

Monsieur Jean Pierre ROBERT  
06 78 79 78 69.  
Courriel : [anne.robert3@wanadoo.fr](mailto:anne.robert3@wanadoo.fr)

**ANNEXE 5**

**Limoges le 10/03/2025,**

**Référence** : EP E25000009/87/PLU/ CHAMPNETERY,

**Objet** : Création du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAMPNETERY,  
Commune de la Haute-Vienne membre de la Communauté de communes de NOBLAT.

**PREMIERS QUESTIONNEMENTS suite à première étude du dossier :**

Réponses reçues lors de rencontre préparatoire du 12/03/2025.

**Rapport de Présentation Tome 1 :**

**Q1** : page 23 et 108 : Champnétery est concernée par les risques de retrait-gonflement des argiles. Le RNT page 18 mentionne un enjeu faible dans une seule partie des secteurs. Le RP T1 page 87 indique que les principaux hameaux sont épargnés.

Les futures zones à urbaniser sont-elles situées dans ces zones à risque (en totalité ou en partie) ?

Si oui, est-il prévu des dispositions à prendre par les futurs propriétaires que ce soit en termes d'information que de moyens techniques ?

*Réponse : Outre l'information préalable des porteurs de projet, les dispositions légales en matière d'étude et de délivrance des Permis de Construire sur les parcelles concernées obligent à une étude préalable des sols à faire notamment pour déterminer les conditions de construction de la dalle supportant le bâti.*

**Q2** : page 26 : il est fait mention d'une approche bioclimatique des futures habitations :  
Y a-t-il une traduction dans les règlements ?

Si oui de quelle sorte ?

*Réponse : Pendant toute la durée du PLU, la grande majorité des bâtiments construits devront intégrer la norme RE2020 pour être des bâtiments à énergie positive.*

**Q3** : page 102 : dans la liste présentée au titre « des sites touristiques attractifs », pourquoi n'est – il pas fait mention de Vassivière ?

*Réponse : Sera rajouté à la liste après l'Enquête Publique. Il en sera de même pour l'oppidum de Villejoubert. Ce dernier principalement situé sur la commune de Saint Denis des Murs dont une partie de son périmètre de protection se trouve sur la commune de Champnétery a été classé Monument Historique en 1988. Cet oppidum est situé à la confluence de la Vienne et de la Maulde.*

**Q4** : page 106 il est indiqué « que la commune est concernée par le risque naturel » et en particulier au risque inondation.

Pourquoi n'est – elle pas soumise à un PPRn ni un PPRI ?

*Réponse : Aucun risque pour toutes les habitations de la Commune et pour les futures zones à urbaniser. Les parcelles susceptibles d'être inondées sont toutes classées dans des zones non urbanisables pratiquement tout le temps en N ou Np comme par exemple le long de la Maulde en cours de classement comme ZNIEFF.*

**Q5** : page 109 : Champnétery est classé au niveau 3 (risque important au Radon).  
Faut-il prévoir des mesures particulières notamment dans les règlements (par exemple information des futurs habitants, mesures techniques, ....) ?

Réponse : *Aucune solution technique ou réglementaire n'existe.*

**Q6** : page 126 : il est indiqué « la commune de Champnétery, on retrouve xxxxx ha où pourraient potentiellement être implantées des éoliennes ».

Quand est – il car normalement il ne semble envisagé au titre des énergies renouvelables que l'équipement des toitures en panneaux photovoltaïques ?

Réponse : *Confirmation du fait que la commune ne souhaite pas l'installation d'éoliennes mais privilégie l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et d'un parc au sol sur une ancienne décharge. Le Permis de construire de ce parc a été déposé et accepté.*

**Q7** : pages 10 du RP1 et 7 du RP2 : Pourquoi l'évolution du PLU est prévue sur 15 ans alors que le PADD ne prévoit l'évolution que sur 10 ans ?

Réponse : *Le PADD couvre la période 2026 – 2036. Le PLU dont le lancement date de 2021 couvre de ce fait la période 2021 – 2036, mais en partant du fait qu'il devrait être adopté en 2025 ou début 2026 il couvre lui aussi la période 2026 – 2036, ce qui de ce fait coïncider les mêmes périodes.*

**Q8** : page 97 : Quand est-il de la partie « à compléter par les élus pour établir un listing des protections à mettre en place » ?

Réponse : *Le travail a été fait. Il est repris dans le document 4-3.*

**Q9** : page 100 : il est fait mention « d'un arbre remarquable ». Il est noté au lieudit « La Pépinière ».

Est-il impacté directement ou indirectement par les zones à urbaniser du PLU ?

Réponse : *Il est repris dans le document 4-3 de même que 3 séquoias centenaires. Ces arbres sont protégés et ne sont compris dans aucune zone à urbaniser.*

**Q10** : page 119 à plus :

Le réseau d'eau potable sera-t-il suffisant pour alimenter l'évolution sur 15 ans ?

Dans les zones à urbaniser, sera-t-il nécessaire d'installer de nouvelles bornes incendies ?

Les zones à urbaniser seront-elles raccordées au réseau d'assainissement collectif ?

Réponse : *Les zones à urbaniser sont à proximité du réseau collectif d'eau. Les parcelles seront à raccorder. Le réseau est suffisant pour alimenter les nouvelles constructions dans les deux zones prévues à urbaniser. Concernant le risque incendie, il y aura adjonction de bornes incendies. Le réseau d'assainissement étant de la compétence de la Communauté de Communes une étude particulière devra être conduite mais à ce jour la commune s'oriente vers la mise en place d'assainissement individuel.*

**Q11** : page 130 et 131 : Il est indiqué « la commune semble couverte par le réseau DORSAL ».

Quand est-t-il aujourd'hui ?

Réponse : *Toujours la même situation.*

**Q12** : page 161 : Quelles mesures concrètes sont envisagées pour réintroduire le maximum de logements vacants sur le marché ?

*Réponse : S'ils sont en vente la commune pourrait toujours exercer son droit de préemption. Lorsque les biens ne sont pas à la vente, la commune ne dispose d'aucun moyen légal pour mettre ces biens sur le marché.*

**Q13** : page 192 : Les distances de 50 ou 100 mètres autour des installations agricoles sont des distances minimales. La commune ne semble pas avoir voulu instaurer des distances supérieures. Pourquoi ?

*Réponse : Aucune utilité.*

### **Rapport de présentation, Tome 2 :**

**Q14** : page 9 : qu'est-ce que l'espace pédagogique près de l'étang ?

*Réponse : Le rachat de l'étang par la société de pêche est en cours. C'est cette dernière qui veut créer cet espace pédagogique autour de la pêche.*

**Q15** : page 12 : Il est fait mention d'une aire de repos, c'est quoi ?

*Réponse : Cette aire est actuellement faite au-dessus du cimetière avec une aire de covoiturage.*

**Q 16** : page 25, il est fait état du développement d'une régie photovoltaïque municipale. Que recouvre-t-elle ?

*Réponse : Elle a pour unique vocation de gérer la production d'électricité photovoltaïque produite par les panneaux photovoltaïques installés sur les bâtiments municipaux.*

**Q 17** : page 25 : N'y a-t-il pas contradiction entre la règle instituée d'autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et l'autorisation d'installer des panneaux photovoltaïques au sol au niveau de l'ancienne décharge ?

*Réponse : Non car l'autorisation donnée de créer un parc photovoltaïque au sol sur l'ancienne décharge permet la réutilisation d'une friche non restituable pour une quelconque utilisation agricole. Le permis de construire est accepté.*

**Q18** : page 60 : Pourquoi est-il fait mention de Chaptelat et de 226 logements ?

*Réponse : C'est une erreur qui sera corrigée.*

**Q19** : pages 66 et 187 : il est mentionné des PAU dans 5 localités : Le Bourg, Les Clauds, Estivaux, Laveyrat, Les Landes-La Combe.

Pourquoi Le Bois-Mallet n'apparaît pas alors qu'il va supporter une ZAU ?

*Réponse : Parce que le Bois-Mallet fait partie du bourg.*

**Q20** : pages 82 à 87 : Quelles sont les justifications entre les 51 logements prévus pendant la période 2026-2036 et les tableaux p 82 et 87 ?

Même questionnement dans le dossier OAP (pages 38 à 41) avec minimum de 97 logements/hectares (12 OAP) et l'objectif de 51 logements ?

*Réponse : Au final 34 logements seront à produire pour une surface urbanisable de 3,8 hectares ce qui représente 10 logements / hectare. Le PLU est de ce fait conforme au SCOT.*

### **Règlement écrit :**

**Q 21** : pages 13 et 54 :N'y a-t-il pas contradiction entre le fait d'interdire tout style de construction étrangère à l'environnement local et le fait de pouvoir autoriser dans les zones AT des constructions légères de type Habitation Légère de Loisir (HLL), de Résidences Mobiles de Loisir (HML), de cabanes, yourtes ?

Réponse : *Dans ces zones At le but est de permettre le développement local de tourisme à la ferme.*

**Remarques globales** :

**Q22** : incohérences apparaissant dans divers documents sur la population de la commune entre le Rapport de Présentation Tome 1 (pages 5, 134, 150) et le Résumé Non Technique (pages 7 et 10) :

Mention de 408 habitants en 2017 puis 540 habitants en 2018, de 518 habitants en 2021 ?

Réponse : *La mention des habitants en 2017 est une erreur. A échéance du PLU la population pourrait atteindre 580 personnes.*

**Q23** : Dossier OAP page 15, orientation 11 : il est écrit « insonctuable », je suppose qu'il faut lire « inconstructible » ?

Réponse :

*C'est une coquille, il faut effectivement lire « inconstructible »*

Jean-Pierre ROBERT  
Commissaire enquêteur.

