assainissement est individuel.</li> <li>- Projet minier : le bureau d'études CORDIER les a contactés pour des sondages à effet minier. Il considère regrettable que ce projet, dont la commune est au courant, ne soit pas inscrit dans le PLU dans le document de présentation ou autre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C'est un bâtiment typiquement agricole, il ne peut être identifié au Plu comme pouvant changer de destination.</li> <li>- Pas d'opposition de principe, la collectivité doit obtenir l'avis des services de l'Etat.</li> <li>- Le projet minier ne peut être inscrit dans le PLU de la commune.</li> </ul>
<p>Avis du CE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle 391 c'est un bâtiment métallique, type hangar ; il ne présente pas de caractère patrimonial. Avis défavorable.</li> <li>- Parcelle 796 : est un pré occupé par des vaches qui pâturent paisiblement. Le cadre est champêtre, le champ donne de l'espace aux habitants du camping. La tonte de terrains dans un lotissement génère davantage de bruit que couper l'herbe 2 fois par an. Le CE est pour le maintien actuel en zone agricole.</li> <li>- Un projet minier relèverait de la législation ICPE, il est soumis à des procédures et études spécifiques définies par la loi, notamment une étude d'impact. C'est un projet autonome par rapport aux documents d'urbanisme.</li> </ul>		
<p>Secteur SIREGE (planche 2 Ouest)</p>	<p><b>Madame Claude PIHAN</b> domiciliée 29 rue Charles Legendre à Limoges le 26 octobre 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriétaire de parcelles dont la 515 (majeure partie en N et</li> </ul>	

	<p>l'autre partie en A). Elle veut transformer l'ancienne porcherie en bâtiment d'habitation ou gîte et souhaite pouvoir construire une maison nouvelle sur la parcelle. Est-ce possible dans le projet de PLU ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet minier : elle veut connaître l'impact du projet minier Bonneval mené par la société Cordier sur l'aire de la commune et ses incidences sur le PLU, notamment environnementale.</li> </ul>	<p>Demande acceptée, de par les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Le bâtiment sera identifié permettant la transformation en bâtiment d'habitation. Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sur la parcelle, classée pour partie en A et pour partie en N. Projet minier : il est soumis à une autorisation de l'Etat qui a diligenté les procédures nécessaires.</p>
<p>Avis du CE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle 515 la porcherie est en continuité des bâtiments anciens restaurés et aménagés. Avis favorable. Le déclassement est soumis à l'avis de la CDPENAF.</li> <li>- Projet minier : si une installation de ce type est appelée à voir le jour (décision des pouvoirs publics) elle implique des procédures et une étude d'impact avec analyse des conséquences sur l'environnement et la santé. L'étude d'impact soumet obligatoirement le projet à une enquête publique environnementale.</li> </ul>		
<p>Secteur LES SALESSES (planche 2 ouest)</p>	<p><b>monsieur Bruno MOLINES 4</b> chemin des Ecole Le Chalard le 26 octobre 2018 + un plan cadastral avec un tracé possible</p> <p>Propriétaire de la parcelle 1217 (4930 m2) en zonage A et une petite partie en zonage Ub. (il ne peut pas construire sur la zone Ub car elle est implantée de drains d'assainissement individuel (3 drains de 30 m de long espacés de 3 m entre eux). Il demande un élargissement de la zone Ub afin de pouvoir construire une maison familiale d'habitation. Soit environ le double de Ub à définir. Une bergerie est sur le terrain voisin (voir le périmètre des 100m).</p>	<p>Présence d'une exploitation agricole (à 50 m) il n'est pas possible de classer la parcelle en zone Ub. Le zonage resterait en l'état.</p>
<p>Avis du CE Pas d'argument contraire, sauf à vérifier si la superficie de la parcelle ne permet pas une</p>		

implantation en fond de parcelle.		
<p>Secteur les SALESSES (planche 2 ouest)</p> <p>CONSULTATION du PROJET de PLU</p>	<p><b>Monsieur DEGABRIEL les Salesses Le CHALARD (87500)</b> le 11 octobre 2018</p> <p>Propriétaire des parcelles 418 + 801 +802 + 803 elles sont en zone UB dont la vocation est l’habitat. Il souhaite conserver la belle vue et les beautés et perspectives naturelles qui sont les siennes depuis son habitation située sur la 419 (ou 800).</p>	<p>Pas de remarque.</p>
<p>Secteur Les SALESSES (planche 2 ouest)</p>	<p><b>Monsieur Jean-Louis BEYLIER conseiller municipal</b> Les 11 +26 octobre 2018 + courrier remis</p> <p>3- Il est favorable à un document d’urbanisme mais pas celui qui est soumis en projet. Il ne correspond pas aux besoins et à la demande des habitants de la commune ou et des personnes qui voudraient construire sur la commune ; à l’avenir les constructions seront limitées.</p> <p>4- Propriétaire des parcelles 1156 +423+424. Sur la 424 possède sa maison d’habitation et en fond de terrain un bâtiment agricole qui sert de bergerie pour abriter ses moutons (150 m2). Demande qu’à la cessation de son activité agricole, il puisse changer la destination de ce bâtiment pour le transformer en maison d’habitation.</p>	<p>Demande acceptée pour la parcelle 424 (caractéristiques du bâti).</p>
<p>Avis CE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle 424 : le bâtiment est en dur et peut faire l’objet d’une transformation en habitation. Avis favorable. Le déclassement sera soumis à l’avis CDPENAF.</li> <li>- Le projet de PLU</li> </ul> <p>Le Code de l’urbanisme impose une diminution de l’étalement urbain afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et lutter contre le mitage et les constructions sauvages, qui engendrent des coûts élevés pour la collectivité (réseaux, infrastructures, services). Concrètement, dans le cadre d’un PLU ou d’un PLUi la loi se traduit par la définition de</p>		

<p>certaines zones dédiées à la construction dans le document d'urbanisme, les autres restant consacrées aux espaces naturels. C'est une urbanisation réfléchie.                  Les gens pourront construire mais dans le cadre légal.                  Monsieur BEYLIER est conseiller municipal, il connaît les arcanes de la loi, il va pouvoir bénéficier d'une dérogation pour sa bergerie (parcelle 424).</p>		
<p>Secteur LES SALESSES (planche 2 Ouest)</p>	<p><b>Madame Marie-Françoise DUVERGER</b> Le Chalard le 26 octobre 2018</p> <p>Son habitation est située sur la parcelle 43... et elle possède une grange située sur la parcelle attenante 439, dont elle demande le changement de destination dans le cadre du projet de PLU.  <i>(le numéro de la parcelle est illisible sur le plan)</i></p>	<p>Demande acceptée, compte tenu des caractéristiques du bâtiment.</p>
<p>Avis du CE                  Demande de changement de destination d'une grange. C'est possible de par la loi et le PLU.                  Le déclassement d'un bâtiment agricole est soumis à l'avis CDPENAF.                  Avis favorable.</p>		
<p>Secteur LE PETIT GONDANDEIX (planche 2 Ouest)</p>	<p><b>monsieur Alain RIBEAU le Chalard</b>                  mail du 19 octobre 2018 reçu en mairie</p> <p>demande quel est le zonage de sa parcelle 228 et si elle est constructible. Ne parvient pas à visualiser le PLU sur le site internet.                  (est en zone agricole avec une maison sur le terrain).</p>	<p>Classement en zone A</p>
<p>Avis du CE                  La parcelle est en zone agricole donc non constructible sauf dérogations fixées dans le Règlement du PLU (page 55) :                  . Annexes et extensions &lt; 50 % de la surface plancher                  . Les réhabilitations et changements de bâtiments à usage agricole</p>		

i

La CDPENAF est la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle est consultée et donne un avis sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces. Ainsi, une demande de changement de destination d'un bâtiment agricole en vue de la création d'un logement, d'un hôtel, ou d'une réhabilitation ou modernisation du bâti est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF pour les zones A et N du PLU cf. article L 151-11 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.