



**PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :

Florence COLLERAIS

florence.collerais@haute-vienne.gouv.fr

05.19.03.22.16

Le préfet de la Haute-Vienne

à

Monsieur le maire de Champnétery

Mairie

Le Bourg

87400 CHAMPNÉTERY

Limoges, le **14 FEV. 2025**

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté du PLU de la commune de Champnétery

Réf. : Dossier arrêté le 4 novembre 2024 et reçu en préfecture le 14 novembre 2024

PJ : Analyse technique

Par délibération du 8 avril 2021, le conseil municipal de la commune de Champnétery a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Il a arrêté le projet de PLU par délibération du 4 novembre 2024.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU arrêté a été reçu par la préfecture le 14 novembre 2024, pour avis des services de l'État.

Le présent courrier expose l'avis de l'État sur ce dossier. L'annexe technique jointe permet, d'une part, de préciser les observations faites ci-après et, d'autre part, d'identifier l'ensemble des corrections à apporter au document.

Le dossier soumis pour avis intègre les pièces réglementaires et les attendus du code de l'urbanisme.

En 2021, la commune comptait 518 habitants selon l'INSEE. Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés en prenant comme référence la population présente en 2018 (540 habitants). Il conviendrait d'expliquer pourquoi des chiffres plus récents n'ont pas été utilisés et le cas échéant d'actualiser les calculs qui, de surcroît, comportent des incohérences. En effet, de la prospective démographique découle le besoin en logement et l'enveloppe foncière associée et il est mentionné que l'hypothèse retenue pour accueillir les 65 habitants supplémentaires correspond à une croissance de +1,2 % par an alors qu'elle serait plutôt de l'ordre de +0,63 %.

Pour traduire cette prospective, la commune estime avoir besoin de créer 51 logements (22 logements pour maintenir la population actuelle et 29 pour accueillir les 65 habitants supplémentaires). Il est prévu de résorber 4 logements vacants ce qui correspond à la diminution de 10 % fixée par le SCoT de l'agglomération de Limoges, ainsi que le changement de destination de 11 granges situées dans les zones agricole ou naturelle. Le PLU retient donc un objectif de production de 36 logements neufs pour la période 2026-2036.

L'objectif de production de 51 logements semble surévalué et il conviendrait de démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT qui prévoit la production de 50 logements par an sur l'ensemble du périmètre de la communauté de communes de Noblat.

De plus, la taille des ménages estimée par l'INSEE en 2021 étant de 2,25 personnes par logement, la projection choisie pour 2036 de 2,07 pour les logements nouvellement créés apparaît pessimiste et contribue à augmenter les besoins pour maintenir la population actuelle.

Sur la période 2008-2018, la commune de Champnétery indique avoir consommé 3,8 hectares. Outre le fait que l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme demande une analyse de la consommation d'espaces sur les 10 années précédant l'arrêt du projet de plan, la période de référence choisit interroge. En effet, des données bien plus récentes sont disponibles. A titre de comparaison, sur la période de référence de la loi climat résilience (2011-2020), la surface consommée sur la commune est de 3,4 ha d'après le portail de l'artificialisation des sols.

Avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « de seuils de densité différenciés » inscrites dans son projet de PLU, la commune démontre sa volonté de densifier. Cet aspect est toutefois contre-balançé par son ambition d'étendre le bourg de façon importante et l'amenant au global à projeter une consommation de 4 hectares (densification + extension) dans son projet de PLU.

Si les secteurs ouverts à l'urbanisation sont cohérents, notamment ceux du bourg dont le positionnement stratégique en bordure sud-est peut contribuer à l'épaississement de celui-ci, leur superficie mériterait d'être revue à la baisse.

Sur ce principe, si l'inclusion d'une zone à urbaniser à long terme (2AU) dans le projet ne pose pas de difficulté, sa surface de 3,2 hectares apparaît disproportionnée au regard des besoins en logements recensés dans la prospective. Il est en outre observé qu'elle n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière alors qu'elle est censée être ouverte dans la durée de vie du PLU.

Sur ces aspects, la compatibilité avec le SCoT actuel est à démontrer. Il serait également pertinent d'anticiper ses évolutions futures qui intégreront les nouvelles données du SRADDET.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est constaté que l'obligation de phasage introduite par la loi climat résilience n'est pas prise en compte. Le PLU devra l'intégrer.

Concernant le traitement des eaux usées, les OAP ne précisent pas si l'assainissement sera individuel ou collectif. Les capacités de traitement des eaux usées ne sont donc pas garanties dans le PLU. Avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, il conviendrait de s'assurer du caractère opérationnel des dispositifs d'assainissements.

Certains objectifs affichés dans le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) ne sont pas traduits dans les documents opposables, notamment concernant l'implantation d'énergies renouvelables. Des compléments seraient à apporter au dossier de PLU sur ce point.

La commune est concernée par plusieurs captages d'eau potable et périmètres de protection faisant l'objet d'arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP). Même s'ils ne sont plus utilisés, le projet de PLU les intègre à des zonages qui ne garantissent pas les protections prévues dans les arrêtés préfectoraux. Il serait nécessaire de faire évoluer le projet pour leur appliquer un zonage adapté.

D'une manière générale, les documents du projet de PLU comportent des incohérences et des erreurs qui nuisent à la compréhension globale. Il conviendrait de les corriger pour obtenir un document pleinement opérationnel.

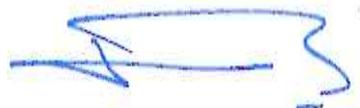
En conclusion, il paraît indispensable d'apporter des corrections et compléments au document afin de prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus ainsi que dans l'annexe technique jointe.

En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis de l'État devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

Je vous précise, cependant, qu'en fonction de l'ampleur des évolutions, si l'économie générale du PLU était remise en question, elles ne pourraient être effectuées suite à l'enquête publique. Dans ce cas, un nouvel arrêt du PLU serait indispensable.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur le contenu de cet avis.

Le préfet



François PESNEAU

