

DÉPARTEMENT DE LA CORRÈZE

Arrondissement de TULLE

Commune de CHANTEIX

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

L'enquête a été réalisée du lundi 24 février au lundi 10 mars 2025

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

Commissaire Enquêteur René BAUDOUX

CONCLUSIONS

1 – Rappel du contexte de l'enquête publique

La commune de Chanteix est une commune du centre-ouest de la France. Elle est située sur le plateau Limousin qui couvre la partie Nord-Ouest du département de la Corrèze.

La superficie de la commune est de 1 947 hectares avec une altitude minimum de 312 mètres et un maximum de 451 mètres.

Elle est classifiée comme commune rurale à habitat très dispersé et marquée par l'importance de ses territoires agricoles qui représentaient 82,6 % en 2018.

Elle comptait 615 habitants en 2022.

Elle bénéficie de par sa localisation géographique de la proximité du pôle urbain de Tulle.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Tulle « Tulle Agglo », et du SCoT du pays de Tulle approuvé le 9 avril 2009 dans lequel elle est identifiée en tant que commune d'accueil qui joue un rôle primordial en lien avec les communes voisines dans les domaines ayant trait :

- au maintien des services de proximité (équipements petite enfance, école, cantine, péri scolaire, centre de loisirs...),
- à l'accueil de population et d'habitat dont les logements publics aidés,
- à l'accueil touristique,
- au maintien d'un tissu agricole vivant.

Le PLU de la commune de Chanteix a été approuvé le 11 juillet 2017.

Il fait actuellement l'objet d'une modification n°1 qui n'a pas encore été approuvée par le conseil municipal et qui consiste à :

- identifier des bâtiments en zone A et N qui pourraient changer de destination, s'agissant principalement de granges qui n'ont plus vocation à être des bâtiments agricoles ;
- rectifier une erreur matérielle visant à reclasser une parcelle bâtie sur le secteur de la Boissonie, de la zone 2AU à la zone UA.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2023, la commune de Chanteix a prescrit la modification de droit commun n°2 de son PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU sur le secteur de Baspeyrat afin de permettre la création d'accueils touristiques d'initiative privée.

En fait les intentions des porteurs de projet portent plus spécifiquement sur deux hébergements touristiques et une piscine à réaliser.

La zone 2AU, d'une superficie de 1700 m² est actuellement un espace boisé inclus dans l'unité foncière des porteurs de projet. La zone UAt délimitée dans le PLU qui jouxte la zone 2AU n'est pas adaptée à cette réalisation car trop proche des habitations existantes et difficile d'accès. L'objectif serait de réduire la zone UAt existante sur sa partie ouest et de l'étendre en contrepartie sur la zone 2AU.

La délibération du Conseil Municipal précise encore que cette ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités touristiques, répond à la volonté de développer l'offre en hébergement sur la commune.

En terme culture et tourisme il convient effectivement de rappeler que Chanteix accueille chaque année depuis 1987 le Festival aux champs, festival dont la programmation musicale est très variée et qui a pour objectif d'apporter la culture en milieu rural dans une ambiance festive et originale.

L'arrêté du maire du 17 janvier 2025 prescrivant l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU inclut également :

- l'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la nouvelle zone 1AUt,
- la création du règlement écrit de la nouvelle zone 1AUt.

2 – Compatibilité du projet de modification de droit commun et remarques des services

- Suite au dossier fourni par la mairie de Chanteix et reçu le 8 février 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a rendu le 29 mars 2024 un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLU.

- Les changements de zonage envisagés dans le cadre de la modification n°2 du PLU ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé.

- Les changements envisagés ne modifient pas non plus la trame urbaine. Ils ont un impact positif sur les espaces agricoles et sont donc compatibles avec le SCoT du Pays de Tulle.

- Le secteur ne disposant pas d'assainissement collectif devra être doté d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation et adapté au secteur AUt.

- Le projet répond aux orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Nouvelle Aquitaine (SRADDET) car il ne touche pas les milieux naturels à proximité et se situe dans la continuité de l'urbanisation existante.

- La trame Verte et Bleue (TVB) ne sera pas touchée par les modifications de zonage envisagées.

- Dans le cadre de l'instruction du projet de modification n°2 du PLU, 17 services ont été consultés, 6 n'ont pas répondu ce qui équivaut à un avis favorable, 10 ont donné un avis favorable explicite et un, le CAUE, a donné **un avis favorable nuancé en regrettant que le secteur boisé où sont prévues les constructions ne soit pas classé en zone N**

La Direction départementale des territoires a également donné **un avis favorable** au projet et **à la procédure de modification de droit commun du PLU** mise en œuvre par la commune.

3 – Déroulement de l'enquête publique

Le dossier mis à l'enquête comporte les éléments nécessaires à la bonne information du public et à la compréhension du projet de modification du PLU.

L'information a été faite conformément à la réglementation, l'affichage de l'enquête a été réalisé en mairie et sur le site. Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la fois sous forme matérialisée en mairie et de manière dématérialisée sur le site internet de la commune. Une boîte à lettres électronique a été mise à disposition du public pour recueillir les observations.

Deux commentaires seulement ont été portés sur le registre papier et aucun courriel n'a été posté sur la messagerie prévue pour recueillir l'avis du public.

L'organisation de l'enquête publique est conforme à la réglementation.

L'enquête publique s'est déroulée normalement et sans problème.

4 – Avis du commissaire enquêteur sur la modification du zonage, les observations du public et celles des services

➤ 4.1 – Sur le commentaire de Madame et Monsieur BORDAS

Les porteurs du projet se disent ravis de constater que la modification correspond à leur demande initiale.

Ce commentaire ne nécessite pas de remarque de la part du commissaire enquêteur.

➤ 4.2 – Sur les commentaires de Madame Florence GOUNET

Elle avertit que son mari est chasseur et elle craint que ses chiens soient susceptibles avec leurs aboiements d'apporter des nuisances aux hébergements touristiques.

La remarque paraît légitime. Elle renvoie aux difficultés de cohabitation qui peuvent parfois apparaître en milieu rural avec l'installation de néo-ruraux notamment, ou avec une présence touristique importante.

Cette situation ne devrait toutefois pas avoir d'incidence sur les conditions de modification du zonage du PLU.

Elle demande aussi que le nombre d'hébergements touristiques soit bien limité à deux comme indiqué dans la note technique du dossier d'enquête.

La demande paraît justifiée, le projet de développement touristique doit rester à un niveau raisonnable compte tenu des caractéristiques du secteur pour en particulier ne pas impacter trop fortement l'environnement naturel boisé.

➤ 4.3– Sur l'avis du CAUE concernant l'absence de classement du secteur 2AU en zone N alors que le secteur est boisé

La remarque du CAUE se fonde sur les caractéristiques boisées de la parcelle AC 126 qui doit recevoir une partie du projet touristique futur. Celle-ci a été classée au PLU approuvé en 2017 en zone 2AU.

Or selon le règlement « la zone 2AU est destinée à une urbanisation ultérieure à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU ».

Dans le PLU approuvé la destination de cette parcelle en tant qu'extension future a été, à tort ou à raison, entérinée et il semble maintenant relativement difficile de ne pas en tenir compte du fait aussi de sa taille limitée.

En revanche, il ne me paraît pas possible d'ignorer délibérément la remarque du CAUE qui est un organisme chargé d'une mission d'intérêt public avec pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement sur le territoire départemental.

J'estime par conséquent, en l'absence de classement de la parcelle AC 126 en zone N, qu'il serait judicieux de protéger les éléments boisés les plus intéressants situés sur ladite parcelle. Un relevé du boisement devrait être réalisé pour déterminer les arbres à protéger et ainsi déterminer avec une relative précision les zones d'implantation des futurs bâtiments pour les impacter au minimum.

Le travail de relevé devra être réalisé par un professionnel du domaine (paysagiste par exemple) et intégré dans les dispositions de la future OAP. Le but étant d'empêcher la disparition des arbres les plus intéressants lors de la construction des bâtiments.



Parcelle AC 123-boisement

AVIS MOTIVÉ

Au terme de cette enquête et après la prise de connaissance des éléments relatifs à ce projet, l'écoute des personnes qui se sont exprimées, l'examen des différents avis des services et la visite du site, **j'ai constaté que :**

- la délibération n° 03092023 du conseil municipal de la commune de Chanteix du 12 septembre 2023 a engagé une procédure de modification du PLU ;
- la délibération n°01112023 du conseil municipal de la commune de Chanteix du 21 novembre 2023 a prescrit la modification n°2 du PLU et les modalités de concertation ;
- la Direction Départementale des Territoires (DDT) a donné un avis favorable le 9 décembre 2024 à la procédure de modification de droit commun pour les évolutions prévues sur le PLU de Chanteix dans le cadre de la modification n°2 au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté du 17 janvier 2025 du maire de Chanteix a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'enquête publique prescrite du 24 février au 10 mars 2025 s'est déroulée normalement et sans aucun problème ;
- le dossier mis à la disposition du public en mairie de Chanteix était aussi consultable par internet sur le site de la mairie ;
- la publicité de l'enquête a été effectuée de manière réglementaire et l'information du public a eu lieu de façon satisfaisante ;
- le projet n'a reçu aucun avis défavorable du public.

Et en considérant :

- l'avis conforme rendu par la MRAe Nouvelle Aquitaine sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chanteix ;
- les modifications envisagées compatibles avec le PADD, le SCoT, le SRADDET et la trame verte et bleue, selon le dossier d'enquête ;
- les avis favorables des personnes associées ;
- l'avis favorable mais nuancé émis par le CAUE concernant la protection des boisements existants ;
- les dispositions incomplètes en matière de protection des boisements existants dans l'OAP telles qu'elles sont présentées dans le dossier mis à l'enquête ;

- les réponses de la mairie aux questions posées dans le procès verbal de synthèse ;
- la remarque du voisinage qui demande que le projet touristique demeure un projet raisonnable et que le nombre d'hébergements reste limité.

En conclusion, je donne **un avis favorable** au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chanteix **sous les réserves suivantes :**

1 – Que **l'OAP soit complétée** par un *relevé du boisement existant pour déterminer les arbres à protéger afin d'éviter leur disparition et ainsi déterminer avec une relative précision les zones d'implantation possible des futurs bâtiments.*

Ces dispositions complémentaires de l'OAP seront à prendre en compte ensuite lors de l'instruction des futurs permis de construire.

2 – Que le projet demeure un projet raisonné et raisonnable pour le secteur et **ne dépasse pas deux hébergements touristiques.**

Le 25 mars 2025

Le commissaire enquêteur

René BAUDOUX