

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

**RAPPORT**

du Commissaire Enquêteur

René BAUDOUX

# SOMMAIRE

	<u>Page</u>
<b>I – Généralités</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Objet de l'enquête</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Le cadre réglementaire. Motivation de la procédure de modification de droit commun</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Articulation des modifications envisagées avec les orientations et les principaux documents de référence</b>	<b>5</b>
1.3.1 Le PADD	5
1.3.2 Le SCoT du Pays de Tulle	5
1.3.3 Le SDAGE Adour – Garonne	6
1.3.4 Le SRADDET Nouvelle Aquitaine	6
<b>1.4 Incidences du projet</b>	<b>6</b>
1.4.1 Desserte et accès au site	6
1.4.2 Les réseaux	7
1.4.3 Le paysage	7
1.4.4 Les risques et nuisances	7
1.4.5 L'activité agricole	7
1.4.6 La trame Verte et Bleue	8
<b>1.5 Composition du dossier mis à l'enquête</b>	<b>8</b>
<b>1.6 Consultation des services</b>	<b>10</b>
<b>II – Organisation et déroulement de l'enquête publique</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Désignation du commissaire enquêteur</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Modalités de l'enquête</b>	<b>14</b>
2.2.1 Durée de l'enquête	14
2.2.2 Mise à disposition du dossier	14
2.2.3 Recueil des observations et propositions du public	14
2.2.4 Permanences du commissaire enquêteur	15
<b>2.3 Information du public</b>	<b>15</b>
2.3.1 Publicité légale dans la presse	15
2.3.2 Information par la mairie de Chanteix	15
2.3.2 Affichage réglementaire sur le site	15
<b>2.4 Contacts préalables avant l'enquête publique</b>	<b>17</b>
<b>2.5 Ouverture de l'enquête</b>	<b>17</b>
<b>2.6 Climat de l'enquête</b>	<b>18</b>
<b>2.7 Clôture de l'enquête</b>	<b>18</b>
<b>III – Observations du public, des services et du commissaire enquêteur</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Les observations du public</b>	<b>19</b>
<b>3.2 Les remarques des services et les réponses de la mairie</b>	<b>19</b>
<b>3.3 Observations du commissaire enquêteur et réponse de la mairie</b>	<b>21</b>

## ANNEXES

# I – GÉNÉRALITÉS

## 1.1- Objet de l'enquête

La commune de Chanteix qui compte de l'ordre de 600 habitants dispose d'un PLU approuvé par le conseil municipal le 11 juillet 2017. Le PLU doit faire l'objet d'une modification n°1 qui n'a pas encore été approuvée par le conseil municipal.

Celle-ci 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.

Dans le secteur du village de Baspeyrat situé au nord-est de la commune, le zonage du PLU prévoit pour une même unité foncière trois zones : une zone UA, une zone UAt et un secteur 2AU.

Le projet envisagé dans ce secteur qui fait l'objet de la modification n°2 du PLU consisterait à réaliser au moins deux constructions à vocation d'hébergement touristique et une piscine dans les zones UAt et 2AU.

La zone UAt ne permet pas de réaliser l'ensemble de l'opération, en outre les porteurs du projet souhaitent en préserver une partie en la reclassant en zone A qui serait transformée ensuite en parc arboré.

La demande de la commune consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de 1750 m<sup>2</sup> qui serait reclassée en zone 1AUt avec création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer l'implantation des futures constructions. L'emprise de la zone actuelle UAt de 2050 m<sup>2</sup> serait réduite par le reclassement d'une partie de celle-ci en zone A, cette partie n'étant pas adaptée à des constructions à vocation touristique.

En définitive, la zone constructible dans ce secteur serait réduite de 300 m<sup>2</sup>.

## **1.2 – Le cadre réglementaire. Motivation de la procédure de modification de droit commun.**

L'évolution envisagée consiste à :

- ouvrir en zone à urbaniser dédiée aux activités d'hébergement touristique (1AUt) une zone actuellement à urbaniser de 1750 m<sup>2</sup> destinée à l'urbanisation ultérieure (2AU) ;
- réduire la zone urbaine de 2050 m<sup>2</sup> dédiée aux activités d'hébergement touristique (UAt) contiguë de la nouvelle zone 1AUt en reclassant une partie de celle-ci en zone A, car cette partie de la zone ne serait pas adaptée à des constructions à vocation touristique ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la nouvelle zone 1AUt afin d'encadrer l'implantation des futures constructions ;
- créer dans le règlement écrit une zone 1AUt.

Cette modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé ni une zone agricole, naturelle ou forestière ;
- ne réduit pas une protection visant à préserver la qualité des lieux ou à prévenir les risques de nuisance.

Elle n'a pas non plus pour effet :

- de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables ;
- de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

En revanche, ce projet :

- ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ;
- crée une orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement.

En conséquence, cette évolution aurait pu entrer dans le champ de la procédure de « révision » prévue par le Code de l'Urbanisme (article L153-31, modifié par la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 – art. 5).

Le Bureau d'études dans la notice de présentation du projet justifie cette modification en s'appuyant sur le fait qu'il s'agit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU de moins de 9 ans en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (version en vigueur du 25 novembre 2018 au 25 août 2021) étant donné que le PLU a été approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ».

**En l'état, cet argument ne me paraît pas recevable, l'article L153-31 du code de l'urbanisme ayant été modifié par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 -article 5 de la manière suivante :**

**I – Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :**

...

**4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ...**

Toutefois, l'interprétation (**cf.annexe 1**) de la Direction Départementale des Territoires a conclu que « *La procédure de modification de droit commun était adaptée pour les évolutions prévues sur le PLU de Chanteix dans le cadre de la M2, au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme* » aux motifs que :

- le projet réalise une économie d'espace,
- qu'il ne crée pas de mitage,
- qu'il existe une cohérence réglementaire à l'ensemble du secteur,
- que l'OAP et le règlement encadrent l'usage qui sera fait du foncier.

### **1.3 – Articulation des modifications envisagées avec les orientations et les principaux documents de référence**

#### **➤ 1.3.1 - Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Chanteix (PADD)**

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

Le village du Baspeyrat, second secteur d'urbanisation après le bourg de Chanteix, est identifié comme un secteur où l'urbanisation doit être contenue.

Les modifications envisagées ne remettent pas en cause les orientations du PADD. Elles induisent quelques modifications de zonage et conduisent à réduire la taille d'une partie de la zone UAt. Cette partie qui sera reclassée en zone A (agricole) sera préservée de l'urbanisation.

#### **➤ 1.3.2 – Le SCoT du Pays de Tulle**

La commune de Chanteix fait partie du SCoT du Pays de Tulle. Elle est identifiée en tant que « commune d'accueil » et joue un rôle primordial en lien

avec les communes voisines (services de proximité, accueil de population et d'habitat, accueil touristique, maintien du tissu agricole).

Au vu de la taille du projet, la hiérarchie de la trame urbaine ne sera pas modifiée par la mise en œuvre de la modification envisagée.

La modification envisagée aura un impact extrêmement limité sur les espaces naturels. En effet cette modification conduit à reclasser en zone 1AUt, la parcelle AC 126 qui était déjà classée en zone d'extension future au PLU (2AU) et donc prévue pour être urbanisée à terme. Par ailleurs, l'impact sur les espaces agricoles est positif, la modification projetée conduisant à réduire la surface de la zone UAt en reclassant une partie en zone A (agricole).

A noter également que la Trame Verte et Bleue (TVB) n'est pas touchée par la modification.

### ➤ **1.3.3 – Le SDAGE Adour-Garonne**

Comme le secteur est situé dans une zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif, il devra être accompagné d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et aux besoins du secteur.

### ➤ **1.3.4 – Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires élaboré sous la responsabilité du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine se substitue aux différents schémas sectoriels régionaux.

La modification envisagée répond aux orientations du SRADDET. Elle ne touche pas les milieux naturels à proximité. Le projet de reclassement de la parcelle AC 126 de 2AU en 1AUt permettra la réalisation d'hébergements touristiques dans la continuité de l'urbanisation existante sans créer de mitage supplémentaire.

## **1.4 – Incidences du projet**

### ➤ **1.4.1 – Desserte et accès au site**

Le secteur concerné est bordé par une voie communale, le chemin de la Bourdaine qui forme une boucle permettant la desserte du hameau du Baspeyrat. La création d'un nouvel accès automobile ne posera pas de problème particulier. Il sera placé en limite de la parcelle AC 126.

➤ **1.4.2 – Les réseaux**

Pour l'eau potable, la ressource est actuellement suffisante pour l'alimentation des nouvelles constructions. Une canalisation de distribution d'eau traverse la zone AUt et passe à proximité de la future zone 1AUt.

En matière d'électricité, le village du Baspeyrat est desservi par un réseau « basse tension » le long du chemin de la Bourdaine, le secteur d'aménagement étant raccordable sans problème.

Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif dans le hameau du Baspeyrat, aussi une installation de traitement autonome est à prévoir qui soit conforme au règlement du SPANC.

➤ **1.4.3 - Le paysage**

Le village du Baspeyrat est constitué d'un habitat pavillonnaire plutôt récent et bien intégré dans une ambiance principalement boisée.

L'implantation des futures constructions dans la continuité de l'urbanisation existante poursuivra cette intégration en milieu boisé et n'aura qu'une incidence faible sur le paysage.

➤ **1.4.4 – Les risques et nuisances**

**Le radon**

La commune est classée avec un risque majeur, celui en zone potentiel radon de catégorie 3.

**L'aléa retrait-gonflement des argiles**

La commune de Chanteix est concernée par un aléa de faible à moyen principalement lié au réseau hydrographique, l'aléa étant nul sur le secteur du projet.

**Le transport de matières dangereuses**

Bien que la commune soit traversée par le barreau autoroutier A89/A20, le risque est relatif, le projet d'aménagement étant éloigné de plus de 2,5 km de l'axe autoroutier.

➤ **1.4.5 – L'activité agricole**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ; la parcelle AC 126 n'est pas déclarée comme surface agricole, elle est de taille réduite située dans un environnement boisé et en dehors de périmètres de protection de bâtiments d'élevage.

#### ➤ **1.4.6 – La Trame Verte et Bleue (TVB)**

##### **Les périmètres de protection**

- Il n'existe aucun site Natura 2000 sur la commune de Chanteix.

- Une ZNIEFF de type 1 « Marais du Brezou » est inventoriée sur les communes de Chanteix et de Lagraulière. Zone de près de 70 hectares constituée d'étangs, de roselières, de saulaies, de prairies humides..., c'est un lieu de refuge et de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux et aussi d'insectes.

Ce site abrite quelques espèces remarquables au plan botanique. Il offre une grande richesse d'espèces au plan faunistique tant pour les invertébrés tels les papillons (cuivré des marais, par exemple) les coléoptères, les odonates et les orthoptères que pour les vertébrés dont la loutre qui fréquente assidûment le secteur.

Le projet d'aménagement est situé à plus de 500 mètres de la ZNIEFF des Marais du Brezou et l'enjeu sur la zone de la modification projetée paraît faible.

- Il n'existe aucun périmètre de protection de biotope (APB) sur la commune de Chanteix.

##### **La Trame Verte et Bleue communale**

Au vu de la TVB reprise dans le PLU de Chanteix, le secteur d'aménagement est situé en dehors de ses différentes composantes.

A noter que le secteur le plus proche est un ensemble forestier et bocager situé au nord du projet d'aménagement.

### **1.5 - Composition du dossier mis à l'enquête**

Le dossier mis à l'enquête comporte avec le registre d'enquête et les parutions dans la presse 24 pièces :

– Registre d'enquête  
(30 pages couvertures comprises) ;

A – Délibération du Conseil Municipal de Chanteix du 12 septembre 2023,  
(2 pages) ;

B – Délibération du Conseil Municipal de Chanteix du 21 novembre 2023 prescrivant la modification du plan local d’urbanisme, (3 pages) ;

C – Certificat d’affichage du 7 février au 10 mars 2025, (1 page) ;

D – Arrêté du maire de Chanteix (**cf.annexe 2**) portant ouverture de l’enquête publique en date du 17 janvier 2025 , (2 pages) ;

E – Modification n°2 du PLU/ Notice de présentation, (28 pages) ;

F – Description de l’OAP sur le secteur de Baspeyrat, (1 page) ;

G – Règlement, (63 pages) ;

H- Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine du 29 mars 2024, (2 pages) ;

I– Avis des services consultés :

I.1 – Avis de la Chambre d’Agriculture de la Corrèze du 15 octobre 2024, (1 page) ;

I.2 – Avis de la commune de Saint Germain les Vergnes du 19 octobre 2024, (1 page) ;

I 3 – Avis de l’ARS Nouvelle Aquitaine du 23 octobre 2024, (1 page) ;

I 4 – Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité du 23 octobre 2024, (1 page) ;

I.5 – Avis du Conseil départemental de la Corrèze du 23 octobre 2024, (1page) ;

I.6 – Avis de l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine de la Corrèze (UDAP 19) du 24 octobre 2024, (1 page) ;

I.7 – Avis du Centre National de la Propriété Forestière du 29 octobre 2024 , 1 page, (1 page) ;

I.8 – Avis de la Chambre de Commerce et d’Industrie de la Corrèze du 31 octobre 2024, (1 page) ;

I.9 – Avis du Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement du 8 novembre 2024, (1 page) ;

I.10 – Avis de la Direction Départementale des Territoires du 9 décembre 2024, (2 pages) ;

I.11 – Proposition d’avis et avis de TULLE AGGLO du 11 décembre 2024, (5 pages) ;

J.1 - 1ère parution dans La Montagne le 3 février 2025 (2 pages) ;

J.2 - 1ère parution dans La Vie corrézienne le 7 février 2025 (2 pages) ;

K.1 – 2ème parution dans La Montagne le lundi 24 février 2025, (1 page) ;

K.2 – 2ème parution dans La Vie corrézienne le vendredi 28 février 2025 (1 page).

## **1.6 - Consultation des services**

La consultation des services s’est faite en deux temps :

- le 26 septembre tout d’abord par un courrier de Monsieur le Maire de Chanteix relayé par un courriel du Bureau d’études adressé aux services le 27 septembre en leur demandant de faire part de leur avis dans le délai d’un mois ;

- le 15 octobre 2024 par un nouveau courrier du Maire relayé également par un courriel du Bureau d’études le 18 octobre 2024 en leur demandant également leur avis dans le délai d’un mois. Ce nouveau courrier du Maire de Chanteix annulait le précédent.

En effet, à la suite de la première consultation le CAUE a émis le 7 octobre un avis très réservé sur le projet le considérant comme trop « permissif » (**cf. annexe 3**) ce qui a conduit la mairie de Chanteix à reconsidérer le projet initial et à le modifier avant de relancer une nouvelle consultation des services.

<b>Date de consultation</b>	<b>Services consultés</b>	<b>Réponse du service consulté</b>	<b>Avis du service consulté</b>
<b>15/10/2024</b> (18/10/2024)	Chambre d’Agriculture de la Corrèze	15/10/2024 reçue le 23/10/2024	Avis Favorable

id	Mairie de Saint Germain les Vergnes	19/10/2024	Avis Favorable
id	ARS Nouvelle Aquitaine	23/10/2024	Avis Favorable
id	INAO	23/10/2024	Pas de remarque car pas d'incidence sur les IGP concernées
id	Conseil Départemental de la Corrèze	23/10/2024	Pas de remarque
id	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Corrèze	24/10/2024	Pas de remarque particulière
id	Centre National de la Propriété Forestière	29/10/2024	Avis Favorable
id	CCI de la Corrèze	31/10/2024 reçue le 12/11/2024	Avis Favorable
id	CAUE	04/11/2024 reçue le 08/11/2024	Avis Favorable <b>Regrette que les 2 constructions soient prévues dans la zone la plus boisée qui aurait pu être classée en zone N</b>
id	DDT	09/12/2024 reçue le 13/12/2024	Avis Favorable <b>La procédure de modification de droit commun est adaptée pour les évolutions sur le PLU de Chanteix dans le cadre de la M2 au titre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme</b>

id	Tulle Agglo	11/12/2024	Avis Favorable du fait du caractère mesuré des modifications envisagées
id	Nouvelle Aquitaine	-	-
id	Mairie de Saint Mexant	-	-
id	Mairie de Saint Clément	-	-
id	Mairie de Lagraulière	-	-
id	Mairie de Saint Pardoux-Lortigier	-	-
id	Chambre des métiers et de l'artisanat	-	-



**Parcelle AC 126-boisement**



**Parcelle AC 126-boisement**

Avant la consultation des services, la commune de Chanteix a adressé à **la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe)** de Nouvelle Aquitaine un dossier de demande d’examen au cas par cas sur son projet de modification n°2 du PLU de la commune.

La MRAe a rendu un avis le 29 mars 2024 sur l’**absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour le projet mais a rappelé par ailleurs que « *le secteur du projet relevait de l’assainissement autonome et qu’il convenait de s’assurer de l’aptitude des sols du site de projet à recevoir un système d’assainissement autonome conforme à la réglementation et adapté aux besoins du secteur UAt* ».

## II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L' ENQUÊTE PUBLIQUE

### **2.1- Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E24000087 / 87PLU 19 en date du 19 décembre 2024, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Chanteix.

Monsieur Jean-Marc CROIZET a également été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour la même enquête publique.

### **2.2- Modalités de l'enquête**

L'arrêté du Maire de Chanteix portant ouverture de l'enquête a fixé les modalités de son déroulement.

#### ➤ **2.2.1 - Durée de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du lundi 24 février 2025 au lundi 10 mars 2025 inclus, soit durant 15 jours consécutifs.

#### ➤ **2.2.2 - Mise à disposition du dossier**

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public durant toute l'enquête du 24 février au 10 mars inclus :

- ◆ en mairie de Chanteix aux heures d'ouverture du service soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00,
- ◆ sur le site internet [www.chanteix.fr](http://www.chanteix.fr).

#### ➤ **2.2.3- Recueil des observations et propositions du public**

Le public a eu la possibilité de :

- ◆ consigner ses observations et propositions sur le registre papier tenu à sa disposition en mairie de Chanteix,
- ◆ adresser ses observations et propositions par écrit au commissaire enquêteur :
  - par courrier postal adressé à la mairie de Chanteix (adresse postale : 20 rue Jean Carou 19330 Chanteix) avec comme objet « modification n°2 du PLU »,
  - par courrier électronique à l'adresse : [mairie@chanteix.fr](mailto:mairie@chanteix.fr) avec comme objet « modification n° 2 du PLU ».

➤ **2.2.4 - Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Chanteix pour recevoir les questions, les observations et les propositions écrites ou orales aux jours et heures suivantes :

- ◆ le lundi 24 février 2025 de 9h00 à 11h00,
- ◆ le lundi 10 mars 2025 de 14h30 à 17h00.

## **2.3 – Information du public**

➤ **2.3.1 - Publicité légale dans la presse**

La mairie de Chanteix a fait publier l'avis d'enquête (**cf. annexes 4 5, 6 et 7**) avec :

Une première insertion,  
dans La Montagne le 3 février,  
dans La Vie corrézienne le 7 février.

Une deuxième insertion,  
dans La Montagne le 24 février,  
dans La Vie corrézienne le 28 février.

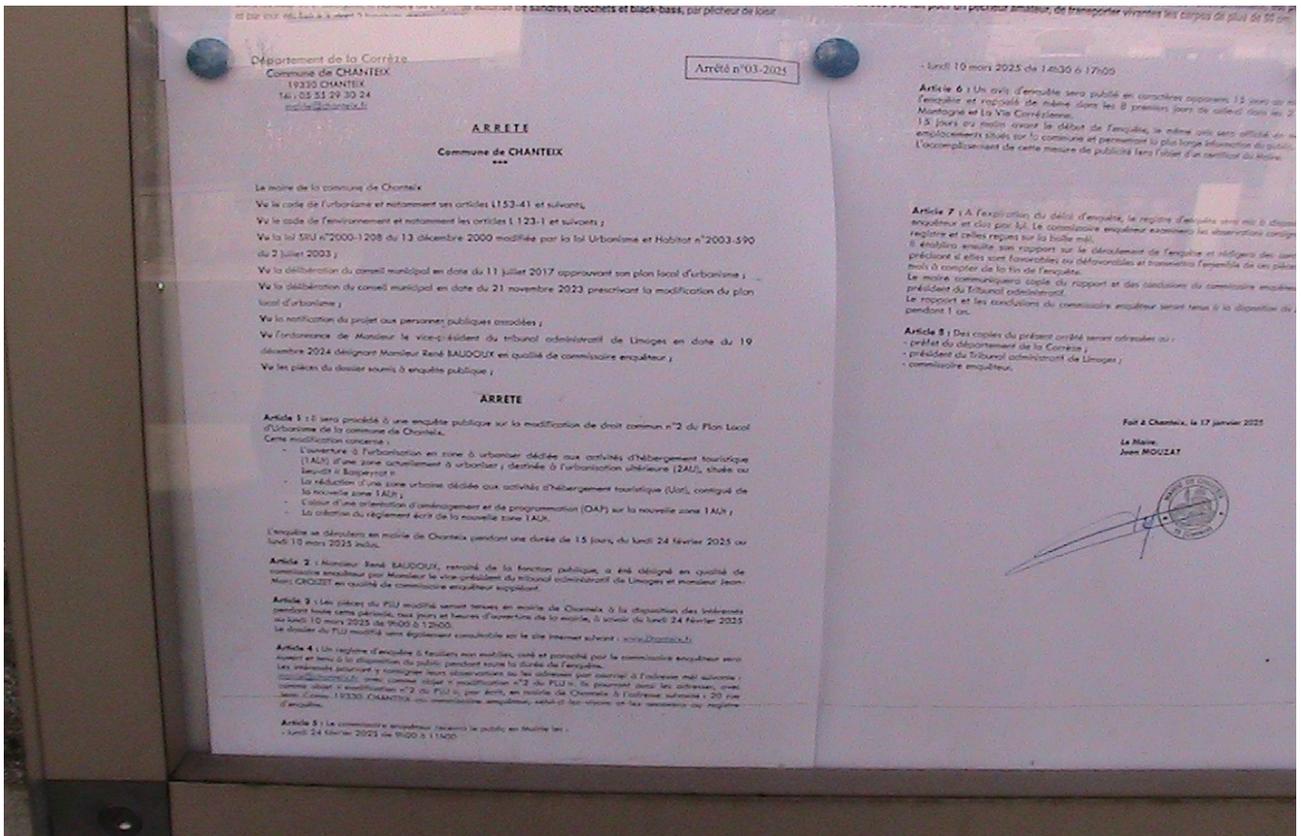
Comme prévu dans l'arrêté du Maire de Chanteix du 17 janvier 2025 celui-ci a aussi été mis en ligne sur le site internet de la commune.

➤ **2.3.2 - Information par la mairie de Chanteix**

L'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête a été réalisé sur les panneaux d'affichage en mairie. Cet affichage a été certifié (**cf. annexe 8**) par Monsieur le Maire de Chanteix et a été vérifié par mes soins lors de chacune de mes permanences.

➤ **2.3.3 - Affichage réglementaire sur le site**

Un panneau d'affichage informant le public sur le projet de modification du PLU a été positionné sur le site de Baspeyrat.



Affichage en mairie



Affichage sur le site du Baspeyrat

## **2.4 – Contacts préalables avant l’enquête publique**

J’ai reçu le 24 décembre 2024 de la mairie de Chanteix un courriel qui comportait en pièce jointe une note de présentation relative au projet de modification du PLU ainsi que l’avis de la MRAe du 29 mars 2024 sur le projet.

La mairie de Chanteix me proposait que nous prenions contact prochainement pour la planification de l’enquête.

Finale­ment, après les quelques jours neutralisés durant « la trêve des confiseurs » j’ai pu sans encombre supplémentaire rencontrer Monsieur MOUZAT, le Maire et Madame GOUNET, la Secrétaire de mairie, le jeudi 9 janvier à 11 heures à la mairie de Chanteix.

J’avais souhaité que Monsieur DUBOIS, le chargé d’études d’urbanisme qui suivait le dossier en tant que contractant de la mairie, puisse assister aussi à cette réunion. Celui-ci n’était pas disponible mais demeurait si nécessaire joignable par téléphone.

Nous avons donc fixé les dates de l’enquête du lundi 24 février au lundi 10 mars ainsi que celles de mes deux permanences (24/02 et 10/03), caler les dates butoirs pour les différentes parutions dans la presse et lister les pièces du dossier d’enquête publique.

J’ai également indiqué que dans le cadre de la dématérialisation des enquêtes publiques, il fallait que le dossier d’enquête puisse aussi être consultable sur un site internet et qu’une boîte aux lettres électronique soit accessible au public pour lui permettre de consigner, même à distance, ses observations, ses questions et/ou ses suggestions.

J’ai aussi précisé à la mairie qu’il fallait prévoir un panneau d’information du public sur le site au lieu-dit « Baspeyrat ».

En fin de matinée, guidé par Monsieur le Maire, je me suis rendu sur le site de Baspeyrat afin de prendre connaissance des lieux et prendre des photos.

Dans les jours qui ont suivi Madame GOUNET et moi avons établi l’arrêté du Maire de Chanteix ouvrant et organisant le déroulement de l’enquête publique ainsi que l’avis d’enquête publique à paraître dans la presse.

## **2.5 – Ouverture de l’enquête**

Le lundi 24 février 2025, avant l’ouverture de l’enquête, j’ai constaté que l’affichage en mairie de l’arrêté de mise à l’enquête était effectué puis j’ai ouvert et paraphé le

registre d'enquête ainsi que l'ensemble des pièces du dossier ; ces différents documents étant mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.

Ce jour là, j'ai rappelé qu'un panneau d'affichage réglementaire d'information devait être positionné sur le site du Baspeyrat.

## **2.6 – Climat de l'enquête**

Le climat de l'enquête a été particulièrement calme.

La participation a été très faible puisque quatre personnes seulement sont venues consulter le dossier en mairie dont les porteurs du projet, Madame et Monsieur BORDAS, qui ont échangé des informations avec le commissaire enquêteur et deux voisines, Madame GOUNET Florence qui a mentionné deux observations sur le registre d'enquête et sa fille Madame GOUNET Corine qui n'a pas souhaité faire de remarque écrite, le sujet qu'elle a évoqué ne portant pas sur le thème de l'enquête mais sur des questions de bornage.

Il n'y a pas eu de courrier ni de courriel adressé à la mairie durant l'enquête.

Pendant les permanences, la mise à disposition du bureau de Monsieur le Maire a permis sans problème de recevoir le public.

## **2.7– Clôture de l'enquête**

J'ai clôturé l'enquête et le registre le lundi 10 mars à 17 heures.

Le registre ne comportait que trois remarques, celle de Madame et Monsieur BORDAS et celles de Madame Florence GOUNET.

J'ai rédigé le procès verbal de synthèse que j'ai adressé par voie électronique à la mairie de Chanteix le mercredi 12 mars 2025 à destination de Monsieur le Maire, accompagné des copies du registre d'enquête **(cf.annexe 9)**

Le mémoire en réponse de la mairie m'a été transmis par voie électronique le 18 mars 2025 **(cf.annexe 10)**.

### **III – OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES SERVICES ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **3.1 – Les observations du public**

Elles sont très peu nombreuses et constituent plutôt des commentaires.

➤ Madame et Monsieur BORDAS

Les porteurs du projet intéressés à la modification du PLU après avoir pris connaissance du dossier et posé différentes questions au commissaire enquêteur se disent « *ravis de constater que la modification correspond bien à leur demande initiale* ».

➤ Madame Florence GOUNET

Madame Florence GOUNET a fait deux remarques :

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

Elle demande aussi que le nombre d'hébergements touristiques soient bien limités à deux comme il est indiqué dans la note technique du dossier d'enquête.

#### **3.2 – Les remarques des services et les réponses de la mairie**

➤ Avis MRAe

Dans son avis rendu le 29 mars 2024, la MRAe a souligné que le secteur du projet relevait de l'assainissement autonome et qu'il convenait de s'assurer de l'aptitude des sols du site de projet à recevoir un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et adapté aux besoins du secteur UAt ».

➤ Réponses de la mairie à l'avis du CAUE

Dans sa réponse du 8 novembre 2024 à la demande d'avis de la commune sur le projet de modification numéro 2 du PLU de la commune de Chanteix, le CAUE en

tant que Personne Publique Consultée **regrette que les deux constructions soient prévues dans la zone la plus boisée qui aurait pu être classée en zone N.**

1 - Que pensez-vous de cet avis?

*Ne croyez-vous pas qu'il y aurait lieu que l'implantation des futurs bâtiments tienne étroitement compte des arbres existants sur la parcelle afin d'éviter que soient « sacrifiés » des arbres de qualité et ceux présentant un certain intérêt qui pourraient interférer avec l'implantation des futurs bâtiments telle qu'elle est envisagée actuellement ?*

→ Réponse de la commune

*La zone est la plus boisée dans l'extrême pointe de la parcelle sur laquelle il n'est rien prévu. Ailleurs, et notamment où seront implantés les constructions, c'est un boisement naturel qui s'est opéré faute d'entretien du fond. Les propriétaires sont tout à fait d'accord pour conserver le maximum d'arbres ce qui fera le charme de ce futur lieu touristique.*

**Mon avis :**

***Les boisements naturels peuvent aussi donner après quelques années des arbres de belle facture.***

***A ce jour aucune étude technique d'implantation n'a encore été réalisée permettant de connaître précisément le positionnement exact des futures constructions et on ne peut pas exclure qu'après la réflexion des concepteurs, pour des raisons de commodité ou de contrainte, les projets de construction soient mal positionnés par rapport aux arbres présentant de l'intérêt.***

2 - La note technique du bureau d'études qui présente le projet de modification n°2 du PLU a identifié dans le cadre de la future OAP le maintien des alignements d'arbres existants au long des voies mais il y a aussi d'autres arbres de facture intéressante à l'intérieur de la parcelle 126 notamment. Il s'agit essentiellement de feuillus et de quelques résineux localisés notamment dans la pointe de ladite parcelle.

Afin de protéger de la disparition les arbres intéressants un professionnel (paysagiste par exemple) pourrait réaliser **un relevé de boisement sur**

**l'ensemble du secteur** avant d'en intégrer les principes de protection dans les dispositions de la future OAP pour protéger lesdits arbres d'un risque de destruction lors de la réalisation des constructions projetées.

*Cette mesure qui permettrait de contribuer au maintien de l'environnement boisé du secteur vous semble-t-elle appropriée?*

→ Réponse de la commune :

*Je pense que les propriétaires sont assez responsables en matière de protection de la nature pour qu'on puisse leur faire confiance en matière d'aménagement de ce lieu. Il tombe sous le sens que les alignements et les plus beaux spécimens seront préservés.*

**Mon avis :**

*Certes, on peut faire confiance sur le principe aux propriétaires en terme de protection de la nature mais il n'est pas interdit de chercher à prévenir les difficultés éventuelles.*

*Les alignements à préserver sont déjà identifiés dans la note technique et sur la fiche descriptive de l'OAP mais les autres spécimens notamment ceux qui sont situés dans la pointe de la parcelle ne le sont pas.*

*Pour ceux là également il est important de ne pas rester dans le flou, il faut qu'ils soient identifiés et matérialisés après un travail de recensement dans l'OAP afin de ne pas être oubliés lors de l'instruction des permis de construire.*

### **3.3 – Observation du commissaire enquêteur et réponse de la mairie**

- La modification n°2 du PLU de Chanteix a été initiée pour permettre la réalisation d'un projet touristique.

Une telle procédure bien que limitée dans le cas présent à un cas particulier est loin d'être anodine. Elle peut être assez coûteuse et afin d'en optimiser le coût le commissaire enquêteur se demande si la commune n'aurait pas pu profiter des circonstances pour traiter si nécessaire à cette occasion et de manière regroupée plusieurs changements relevant de la procédure de modification de droit commun et réaliser ainsi un certain « toilettage » de son document.

Quelle réponse suscite de votre part cette remarque ?

→ Réponse de la commune :

*Il est bien évident que la collectivité souhaitait aller plus loin dans le toilettage du document. Cependant, toutes les propositions nouvelles qui l'auraient permis n'ont pas été retenues par les différentes personnes associées.*

**Mon avis :**

***Je prends acte de la réponse.***

***Il est malgré tout dommage d'avoir consacré une procédure de modification au déblocage d'un seul cas particulier alors qu'il eut été logique d'en profiter pour traiter plusieurs dossiers relevant également de la même démarche.***

***Il est probable que les refus des services associés d'intégrer d'autres propositions provenaient du fait que les demandes de la mairie ne relevaient pas de la modification mais d'un autre type de procédure.***

***Il importe, me semble-t-il, qu'à l'avenir, le suivi et la gestion des demandes de changement au niveau du PLU soient rationalisés pour optimiser le lancement des démarches suivantes.***

\*\*\*\*\*

Mes conclusions et avis font l'objet d'une présentation séparée.

Le présent rapport et ses annexes ainsi que mes conclusions et avis sont transmis à :

- Monsieur le Maire de Chanteix,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges.

Le 27 mars 2025

Le commissaire enquêteur

René BAUDOUX