Monsieur Jean Pierre ROBERT,
Commissaire Enquêteur,
Doc source version du 04/02/20022 suite à préconisations du Conseil d'Etat en date du 20/01/2022 (référence SG-22-OOO36-D).

Limoges le 22 Mai 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.

RAPPORT D'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE :

1. Généralités :
1.1 Cadre général du projet page 3,
1.2 Objet de l'Enquête : page 3,
1.3 Cadre juridique : page 3
1.4 Présentation succincte du projet : page 3.
1.4 Constitution du Dossier d'Enquête : page 4,
2. Organisation de l'Enquête :
2.1 Désignation du commissaire enquêteur : page 4,
2.2 Arrêté d'ouverture de l'Enquête page 4.
2.3 Visites et éléments préalables d'analyse du dossier : page 4,
2.4 Conditions d'application des dispositions légales : page 4,
2.5 Communication et publicité page 4.
3. Déroulement de l'Enquête :
3.1 Organisation et tenue des permanences : page 5,
3.2 Réunions publiques page 5.
3.3 Comptabilisation et mode d'enregistrement des contributions page 6.
3.4 Contributions versées au dossier par les citoyens : page 6,
3.5 Analyse synthétique des contributions reçues page 14.
3.6 Clôture de l'Enquête : page 14,
3.7 Rencontre avec le porteur de projet après clôture de l'enquête : page 15,
3.8 Mémoire réponse du porteur de projet aux contributions reçues page 15.
4. Synthèse des Avis des Personnes Publiques Associées et autres personnes :
4.1 Avis des Personnes Publiques Associées page 15,
4.2 Avis des autres personnes associées au projet page 16.
5. Conclusions : page 16.

Document remis à l'organisme en charge de la décision finale le Jeudi 22 Mai 2025,
Jean Pierre ROBERT,
Commissaire Enquêteur.

Pièce complémentaire séparée : Conclusions et Avis du commissaire enquêteur.

Pièces jointes :

Annexe 1 : Constitution du dossier d'enquête publique.

Annexe 2 : Arrêté de Monsieur Le Maire de CHAMPNETRY portant ouverture de l'enquête publique.

Annexe 3 : Arrêté de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges portant désignation du commissaire enquêteur.

Annexe 4 : Certificat d'affichage signé par Monsieur le Maire de CHAMPNETERY.

Annexe 5 : Questionnement et réponses après étude du dossier.

Annexe 6 : Synthèse des contributions reçues adressée au porteur de projet.

Annexe 7 : Mémoire réponse du Porteur du projet intitulé « Procès-Verbal de Modifications Post-Enquête Publique ».

Document édité en 3 exemplaires :

Original remis à Monsieur le Maire de CHAMPNETERY.

Copies adressées pour information à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges,

Copie archivée par :

Monsieur ROBERT Jean Pierre commissaire enquêteur.

1. Généralités :

1.1 : Cadre général du projet :

La commune de CHAMPNETERY (87) a la volonté de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme et lieu et place de la Carte Communale actuellement en vigueur.

Cette Carte Communale a été approuvée par la Préfecture de la Haute-Vienne le 31/07/2013 est devenue obsolète notamment compte tenu des enjeux de développement de la Commune dans le respect des dispositions législatives et réglementaires aujourd'hui en vigueur, de préservation de l'identité communale, du cadre de vie, de la protection de l'environnement.

La commune de CHAMPNETERY fait partie de la communauté de communes « Pays de Noblat » dans laquelle la compétence « PLUi » n'a pas été transférée.

1.2 : Objet de l'Enquête :

La présente Enquête Publique arrive au terme d'un long processus qui a d'abord permis de construire le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et d'élaborer le projet de Plan Local d'Urbanisme.

1.3 : cadre juridique :

L'Enquête découle des dispositions légales et réglementaires suivantes :

Le courrier de Monsieur le Maire enregistré au Tribunal Administratif le 21/01/2025 par laquelle il demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur,

Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 231-1 et suivants,

Le Code de l'Urbanisme,

Les délibérations du Conseil Municipal de CHAMPNETRY :

Délibération n°2021-22 en date du 08/04/2021 prescrivant l'élaboration du PLU, Adoption à l'unanimité.

Délibération n°2023-81 en date du 13/11/2023 relative au PADD et au projet de PLU : Adoption à l'unanimité des orientations générales.

Délibération n°2023-82 en date du 13/11/2023 relative au PLU : évaluation environnementale : Adoption à l'unanimité de la réalisation de l'évaluation environnementale et donne pouvoir au maire de signer toutes pièces relatives à cette décision.

Délibération n°2024-11.1 en date du 04/11/2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme, adoption à la majorité (9 voix pour, 2 abstentions, 0 voix contre).

1.4 : Présentation succincte du projet :

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable prévoit l'évolution de la commune pour les années futures et défini 5 axes, 10 orientations et 28 actions.

Axe 1 : Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir la transition écologique (décliné en 5 actions).

Axe 2 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil des populations dans de bonnes conditions (décliné en 9 actions).

Axe 3 : Maintenir et développer l'économie locale et les équipements publics afin d'accompagner le développement du territoire (décliné en 4 actions).

Axe 4 : Favoriser le développement durable du territoire en termes de mobilités alternatives et de transition énergétique ou écologique (décliné en 4 actions).

Axe 5 : Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture, des aménagements et mettre en valeur le potentiel touristique du territoire (décliné en 6 actions).

Le Plan Local d'Urbanisme objet de la présente enquête publique découle directement de ces orientations.

1.5 : Constitution du Dossier d'Enquête :

La constitution du dossier est conforme aux dispositions légales en vigueur.

J'ai rajouté au dossier au premier jour de l'Enquête Publique, l'analyse et les commentaires faites par le porteur de projet à la suite des observations reçues en temps et en heure après consultation des Personnes Publiques Associées (voir paragraphe 4 du présent rapport).

Sa constitution est reprise en Annexe 1 au présent rapport.

2. Organisation de l'Enquête :

2.1 : Désignation du Commissaire – enquêteur :

J'ai été désigné par le Tribunal Administratif de Limoges par décision du 29/01/2025 signé par Madame la Greffière en Chef sous l'autorité de Monsieur le Vice-Président dudit Tribunal.

Cette décision est reprise en Annexe 3 au présent rapport.

2.2 : Arrêté d'ouverture de l'Enquête :

Elle a été ouverte par Arrêté pris par Monsieur le Maire de la commune de CHAMPNETERY (87) en date du 18/02/2025.

Cet arrêté est repris en Annexe 2 au présent rapport.

2.3 : Visites et éléments préalables d'analyse du dossier :

Rencontre du 18/02/2025 en mairie de CHAMPNETERY avec Monsieur Mickael KAPSTEIN maire de la commune : Cette rencontre nous a permis de prendre connaissance de la politique municipale dans tous les domaines de vie de la commune et notamment dans son développement pour les dix ans du PLU, des grandes lignes du projet et de quelques points principaux qui pourront apparaître lors de l'Enquête Publique.

Rencontre du 12/03/2025 au Cabinet KARTHEO, 19 rue Pierre et Marie Curie, 87000 Limoges avec Monsieur Guillaume MAÏSSA, Directeur d'Etude dans ce Cabinet et Monsieur Mickael KAPSTEIN Maire de la commune : Cette rencontre m'a permis, après une première étude du dossier de poser quelques questions et d'obtenir les réponses qui ont été de nature à éclairer ma connaissance du dossier, à m'apporter toutes précisions me paraissant utiles pour répondre aux éventuelles questions des citoyens lors de l'Enquête Publique.

Ce questionnement et les réponses apportées figurent en Annexe 6 au présent rapport.

2.4 : Conditions d'application des dispositions légales :

Je n'ai pas observé d'applications légales et réglementaires non respectées.

Le dossier soumis à enquête publique et L'Enquête Publique elle-même sont réalisés conformément aux dispositions légales et réglementaires.

2 .5 : Communication et Publicité :

La communication institutionnelle a été faite conformément aux dispositions légales. L'Avis portant ouverture de l'Enquête Publique a été publié dans deux journaux locaux :

Le Populaire du Centre dans ses éditions des 19/02/2025, 28/02/2025 et 26/03/2025.

Union et Territoire dans ses éditions des 28/02/2025 et 26/03/2025.

L'affichage a été réalisé conformément aux dispositions légales dans les panneaux municipaux existants dans chaque hameau, sur des panneaux provisoires implantés de façon

visibles, sur la vitre de la mairie de CHAMPNETERY. J'ai pu constater par sondage la réalité de cet affichage.

Par ailleurs, je tiens à noter une très importante communication de la part de l'équipe municipale ce dès le lancement du projet. Ce projet comportant le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) et le PLU a été mentionné dans beaucoup de bulletins municipaux. A titre d'exemple le projet est déjà mentionné en page 5 du bulletin de Janvier 2022 (bulletin n°4), en page 6 du bulletin d'octobre 2022 (bulletin n°5), en page 2 du bulletin de mai 2023 (bulletin n°6), en pages 2 et 7 du bulletin de Janvier 2024 (bulletin n°7), en pages 2 et 11 du bulletin de Juillet 2024 (bulletin n°8), en pages 7 du bulletin de Décembre 2024 (bulletin n°9). Dans presque tous ces bulletins distribués à toute la population, les citoyens ont été invités à se renseigner et à faire valoir leurs réflexions, idées et/ou observations en mairie comme auprès du Maire et de tous les conseillers municipaux.

Le site Internet de la Commune parle aussi du PLU et invite les citoyens à rencontrer les élus et leurs faire part de leurs idées.

Diverses réunions thématiques ont été organisées, par exemple :

Un atelier thématique avec les élus le 03/03/2022,

Une Réunion regroupant les exploitants agricoles le 07/04/2022,

Une réunion d'échange sur le diagnostic le 09/06/2022.

Également deux réunions publiques ont été organisées par la municipalité en Octobre 2022 (Diagnostic et PADD) et Mars 2024 (Projet de PLU). 60 personnes ont participé à la première réunion au cours de laquelle Monsieur le Maire assisté du Cabinet en charge de l'élaboration technique du projet (Cabinet KARTHEO) a pu présenter le pourquoi des choix et orientation retenus et d'écouter les citoyens présents. La seconde réunion organisée a rassemblé seulement 4 personnes. Cet important écart de participation s'explique notamment par le travail d'amélioration réalisé et la concertation menée entre ces deux réunions.

En tout il a été organisé tout au long du processus 20 Réunions techniques et/ou commissions, 2 Réunions publiques, 2 Réunions dédiés aux Personnes Publiques Associés.

En plus du fait que les élus ont largement contribués à la popularisation, au recueil des commentaires et observations des citoyens, l'ensemble important de la concertation et de l'écoute a permis de prendre en compte dès les études initiales attentes et problématiques et ainsi de traiter dès la source les préoccupations exprimées. Ceci explique probablement l'absence d'opposition explicitée lors de l'Enquête Publique et la relative faiblesse du nombre de contributions reçues.

3. Déroulement de l'Enquête :

3.1 : Organisation et tenue des permanences :

Toutes les permanences se sont tenues dans un bureau de la Mairie au rez de chaussée au proximité immédiate du secrétariat.

Elles se sont toutes tenues aux jours et heures prévues.

Il n'y a eu aucune difficulté d'aucune sorte.

3.2 : Réunions publiques :

Il n'a pas été organisée de réunion publique pendant tout le temps de l'Enquête Publique.

3.3 : Comptabilisation et mode d'enregistrement des contributions :

Il n'a pas été mise en place de numérotation particulière des contributions reçues étant entendues qu'elles ont toutes inscrites et/ou annexées au Registre d'Enquête Publique.

Au total 19 contributions ont été inscrites et 4 contributions annexées au Registre.

3.4 : Contributions versées au dossier par les citoyens :

Première permanence tenue le Lundi 24/03/2025 de 08 heures 30 à 11 heures 30 (premier jour de l'Enquête Publique) :

Ce courrier de Madame SAUTOUR, envoyé par Lettre recommandée avec accusé de réception, a été remis au Commissaire Enquêteur en début de cette permanence. Elle est annexée en Annexe 1 au Registre d'Enquête Publique. Lettre datée du 17/03/2025.

Avis émis par : *Madame Christiane SAUTOUR, 6 et 8 B Rond-Point Margaine, 87000 LIMOGES et 2 rue de l'Ecole 87400 CHAMPNETERY, tel 06 15 13 55 39* :

« Monsieur le Commissaire Enquêteur, Suite à consultation en mairie du projet de PLU de la Commune de Champnétery, j'ai constaté la mention et le positionnement d'un élément de patrimoine protégé EPP020 « vestige d'enceinte ancien cimetière » sur la parcelle AB34 sise dans le bourg de Champnétery et dont je suis propriétaire. Cette parcelle n'a jamais été l'emplacement d'un ancien cimetière. J'ai signalé à Monsieur le Maire cette erreur. Je vous prierais de bien vouloir faire le nécessaire afin de supprimer la mention de cette EPP020 au niveau de ma parcelle AB34 sur le PLU de Champnétery avant que ce dernier ne soit soumis à approbation définitive ? Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en considération ma présente demande et me confirmer que cette erreur sera bien rectifiée dans le PLU définitif, à savoir que la mention EPP020 n'affectera plus ma parcelle.

Vous remerciant de votre attention, Veuillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux. »

Avis émis par : *Monsieur Jérôme DUBOSPERTUS et Madame Sophie ESPRIT, pour la SCI Le Bas Montassaud* :

« Ils demandent à étoiler le grand bâtiment pour servir de dépôt à l'entreprise de Mr DUBOSPERTUIS. Nous demandons également à étoiler la porcherie afin de faire évoluer ce bâtiment sous forme de gîtes par la suite (parcelle numéro 476, lieudit Montassaud)».

Avis émis par : *Chambre d'Agriculture de la Haute Vienne* :

Remis en cours de la permanence l'Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Vienne arrivé par mail daté du Jeudi 20/03/2025 à 10 heures 39. Bien qu'arrivé hors délai par rapport à la date limite de consultation des Personnes Publiques Associées, j'ai pris la décision de prendre en compte cet avis et de l'insérer dans le dossier au titre d'une contribution et annexé in extenso au Registre d'Enquête Publique comme Annexe 2. L'intégralité de cette contribution a été porté à connaissance de Monsieur le Maire de CHAMPNETERY et du cabinet d'urbanisme en charge du dossier.

Ci-dessous les principaux éléments de cette contribution :

« Après avoir rappelé les principes généraux de la Chambre d'Agriculture (Maintien et développement des activités agricoles, Centrales photovoltaïques au sol, guide de bon voisinage), il est fait mention de leur demande de consulter leurs services pour toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme où il pourrait y avoir un ou plusieurs bâtiments agricoles à proximité de la demande et ce quelque soit le classement des parcelles concernées dans le PLU, d'adapter la protection des éléments de continuité écologique à la réalité du terrain, d'informer les propriétaires et les exploitants concernés des éléments que vous souhaitez protéger via le PLU, de vérifier l'ensemble des voies ou chemins à créer afin de les déplacer si nécessaires pour qu'ils ne coupent pas d'îlots agricoles ou qu'ils ne traversent pas des cours de ferme.

Contributions plus spécifiques :

Zone Np : 220 hectares de terre agricole sont classés en zone Np. 27 exploitants agricoles sont concernés par ce classement dont 8 ont plus de 10 hectares. Il est demandé de réduire cette zone Np notamment sur les parcelles qui ne bordent pas les cours d'eau. Environ

20 hectares de terres agricoles, …, sont proposées en Zone Np entre Le Montaud et l'ancien moulin de Lourtaud. .. Nous demandons de les reclasser en Zone A ou N. Un exploitant agricole a 61% de sa surface agricole en Zone Np, ce qui pourrait se révéler contraignant pour l'évolution de l'exploitation. A Vitrolles, la Zone Np borde de très prêt le site de bâtiments agricoles. Nous vous demandons de la réduire, notamment sur les parcelles cadastrées section C n°853, 371 et 442 afin de permettre l'évolution de l'exploitation agricole. Aux 3 Dieux, la zone Np borde de très près un bâtiment agricole. Nous vous demandons d'agrandir la Zone A sur les parcelles cadastrées n°343, 705 afin de donner un peu de marge d'évolution au bâtiment agricole.

Zone At Neuvialle : Nous avons connaissance d'une bergerie située à moins de 50 mètres de la majeure partie de la Zone At. .. Nous vous demandons d'adapter la Zone At pour que les nouvelles constructions fréquentées par des tiers devront être localisées à plus de 50 mètres de la bergerie.

Zone Ax La Roche : Nous avons connaissance de nombreux bâtiments agricoles situés au nord de la Zone AX. Celle-ci est localisée à un peu moins de 50 mètres d'une stabulation libre… Il y a lieu de modifier cette Zone Ax pour la situer à au moins 50 mètres de la stabulation. L'exploitation agricole est actuellement au Règlement Sanitaire Départemental mais la situation pourrait évoluer.

Zone Uh Laveyrat : Nous avons connaissance d'un bâtiment agricole localisé à proximité immédiate de la Zone Uh de Laveyrat. Il est situé sur la parcelle A 347 en engendre un périmètre de réciprocité de 50 ou 100 mètres vis-à-vis des permis de construire qui pourraient être déposés dans cette Zone Uh…. Nous vous demandons de nous transmettre la ou les demandes de permis de construire qui seront déposés sur Laveyrat afin que nous vérifions l'application de la règle de réciprocité, .., tant sur les nouvelles constructions que sur les changements de destination.

Zone Uh Etivaux : Même remarque et demande que pour Laveyrat en raison de la présence d'un bâtiment agricole sur la parcelle cadastrée D n°354.

Zone Uh Les Clauds : Nous demandons de réduire l'étendue de la zone Uh en raison de la présence de plusieurs bâtiments agricoles de stockage de fourrage et de céréales (sur parcelles cadastrées A n°743 et voisines et A n °809) de deux exploitations agricoles relevant de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ces bâtiments engendrent un périmètre de réciprocité de 100 mètres….. Plusieurs OAP densités devront être revues voire abandonnées car elles sont tout ou partie dans les périmètres de réciprocités.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Page 21 : … Il est fait mention de deux types de protection en fonction du règlement graphique du PLU (Zones Np / Zones A et N). Nous vous demandons d'informer les propriétaires des parcelles concernées et les exploitants agricoles de cette obligation et de l'obligation pour les propriétaires de déposer une demande de déclaration préalable pour toute demande de défrichement… Il est fait référence à l'article R151-43 8° du Code de l'Urbanisme pour garantir une perméabilité des clôtures en Zones A et N pour la petite faune et un libre écoulement des eaux….. A notre connaissance les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces règles et nous demandons de corriger le paragraphe en ce sens.

Page 22 : Les obligations concernant le maintien et la valorisation des paysages, tant en Zones A, N, Np, nous semblent difficilement applicables et sujettes à interprétation … Qu'elle sera l'instance qui décidera si un élément de végétation présente un intérêt paysager ou écologique ? … N'étant pas repérées comme éléments à protéger dans le règlement graphique, leur exploitation n'est pas soumise à autorisation préalable. Nous demandons la modification des règles en protégeant uniquement les éléments que vous aurez à protéger dans le règlement graphique. Dans le paragraphe consacré à l'intégration des bâtiments agricoles

dans le paysage, il est noté que l'architecture des nouveaux bâtiments devra répondre à celles des anciennes constructions…. Faire référence à l'architecture des anciennes constructions nous paraît sujet à interprétation et pourrait compliquer voire fragiliser des autorisations d'urbanisme, nous demandons la modification de la phrase. Nous demandons également d'adapter la phrase « on privilégiera des bâtiments de forme simple et compacte composées de matériaux discrets et sobres » car ce nous semple pas correspondre aux projets de bâtiments agricoles contemporains. Concernant les illustrations données, elles ne nous semblent pas adaptées au contexte des exploitations agricoles où les bâtiments agricoles .. ne sont pas toujours accolés les uns aux autres. Même demande concernant l'intégration dans le paysage… puisqu'il n'est pas conseillé de planter des arbres à proximité immédiates des bâtiments agricoles…

Page 23 : Il est noté dans les mesures compensatoires que l'arrachage peut être interdit, soumis à déclaration préalable, autorisation préalable ou autorisation ministérielle. Nous demandons la clarification de ce paragraphe car la protection au titre de l'article L151-23 n'interdit pas l'arrachage. De plus nous n'avons pas connaissance de l'autorisation ministérielle. Il est aussi noté que la reconstitution devra être effective au démarrage des travaux …. ». Nous demandons de modifier cette obligation car la plantation doit respecter un calendrier des saisons et nous refusons que le démarrage des travaux du projet de bâtiment agricole soit décalé en raison de la mise en œuvre de la compensation. Concernant la règle spécifique en bordure des cours d'eau, les précautions sont obligatoires… Nous souhaitons qu'elles soient une préconisations et non une obligation dans le PLU. … Il est noté que les jeunes sujets devront être protégés du bétail si nécessaire. Il serait intéressant d'ajouter qu'ils devront être protégés de la faune sauvage.

Page 24 : Il est noté « La déclaration de travaux sera soumise à une commission …… C'est le Conseil Municipal qui donnera l'avis final concernant la demande ». Cette organisation soulève plusieurs questions : De quelle manière et part qui seront traitées les déclarations de travaux ? Quelle sera la garantie que le traitement des demandes sera réalisé de manière objective…. ? De quels services seront les représentants de l'état dans cette commission ? Des représentants du monde agricole doivent faire partie de cette commission. L'organisation proposée nous paraît lourde… et nous sommes septiques sur sa mise en œuvre. Nous vous demandons de ne pas citer les articles L480-1 et L480-4 pour deux raisons : ils ne s'appliquent pas uniquement pour les éléments de protection dont il est question dans l'OAP Trame Verte et Bleue et pourraient heurter pas leur brutalité les exploitants agricoles et les propriétaires….

OAP Thématique – Densité minimale à atteindre : Plusieurs parcelles de superficie supérieure à 2000 m^2 ne font pas l'objet d'OAP densité…. Nous vous demandons de compléter les OAP densité pour les parcelles suivantes : dans le bourg parcelles A n°642, AB n°136, il nous ensemble indispensable d'en prévoir une sur chacune de ces parcelles; Les Clauds parcelles A1 n°139 et A n°725, et pouvant accueillir plusieurs maisons d'habitation; Etivaux extension de l'OAP n°12 à la totalité de parcelle proposée en Zone Uh pout y prévoir plusieurs logements.

Règlement écrit :

Page 12 : La condition soulignée dans la phrase « Les constructions et installations ….. sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage » est sujette à interprétation et pourrait fragiliser juridiquement le PLU. Nous demandons la suppression de cette condition.

Page 18 – Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols : Nous demandons de rédiger une règle alternative à la condition « Les eaux de surface en provenance des unités foncières doivent être gérées sur le terrain » afin de ne pas risquer de bloquer des projets agricoles…

Page 45 – Zone A – Paragraphe 1.2 : Nous demandons de compléter l'item « ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles » par « lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » telle qu'elle est rédigé dans le Code de l'Urbanisme…. Nous demandons la suppression de la condition « ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes » car elle est sujette à interprétation et peut fragiliser le PLU…

Page 46 – Zone A – paragraphe 2.1 : Nous demandons la correction de l'illustration car elle affiche des distances d'éloignement différentes de la règle édictée.

Page 47 – Zone A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il est noté « Des exceptions de retrait aux zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) peuvent être rendues possibles : lorsqu'une exploitation agricole est déjà existante à moins de 100 mètres d'une zone urbaine et/ou à urbanise sous réserve que la nouvelle exploitation respecte les distances sanitaires applicables et respecte une distance au moins équivalente à celle de l'exploitation existante par rapport aux zones urbaines et/ou à urbaniser ». Il ne nous paraît pas nécessaire de noter que « les distances sanitaires applicables devront être respectées »…. Concernant le respect d'une distance au moins équivalente à celle de l'exploitation existante, nous vous demandons de supprimer cette condition car elle pourrait contraindre une exploitation qui se trouverait dans cette situation. Nous vous demandons de supprimer « et/ou à urbaniser » tant dans la règle alternative que dans la règle car les zones Au telles qu'elles sont prévues ne sont pas concernées par cette règle car éloignées des bâtiments agricoles de plus de 100 mètres.

Page 48 – Zone A – Paragraphe 2.2 : Nous vous demandons de supprimer l'adjectif « traditionnelle » dans la phrase « D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles…. constructions agricoles traditionnelles existantes ». car cela pourrait être sujet à polémique voire contentieux.

Page 50 – Zone A – Paragraphe 2.2 : il est noté « Toute nouvelle construction eu extension de plus de 500 m2 …….. Des dérogations pour motifs, techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées ». Nous vous demandons également de prévoir une dérogation pour motif de difficulté de raccordement au réseau électrique, (en raison du coût de raccordement qui peut s'avérer contraignant).

Page 52 – Zone At – Paragraphes 1.2 et 1.3 : Il est noté « les constructions des exploitations agricoles (sont autorisées) à condition d'être liées à la diversification de l'activité agricole et d'en demeurer l'accessoire ». Pour éviter le risque d'introduire une difficulté d'interprétation, nous vous demandons de supprimer « et d'en demeurer l'accessoire ». Il est également noté « les constructions et installations à usage de logement à condition d'être liées et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site ». Nous vous demandons d'élargir cette condition pour autoriser les constructions à usage de logement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole. Concernant les règles édictées pour les zones At1 et AT2, il nous semble que les constructions liées aux commerces et activités de service ne sont pas autorisées. Nous vous demandons d'éclaircir ce point.

Page 56 – Zone AX – Paragraphes 1.2 et 1.3 : Il est noté que le secteur Ax2 correspond à des projets de nouvelles implantations. Or il est autorisé dans le paragraphe 1.2 uniquement les annexes et extensions et non des constructions nouvelles. Nous vous demandons de vérifier si les activités présentes en secteurAx1 ou en projet en secteur Ax2 ont un lien avec des activités agricoles… Auquel cas, nous vous demandons d'autoriser les constructions nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone Ax.

Pages 62 à 68 – Zone N : Les observations ci-dessus concernant la zone A doivent également être appliquées en zone N.

Page 76 – Zone Np : Après expression des besoins d'eau pour les cultures, il est indiqué « que Le stockage de l'eau peut se réaliser via une création de retenue déconnectée ou via la mise aux normes et la déconnexion (et parfois l'agrandissement) de plans d'eau existants… ». Aussi, par précaution pour les années à venir, nous vous demandons d'autoriser en zone Np (où se trouvent la majorité, voire la totalité des étangs de votre territoire), les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à une exploitation agricole pour des travaux permettant la réalisation des ouvrages décrits ci-dessus.

Projet d'aménagement et de développement durable :

Page 9 – Action 2 : Concernant la protection des corridors majeurs proposés en zone Np, …, 220 hectares de terres agricoles déclarées à la PAC son proposées dans un classement en zone Np. Il nous semble essentiel de rappeler que les pratiques agricoles sont autorisées en zone Np.

Page 18 – Action 12 : A la place de « Encadrer les nouvelles constructions agricoles et forestières …… exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental ,… », nous proposons la rédaction suivante : « éloigner les futures constructions à vocation d'habitat et celles accueillant régulièrement des tiers (commerces, bureaux, hébergements touristiques, …), des sites des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes industrielles ainsi que des sites des exploitations agricoles, qu'elles soient soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou à la réglementation ICPE ».

Page 24 – Action 17 : Il est noté « Encadrer les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles ». Nous aurions souhaité voir clairement affiché votre volonté de faciliter, et non encadrer, les nouvelles constructions agricoles liées au développement des exploitations et favoriser la transmission et l'installation des exploitations. L'item « Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes ? …) et sous condition de leur inutilité agricole » pourrait être complété par « et du respect de la règle de réciprocité ».

Page 28 – Enjeux liés à l'axe 4 : Sauf erreur de notre part, le symbole lié à l'item « Autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol au niveau de l'ancienne décharge et de l'ancienne carrière » devra être légèrement décalé car il est localisé au niveau d'un site d'une exploitation agricole. …. Nous vous rappelons l'élaboration en cours d'un document cadre lié à la loi APER qui recensera les seuls sites où le photovoltaïque au sol sera autorisé hors agrivoltaïsme.

Page 30 – Action 21 : Il est noté « Permettre, sous conditions, les projets d'installation de panneaux solaires et photovoltaïques. Autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol au niveau de l'ancienne décharge et des anciennes carrières ». Qu'en est-il de votre positionnement vis-à-vis de l'agrivoltaïsme ? Nous sommes favorables au développement de ces projets tout en veillant à sécuriser les exploitations agricoles concernées au niveau juridique et économique.

Page 37 – Action 28 : Si nous sommes favorables à l'action « Protéger, valoriser et développer les circuits pédestres/cyclables notamment les sentiers de randonnées en prolongement des axes structurants du bourg et des principales centralités du territoire », nous vous demandons d'être particulièrement vigilants à prendre en compte les exploitations si vous ouvrez de nouveaux sentiers de randonnées ou si vous en réouvrez d'anciens. Il sera essentiel de privilégier des itinéraires longeant les parcelles agricoles (en évitant de les couper). Des itinéraires contournant les corps de ferme devront être systématiquement proposés pour des raisons évidentes de sécurité. Une réflexion similaire pourra être conduite sur les itinéraires existants si cela s'avère nécessaire. Un partage harmonieux de l'utilisation de certains chemins entre randonneurs et exploitants agricoles (cheptels et engins agricoles) devra être étudié au cas par cas. Concernant la création d'un gîte et d'un centre équestre à

Perth, nous vous rappelons que les centres équestres sont des activités agricoles. Le règlement graphique et écrit devra en tenir compte afin de permettre l'ensemble des constructions nécessaires à cette activité. ».

Avis émis par : Madame Françoise DE VALENSART – COUDOU, 4 route de Jéricho, 87400 CHAMPNETERY :

« Demande que la parcelle 228 soit dans sa totalité classée en zone At, qu'une bande de 50 m de large au nord de la parcelle 762 (en limite avec la parcelle 235) soit également classée en At, que la parcelle 220 soit aussi dans sa totalité classée en At ».

Ces parcelles se situent au lieudit Neuvialle.

Période entre la fin de la première permanence et le début de la seconde :

Aux dires de Madame la Secrétaire de Mairie, personne n'est venue se renseigner et consulter le dossier.

Aucune contribution reçue.

Deuxième permanence tenue le Mardi 01/04/2025 de 14 heures 00 à 17 heures 00 :

Aucun courrier ou mail reçu en mairie n'a été remis au commissaire enquêteur en début de cette deuxième permanence.

Madame SAUTOUR est venue se renseigner pour savoir si son courrier avait été pris en compte (voir 1ère permanence) et divers renseignements. Elle n'a pas déposé de nouvelle contribution.

Aucun courrier ou mail reçu en mairie et remis au commissaire enquêteur pendant la permanence.

Avis émis par : Monsieur BOYER Jean-Paul habitant Laveyrat, 87400 CHAMPNETERY :

« Est-ce que la parcelle n°887, anciennement 360, est de nouveau constructible en totalité pour de l'extension ? ».

Période entre la fin de la deuxième permanence et le début de la troisième :

Aucune contribution inscrite sur le Registre d'Enquête Publique.

Aux dires de Madame la Secrétaire de Mairie, personne n'est venue consulter le dossier.

Troisième permanence tenue le Mercredi 09/04/2925 de 09 heures 00 à 12 heures 00 :

Aucun courrier ou courriel n'a été remis au Commissaire Enquêteur en débute de cette permanence.

Aucun courrier ou courriel reçu en mairie pendant la permanence n'a été remis au Commissaire Enquêteur.

2 personnes sont venues se renseigner et consulter le dossier. Elles ont indiqué vouloir revenir pour inscrire, après réflexion, leurs contributions sur le Registre.

Avis émis par : Monsieur René JEANDILLOU :

« Demande que la parcelle 654 soit constructible (dent creuse entre 2 maisons et face au nouveau lotissement). Avec mes remerciements. » (Parcelle 654 située en bordure de route au Nord du Bois Mallet).

Avis émis par : Monsieur Emmanuel PERICAT, domicilié 1 route d'Etivaud, 87400 CHAMPNETERY :

« Propriétaire d'un bâtiment situé sur la parcelle 354. Contrairement à ce que dit la Chambre d'Agriculture, je ne souhaite pas que ce bâtiment (parcelle 354) soit considéré comme bâtiment agricole, dans la mesure ou c'est un bâtiment qui m'appartient et que je mets

à disposition à titre gratuit à un agriculteur pour y stocker du fourrage. Pour faire valoir ce que droit. »

Période entre la fin de la troisième permanence et le début de la quatrième :

Avis émis par : Monsieur Pierre GUERIN le 16/04/2025 :

« Vérifier que la limite de section au village de la Réserve (trait marron) ne soit pas une création d'un nouveau chemin. ».

Quatrième permanence tenue le Jeudi 17/04/2025 de 14 heures 00 à 17 heures 00 :

Aucun courrier ou courriel n'a été remis au Commissaire Enquêteur en débute de cette permanence.

Aucun courrier ou courriel reçu en mairie pendant la permanence n'a été remis au Commissaire Enquêteur.

Avis émis par : Madame Cécilia GUILBERT le 17/04/2025 :

« Demande pour faire étoiler le bâtiment situé sur la parcelle C152 au lieudit Moulin de Lourtaud. Actuellement ce bâtiment relève du RSD (exploitant agricole). En adéquation avec l'avis de la DDT, nous souhaitons la préservation des seuils. ».

Avis émis par : Madame Véronique DUBOIS, Les Champs, Champnétery :

« Demande à faire étoiler le bâtiment situé sur la parcelle 666 au lieudit Les Champs. ».

Période entre la fin de la quatrième permanence et le début de cinquième :

Aucune contribution inscrite sur le Registre.

Un courriel reçu en mairie le 23/04/2025 remis au Commissaire Enquêteur en début de 5ème permanence :

Avis émis par : Monsieur Clément ACHARD :

« J'ai bien pris connaissance des différents documents. Les changements de vocation de mes bâtiments ne sont pas répartis correctement sur les plans fournis. J'ai réalisé une légende sur les plans Géoportail afin de préciser mes projets. Vous trouverez les documents en pièce jointe. Cordialement. ». Document auquel sont annexés 2 plans l'un reprenant sur la parcelle 282 1 chemin de Lacombe à Bagnard 3 bâtiments ex granges transformées en habitation, l'autre sur la parcelle 312 18 route de Cheissoux, Belleprade une grande transformé pour partie en gîte, en accueil touristique et une maison d'habitation transformée en gîte.

Ce courrier figure en Annexe 3 au registre d'Enquête Publique.

Cinquième permanence tenue le Vendredi 25/04/2025 de 09 heures 00 à 12 heures 00 (dernier jour de l'Enquête Publique) :

Avis émis par : Monsieur KERGROACH, gérant de la SCI Brocéliande :

« Demande d'aménagement parcellaire en vue de la construction de 2 gîtes : Je soussigné Monsieur KERGOACH gérant de la SCI Brocéliande dont le siège social est située au 4 Les Mas des landes, 87400 SAINT LEONERD de NOBLAT, me permets de vous adresser la présente au sujet de notre propriété située au 2 Les Landes sur le territoire de votre commune. Dans le cadre d'un projet de développement touristique local, nous souhaitons construire deux gîtes supplémentaires sur la parcelle cadastrée section D n°239. Afin de permettre la bonne réalisation de ce projet, nous sollicitons la possibilité d'écorner la parcelle section D n°237, plus précisément sur la partie située dans le prolongement de la parcelle n°238. La surface concernée par cette opération serait de 580 mètres carrés. Cette demande vise à optimiser l'implantation des bâtiments dans le respect de la topographie et des accès, tout en assurant une intégration cohérente avec l'environnement existant. Nous tenons à souligner que la parcelle voisine n°238 accueille déjà un gîte en activité. Celui-ci a généré, au cours des 5 dernières années, un chiffre d'affaires annuel de 9200 euros, correspondant à

l'accueil de 85 personnes pour un total de 153 nuitées. Ces résultats témoignent de l'intérêt touristique du secteur et de la viabilité de notre demande. Dans l'attente de votre retour, … ».

Cette contribution est accompagnée d'un extrait de plan cadastral présentant les différentes parcelles concernées.

Elle est reprise en Annexe 4 au registre d'Enquête Publique.

Avis émis par : Monsieur et Madame NENERT Daniel :

« Nous souhaitons que les bâtiments situés au lieudit Neuvialle sur la parcelle 224 et sur la parcelle 797 et jouxtant la parcelle 215 soient étoilés. ».

Avis émis par : Monsieur et Madame LAGEAT Albert :

« Souhaitent qu'une partie de la parcelle D362 au lieudit Etivaud devienne constructible, et que les parcelles 506 et 508 soient constructibles, au moins en partie. ».

Avis émis par : Monsieur et Madame PAUGNAT Henri La Cueille :

« Demandent que le bâtiment situé sur la parcelle 885 au lieudit Laveyrat soit étoilée. ».

Avis émis par : Monsieur TERTRAIS Nicolas, 4 route du Pont du Montaud, 87400 Champnétery :

« Je demande que le PP09 positionné sur la parcelle 302 soit repositionné sur la parcelle 891. ».

Avis émis par : Madame FOWLER Sophie, 8 route d'Etivaud 87400 Champnétery :

« Je voudrais que la parcelle C347 « bois Nouveau » soit reclassée pour permettre l'installation de 1 ou 2 cabanes sans impact écologique (sans électricité ni eau courante). S'il ne serait autorisé que l'installation de tentes, il faudrait autoriser un WC sec et le forage d'un puit. La parcelle est située le long d'un chemin de randonnée « circuit des cimes » et à environ 800 mètres du Gr de région « GR de pays Monts et barrages ». ».

Avis émis par : Monsieur RIBIERE Eric :

« Demande :

A Virolles, la zone Np borde de trop près le site de bâtiments agricoles sans nécessité écologique évidente. Nous vous demandons de la réduire notamment sur les parcelles cadastrées section C n° 853, 371 et 442 afin de permettre l'évolution de l'exploitation agricole.

A étoiler les bâtiments situés sur les parcelles C421, 439, 427, 863. ».

Pendant la permanence, aucun courrier ou courriel n'a été remis au Commissaire Enquêteur pendant la permanence.

Par ailleurs deux personnes sont venues se renseigner et n'ont inscrit aucune contribution.

3.5 : Analyse synthétique des contributions reçues :

19 Contributions ont été reçues dont 1 comporte deux demandes distinctes et 1 de nombreux questionnements sur de nombreux points du projet (la contribution présentée par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne qui comporte 30 points de remarques).

6 contributions ou parties de contributions concernent une demande d'étoilage de bâtiments afin de permettre dans l'avenir les possibilités de changement de destination de bâtiments agricoles presque toujours pour en faire des gîtes ruraux.

4 contributions concernent la rectification d'erreurs sur le projet de PLU.

3 contributions concernent des demandes de classement en zones constructibles de parcelles. Dans deux cas ce sont des agriculteurs retraités qui veulent construire pour eux-mêmes ou pouvoir vendre ces parcelles pour couvrir des frais d'EPADH, dans un cas l'argument présenté consiste en la création de gîtes ruraux.

1 contribution concerne la demande de classement en zone At pour développer une activité de tourisme en milieu rural.

1 contribution concerne une demande de modification de classement d'un bâtiment afin que ce dernier ne soit plus considéré comme « bâtiment agricole ».

1 contribution concerne la demande de réduction d'une zone Np pour permettre le développement d'une exploitation agricole.

1 contribution concerne une demande d'autorisation d'installation de cabanes dans une zone boisée.

1 contribution demande seulement si sa parcelle est de nouveau constructible en totalité pour de l'extension.

1 contribution beaucoup plus généraliste a été présentée par la Chambre d'Agriculture et questionne le porteur de projet sur :

9 dans le chapitre « Règlement Graphique ».

5 dans le chapitre « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

11 dans le chapitre « Règlement écrit ».

5 dans le chapitre « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

Aucune contribution ni aucun commentaire verbal ne présentent la moindre opposition au projet de PLU tel que présenté.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Je pense qu'il sera très difficile d'accepter les demandes de constructibilité d'un terrain car cela augmenterait les surfaces constructibles et donc être en dehors des dispositions des dispositions légales visant à réduire trop fortement les surfaces agricoles et du SCOT de Limoges Métropole. De plus cette acceptation éventuelle pourrait générer pour la collectivité des frais supplémentaires de raccordement aux réseaux. Enfin le positionnement de certaines parcelles entrainerait des risques de sortie directe sur des routes, ce qui n'est pas forcément souhaitable en termes de sécurité. En cas d'acceptation de tout ou partie de ces demandes il faudrait réduire d'autant les surfaces des zones Au prévues dans le projet.

Par contre je ne vois aucun inconvénient à accepter toutes les demandes de classement At de certaines zones et toutes les demandes d'étoilage de bâtiments agricoles.

3.6 : Clôture de l'Enquête :

Il n'y a eu aucun incident d'aucune sorte pendant toute l'Enquête Publique.

En application de l'article 5 de l'arrêté portant ouverture de l'Enquête Publique, le registre é été clos par le Commissaire Enquêteur après clôture de l'Enquête Publique le 25/04/2025 à 13 heures 00 (l'Enquête Publique a été close à la fin de la 5ème et dernière permanence soit le 25/04/2025 à 12 heures 00.

3.7 : Rencontre avec le porteur de projet après clôture de l'enquête :

Contrairement aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté portant ouverture de l'Enquête Publique, je n'ai pas organisé de rencontre avec le porteur de projet, en l'espèce Monsieur le Maire de CHAMPNERY, pour les raisons suivantes :

Pendant toute la durée de l'Enquête Publique et pratiquement à chaque permanence j'ai longuement échangé avec lui sur chacune des contributions reçues et commentaires reçus.

Au fur et à mesure, j'ai transmis à Monsieur le Maire avec copie au Cabinet Conseil l'intégralité des contributions reçues.

Au travers des discussions avec Monsieur le Maire j'ai pu constater sa parfaite connaissance de la population et des problématiques et questionnements soulevés par chaque contribution.

A aucun moment je n'ai reçu la moindre critique sur le projet ni à fortiori la moindre opposition, donc rien à apporter de plus à l'occasion d'une réunion spécifique.

Par contre en application de ce même article 5 j'ai transmis au porteur de projet la synthèse des contributions dans laquelle j'ai rappelé souhaiter la réception d'un mémoire réponse dans un délai de 15 jours.

Cette synthèse est repise en Annexe 6 au présent rapport.

3.8 : Mémoire réponse du porteur de projet aux contributions reçues :

Ce document intitulé « Procès-Verbal Post-Enquête Publique » s'inscrit pleinement dans la politique générale suivie par l'équipe municipale de CHAMPNETERY conduite depuis l'élaboration et l'adoption du PADD jusqu'à le projet de PLU soumis à Enquête Publique. Les réponses et commentaires apportées s'inscrivent donc dans la volonté clairement affichée de permettre un développement harmonieux et maîtrisé de la commune en particulier en termes d'urbanisation tout en conservant son caractère notamment autour de l'agriculture et du développement lui aussi maîtrisé du tourisme rural et du respect du bâti existant.

Ce mémoire réponse est repris en Annexe 7 au présent rapport.

Commentaires du Commissaire – enquêteur sur ce mémoire réponse :

Les réponses apportées sont claires et précises. Sur les 17 observations synthétisées, 14 ont reçues une réponse favorable, 3 ont reçues un avis défavorable avec dans un cas le renvoi vers la nécessité de constitution d'un dossier détaillé au moins 6 mois avant le début de la concrétisation du projet.

Conformément à l'engagement pris par Monsieur le Maire après réception de la contribution émise par la Chambre d'Agriculture, une réunion avec la Chambre d'Agriculture me paraît souhaitable (si ce n'est pas déjà fait) pour échanger sur les réponses apportées et leurs motivations.

4. Synthèse des Avis émis par les Personnes Publiques Associées et autres personnes associées au projet :

4.1 : Avis des Personnes Publiques Associées :

23 Personnes Publiques Associées ont été sollicitées pour avis sur ce projet de PLU.

Ont été reçus les avis de la Préfecture de la Haute-Vienne (daté du 14/02/2025), de la MRAe de Nouvelle Aquitaine (daté du 26/02/2025) et du Conseil Départemental de la Haute-Vienne (daté du17/02/2025). Tous ces avis ont été étudiées par la municipalité de CHAMPNETERY. Les remarques émises et les réponses apportées ont été regroupées dans un seul document intitulé « Analyse avis de la DDT ». Il y a en tout 61 remarques dont 11 d'intérêt général dont la commune a pris acte. Toutes les autres ont reçu réponse soit par

correctif et prise en compte dans le PLU définitif, soit par justification de la décision politique de la commune.

Lors de la première permanence il m'a été remis un mail de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne daté du 20/03/2025 à 10 Heures 39. Arrivée hors délai par rapport à la date limite de consultation des Personnes Publiques Associées, elle n'a pas été prise en compte au titre de l'Avis des Personnes Publiques Associées. Elle a été prise en compte au titre d'une contribution et notée en tant que telle dans le paragraphe 3.4 du présent rapport. Elle a été annexée au Registre d'Enquête Publique comme Annexe 2. Cette contribution comporte 12 pages qu'il me semble judicieux d'examiner avant adoption définitive du projet de PLU. Le texte complet a été porté à connaissance du Maire de CHAMPNETERY et du Cabinet d'Urbanisme.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je trouve dommageable que seulement 3 avis soient parvenus à la mairie de CHAMPNETERY dans les délais légaux de réponse (2 mois) afin d'être intégré dans le dossier d'Enquête Publique.

Je trouve aussi dommage que 19 organismes consultés n'aient pas répondu du tout.

4.2 : Avis des autres personnes associées au projet :

Aucun.

5. Conclusions :

Ce projet a fait l'objet d'une très importante et très efficace communication tant vis-à-vis des personnes publiques associées que vis-à-vis de la population de la commune.

Cette démarche très participative explique l'absence d'opposition clairement affirmé lors de l'Enquête Publique et les contributions portant pour la majorité d'entres elles soit de corrections ou demandes de précisions, soit de protection de l'avenir de bâtiments agricoles en les étoilant.

De tous ces éléments, j'émets un avis favorable à ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur :
Jean Pierre ROBERT,