

**COMMUNE de CHAMBERET**  
**DÉPARTEMENT DE LA CORREZE**

Révision allégée n° 1 du PLU  
Révision allégée n° 3 du PLU  
Modification n° 1 du PLU  
Modification n° 2 du PLU

**Autorité organisatrice de l'enquête**  
**COMMUNAUTE de COMMUNES VEZERE-MONEDIERES-MILLESOURCES**  
**(CCV2M)**



**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Lundi 26 Juin 2023 au Mardi 11 Juillet 2023 inclus

**AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le Commissaire enquêteur  
Jean Paul PELOTTE  
30 Juillet 2023

S'agissant de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 est très claire : « *considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui sont soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête* »

Après une étude approfondie des dossiers de modifications du PLU soumis à enquête publique,

Après avoir examiné l'ensemble de la procédure engagée par les délibérations de prescription du Conseil Communautaire Vézère-Monédières-Millesources en date du :

Révision allégée n° 1	13/12/2021
Révision allégée n° 3	13/12/2021
Modif de droit commun n°1	13/06/2022
Modif de droit commun n°2	28/11/2022

et l'arrêté n° 19 du 2 Juin 2023 prescrivant l'enquête du 26 Juin 2023 au 11 Juillet 2023 inclus.

Au terme d'une enquête publique de 15 jours,

Après avoir tenu en Mairie de CHAMBERET deux (2) permanences,

Après avoir rencontré Monsieur Bernard RUAL Maire de CHAMBERET, Madame Sandrine DELAMOUR Responsable du service Urbanisme de la CCV2M

Après avoir reçu 0 (zéro) personnes dans le cadre des permanences

Après avoir pris connaissance des avis et observations recueillis lors de l'enquête

Après avoir dressé le « Procès-Verbal de synthèse » de l'enquête publique une fois terminée et le PV de communication des « Avis et Observations recueillis » et les avoir transmis à Monsieur le Maire et Monsieur le Président de la Communauté de Communes

Après avoir pris connaissance des réponses apportées par la Communauté de Communes et la Commune, aux Avis et Observations recueillis,

### **Je formule les avis et conclusions suivantes**

#### **Sur la déroulement de la procédure**

Je considère que les dispositions prises pour le déroulement de l'enquête ont respecté les textes en vigueur pour ce qui concerne l'information du public et des Personnes Publiques Associées, la constitution du dossier d'enquête, la publicité et l'organisation de l'enquête publique.

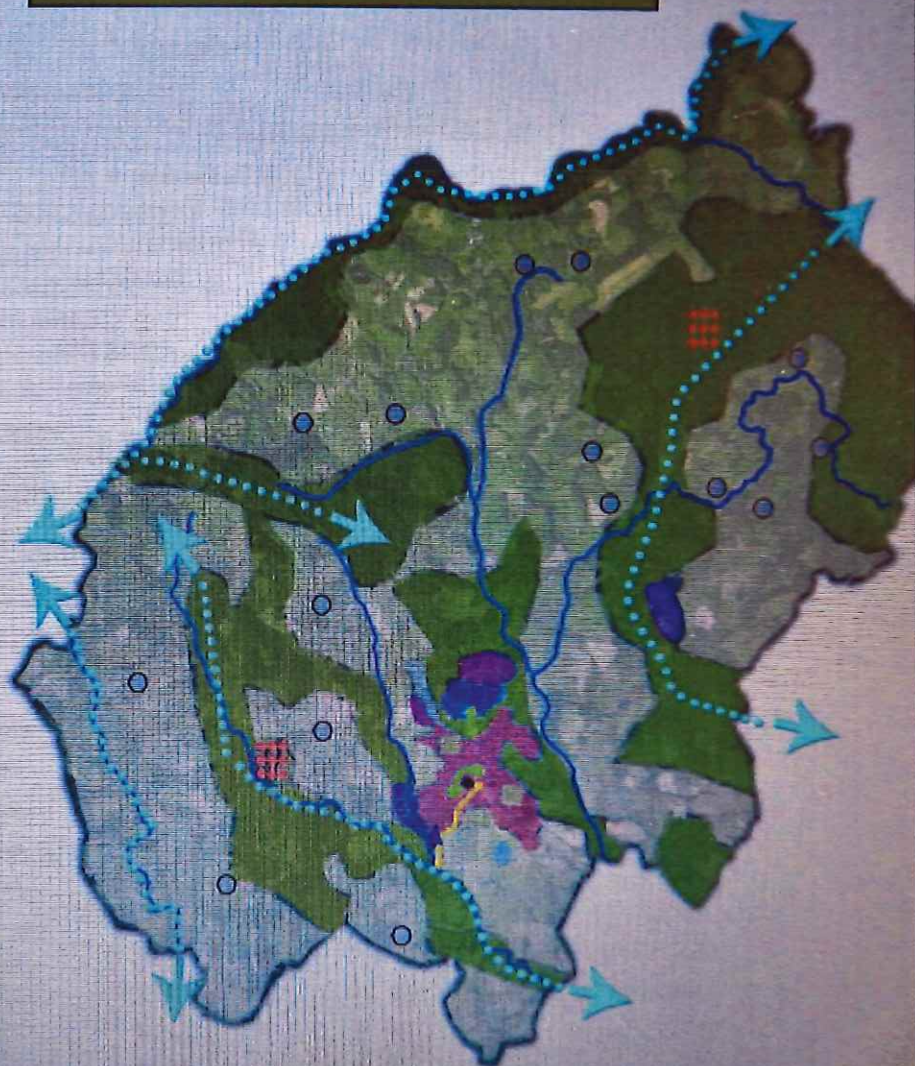
## Sur le contenu de la modification du PLU

- qu'il n'est pas anormal pour la Communauté de Communes d'adapter « à la marge » le PLU de Chamberet en fonction de nouvelles opérations faisant jour.
- que la Communauté de Communes est fondée à utiliser les procédures de révision allégée et de modifications « de droit commun » du PLU, en application des dispositions des articles
  - L. 153-19 du Code de l'urbanisme
  - L. 123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'environnement
- que la décision de la Communauté de Communes définit dans le PADD de :
  - consolider le centre bourg en établissant une zone constructible favorable au maintien et au développement de la mixité des fonctions urbaines, à savoir le développement de l'habitat résidentiel et de l'activité économique d'un centre-bourg
  - favoriser le développement des activités économiques en valorisant la route d'Archambault de Comborn (RD 3) sur le plan économique, en anticipant le devenir de la friche industrielle de l'ex marbrerie (**Voir schéma de synthèse du PLU page suivante**) ; en prenant en compte les activités existantes le long de cet axe
  - favoriser le développement des activités économiques en prenant en compte la zone d'activités de L'angle et en anticipant les besoins des entreprises présentes et à venir
  - structurer les infrastructures de déplacement entre le centre-bourg et les zones d'habitat périphériques en établissant des jonctions interurbaines piétonnes, en développant la liaison inter-sites entre l'arborétum - le centre bourg – le Bois Combat
  - permettre la consolidation de certains villages en développant modérément certains villages ayant des possibilités en dents creuses (**voir schéma de synthèse du PLU page suivante**)
  - autoriser l'évolution limitée des constructions à usage d'habitation en zone agricole et naturelle
  - poursuivre sa croissance de population d'ici 2030. avec l'ambition d'accueillir 8 habitants par an en moyenne, soit 100 habitants à l'échelle du PLU. Afin d'anticiper la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, le ratio envisagé d'ici 2030 est basé sur une taille des ménages de 2,10 personnes en moyenne. Il sera ainsi nécessaire de prévoir 48 logements pour accueillir 100 nouveaux habitants.
  - assurer la pérennité des exploitations agricoles
- que les différents sites étaient déjà constructibles par rapport aux règles définies par le RNU, qui s'appliquait avant la mise en place du PLU de 2021, car les différents projets se situent dans les zones urbanisées (Modif n°1, n°2 et Révisions Allégée n°1) et en continuité pour la zone d'activité (Révision allégée n°3).

## Schéma de synthèse du PADD

### LEGENDE

- Enveloppe urbaine du bourg à structurer et densifier
- Urbanisation linéaire Route du Mont Gargan à terminer
- Prendre en compte la friche industrielle
- Prévoir des liaisons piétonnes
- Valoriser la dimension économique de la Route Archambaud de Combarn
- Préserver les « poumons verts » garants de la dimension rurale
- Permettre le développement des activités touristiques et de loisirs
- Conforter les pôles d'activités économiques
- Prévoir une zone d'activités économiques en entrée de village Sud sur le secteur de Larrière
- Consolider le foyer d'accueil à la Valade
- Maintenir les espaces agricoles
- Permettre le développement limité de villages sans nuire à l'activité agricole (constructions neuves et/ou rénovations)
- Préserver les espaces naturels et boisés structurants
- Conserver et renforcer les continuités écologiques du territoire
- Préserver les cours d'eau et la qualité de leurs eaux
- Protéger le château de Lafage et la chapelle du Mont Cé

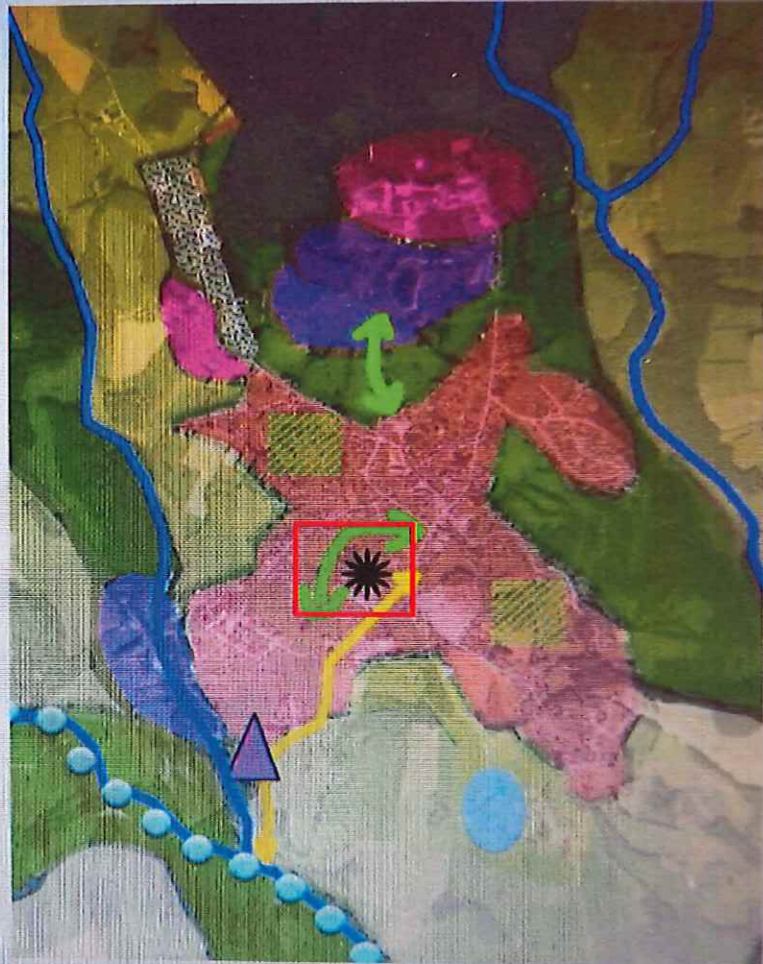


### PADD de Chamberet

- Repérage des Villages pour un développement limité (constructions neuves et/ou rénovations)

### LEGENDE

- Enveloppe urbaine du bourg à structurer et densifier
- Urbanisation linéaire Route du Mont Gargan à terminer
- Prendre en compte la friche industrielle
- Prévoir des liaisons piétonnes
- Valoriser la dimension économique de la Route Archambaud de Comborn
- Préserver les « poumons verts » garants de la dimension rurale
- Permettre le développement des activités touristiques et de loisirs
- Conforter les pôles d'activités économiques
- Prévoir une zone d'activités économiques en entrée de village Sud sur le secteur de Larrère
- Consolider le foyer d'accueil à la Valade
- Maintenir les espaces agricoles
- Permettre le développement limité de villages sans nuire à l'activité agricole (constructions neuves et ou rénovations)
- Préserver les espaces naturels et boisés structurants
- Conserver et renforcer les constantes écologiques du territoire
- Préserver les cours d'eau et la qualité de leurs eaux
- Protéger le château de Lataze et la chapelle du Mont Ce



### PADD de Chamberet

Repérage de la zone en friche (ex – marbrerie)  
Cheminement piéton à développer

Enfin concernant plus spécifiquement :

#### 1. la modification n° 1 sur le village d'Encenat

Je constate que le terrain de 700 m<sup>2</sup> pour accueillir un bâtiment agricole nécessaire au développement de l'activité d'apiculture :

- se trouve dans le prolongement des bâtiments existants

- est éloigné de la zone à enjeux écologiques moyen et fort située dans la partie sud de la parcelle
- n'aura pas d'impact sur le plan paysager car ce hameau est enclavé dans des espaces boisés importants neutralisant toutes les vues sur les constructions existantes et le futur bâtiment
- représente une surface très faible par rapport à la surface de la parcelle (700 m<sup>2</sup> sur 13465 m<sup>2</sup> soit 5% de la surface)
- le projet est en adéquation avec la modification simplifiée n° 2 en cours d'approbation
- que la parcelle AT 89 est uniquement une prairie de fauche
- que le projet n'a pas fait l'objet d'observation du public au cours de l'enquête
- que le projet est en adéquation avec les documents supra- communaux
- qu'il ne présente pas d'enjeux écologique par rapport à la trame verte et bleu de la commune.
- que le projet de modification a reçu un avis favorable de la part des Personnes Publiques Associées et des Partenaires Publics Concertés avec une seule demande concernant la hauteur du bâtiment limitée à 7 mètre
- que la Communauté de Communes avait déjà intégré la hauteur de 7 m dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 engagée parallèlement

## 2. [la modification n° 2 sur le secteur des Escures \(ex-marbrerie\)](#)

Je constate que la zone concernée d'une superficie de 2.3 hectares :

- est située dans une zone 2 AU (zone d'urbanisation future) et avait vocation à être urbanisée dès l'origine du PLU 2021
- que cette modification n°2 permettra d'ouvrir 1.7 hectare à l'urbanisation suivant les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 4 qui seront intégrées au PLU
- que cette modification n° 2 permettra de corriger une erreur de zonage pour la maison existante située sur la parcelle CE 187 et classée en 2 AU au PLU 2021
- que la zone de 1.7 ha sera classée en zone 1 AUb avec la même réglementation que les zones Ub
- que le schéma d'aménagement défini par l'OAP est bien réfléchi et structuré reprenant les principes de mixité des fonctions urbaines (habitat, activité économique, équipements publics, stationnement) et répondant à la volonté d'établir une jonction piétonne (voie verte) inter urbaine en maillant la zone de projet avec le bourg et les zones d'habitats proches.

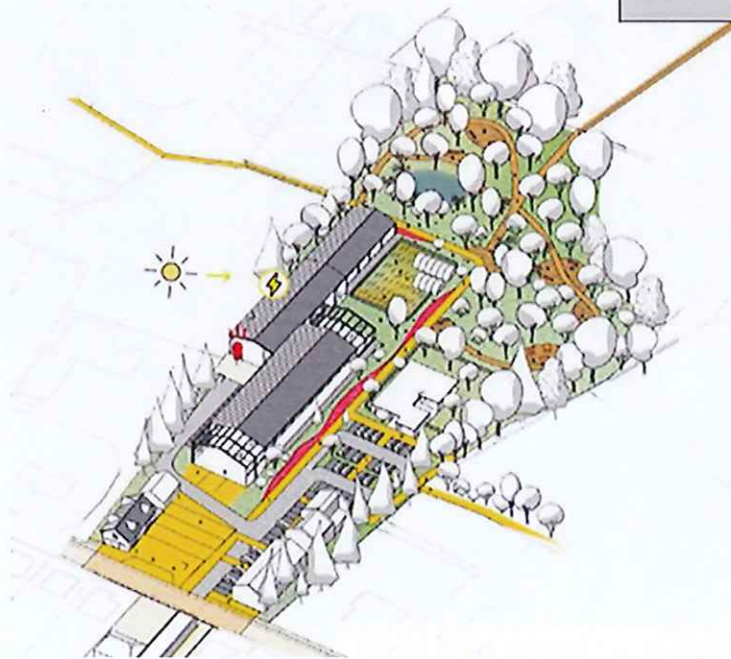


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

- que l'on retrouve sur ce schéma d'Orientation un espace naturel à protéger et à valoriser préservant ainsi un espace de respiration (poumons verts)
- que l'on retrouve aussi la préservation du cheminement d'eau existant sur le site







Cheminement d'eau dans la zone

- que le projet de modification a reçu majoritairement, sur les avis obtenus, un avis favorable, avec pour certains des prescriptions de la part des Personnes Publiques Associée et des Partenaires Publics Concertés
- que la Communauté de Communes apporte des réponses pertinentes que je partage, à l'avis défavorable émis par le CAUE
- que les modifications souhaitées par la Mairie et précisées par courrier au cours de l'enquête, sont raisonnables et répondent entre autre aux remarques

présentées par le CAUE

- que la Communauté de Communes apporte des réponses pertinentes aux remarques formulées par le Parc Naturel Régional de Millevaches. Ces réponses pour ma part sont adaptées à la situation temporelle de ce projet
- que la Communauté de Communes a apporté les réponses suivantes à l'observation de Mme Chastagnac :

- 1. La hauteur maximale restera inchangée mais la commune sera vigilante à la hauteur des constructions et à l'insertion dans le cadre du projet. Un rideau végétal est de plus déjà prévu dans l'OAP entre le site de projet et sa propriété.*
- 2. La collectivité traitera ce point (problème de talus) en fonction de l'occupation du sol future de l'espace qui sera adossé à ce talus.*
- 3. La friche est proche de plusieurs habitations, bien entendu les activités prévues ne devront pas générer de nuisances pour le voisinage comme mentionné dans le règlement.*

Afin d'étudier les remarques formulées par Mme Chastagnac, je me suis rendu sur place. J'ai constaté :

- que le niveau du balcon de sa maison est situé à environ 4 à 5 mètres au-dessus du niveau du terrain de l'ex-marbrerie



+2.00 / 2.50

0.00



0.00

- 2.00 / 2.50

- qu'un rideau végétal existant empêche les vues lointaines sur le paysage



- que l'angle de vue libre se situe parallèlement à la RD 3

Ainsi, pour ma part, même si la Communauté de Commune précise qu'elle sera attentive à la hauteur des bâtiments, je pense néanmoins que la vue sera vraisemblablement limitée par le bâtiment et est déjà limitée par l'écran végétal existant et futur. Néanmoins, je ne peux qu'approuver ce projet qui améliorera grandement l'environnement du secteur et des propriétés riveraines.

- que la Communauté de Communes tiendra compte des remarques formulées par les PPA / PPC et adaptera la modification n° 2 en conséquence

Néanmoins concernant ce projet, j'ai constaté une erreur sur les documents qu'il conviendra de corriger sur le document définitif :

- Document OAP page 20 : parcelles concernées CE 159, 383,452,453,454,556 et 557 (liste et cartographie)
- Document Notice de présentation page 43 : même problème de référencement cadastrale

Par ailleurs dans l'OAP il serait intéressant de développer le paragraphe « les réseaux » en intégrant ce qui est précisé dans la notice de présentation (p 43 et 44) et en évoquant la défense incendie qui devra être adaptée au projet de la zone et ses différentes constructions.

Par ailleurs concernant l'accès automobiles, il serait important de préciser que l'accès et

son dimensionnement sera étudié en liaison avec le Conseil Départemental de Corrèze.

### 3. [la révision allégée n° 1 sur le hameau de Bonnat](#)

Je constate que la partie de terrain (700 m<sup>2</sup>) concerné par la procédure pour le rendre constructible

- se trouve dans la continuité de la maison existante au sud-ouest de la parcelle,
- est éloignée de la zone à enjeux écologiques forts située en partie basse du terrain, et donc n'impacte pas celle-ci
- est situé en dent creuse par rapport aux bâtiments existants
- représente une surface raisonnablement faible par rapport à la surface de la parcelle (700 m<sup>2</sup> sur 2200 m<sup>2</sup> soit 30% de la surface)
- ne touche pas la partie de terrain exploité pour son verger
- est en adéquation avec les documents supra- communaux
- qu'il ne présente pas d'enjeux par rapport à la trame verte et bleu de la commune avec néanmoins l'obligation d'un dispositif de traitement des eaux usée respectant strictement la réglementation.
- que le terrain est uniquement fauché au même titre que la partie en verger et que le projet n'a pas d'incidence sur la vocation agricole de ce terrain
- que le terrain est déjà desservi en eau potable et que le réseau électrique et téléphonique passe au droit de la parcelle
- que le projet de modification a reçu très majoritairement un avis favorable, avec pour certains des prescriptions, de la part des Personnes Publiques Associée et des Partenaires Publics Concertés
- que la Communauté de Communes tiendra compte des remarques formulées par les PPA / PPC et adaptera la révision allégée n° 1 en conséquence

Concernant l'observation de Mme WANTUCH, si je peux entendre son souhait de ne pas vouloir de construction à côté de sa maison, je ne peux le partager car les arguments présentés sont sujet à discussion et certains pourraient aussi s'appliquer à sa demeure. Je note qu'elle n'est pas totalement opposée à une construction car elle préconise la réalisation d'un chalet. En conséquence son observation, pour ma part, ne remet pas en cause le projet de révision allégée n° 1. De plus, ce projet répond tout à fait aux objectifs du PADD de la Commune.

### 4. [la révision allégée n° 3 sur l'extension de la zone Ux de l'Angle](#)

Je constate que le secteur d'extension (1,2 ha) de la zone d'activité existante concerné par la procédure pour le rendre constructible par son classement en zone Ux

- se trouve dans la continuité de la zone d'activité existante et ses espaces bâtis,
- est actuellement occupée par une prairie vraisemblablement de fauche qui n'a pas été déclarée à la PAC
- n'aura pas d'impact sur le plan paysager car ces terrains sont enclavés dans des espaces boisés importants qui sont protégés. Les vues proches sont peu nombreuses et les vues lointaines inexistantes.
- ne présente pas d'enjeux par rapport à la trame verte et bleu de la commune avec néanmoins l'obligation d'un dispositif de traitement des eaux usée respectant strictement la réglementation.

- ne présente pas d'enjeux écologiques forts dus à une absence de végétation au sein de la prairie
- est en adéquation avec les documents supra- communaux
- est facilement desservi en matière de réseaux d'eau potable, d'électricité et téléphonique
- fait l'objet d'un schéma d'aménagement qui sera intégré dans le document général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU
- que ce schéma d'aménagement répond aux remarques formulées initialement par la DDT et ensuite par le Département.
- que par ailleurs la procédure permettra de corriger le classement de la parcelle CH 97, actuellement classé en Ux, mais qui présente une difficulté d'aménagement compte tenu de l'existence d'une zone humide avec son cours d'eau (ru) sur une partie importante du terrain qu'il est souhaitable de préserver
- que le projet de modification a reçu très majoritairement un avis favorable, avec pour certains des prescriptions, de la part des Personnes Publiques Associée et des Partenaires Publics Concertés
- que la Communauté de Communes tiendra compte des remarques formulées par les PPA / PPC et adaptera la révision allégée n° 3 en conséquence

### **En conclusion concernant la :**

#### **1. la modification n° 1 sur le village d'Encenat**

Au vu des éléments ci-avant présentés, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU sur le village d'Encenat

Assorti de la réserve suivante :

Avant la production du document final

- Intégrer une prescription pour préserver les arbres remarquables existants le long du chemin d'accès

#### **2. la modification n° 2 sur le secteur des Escures (ex-marbrerie)**

Au vu des éléments ci-avant présentés, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n° 2 du PLU sur le secteur des Escures (ex-marbrerie)

Assorti des réserves suivantes :

Avant la production du document final

- apporter toute les corrections et modifications nécessaires relevant soit des Personnes Publiques Associées ou Partenaires Publics Concernés, et ce conformément aux réponses apportée par la Mairie & CCV2M au procès-verbal de synthèse / procès-verbal de communication des avis et observations rédigés par le Commissaire Enquêteur
- Intégrer les remarques formulées par le Commissaire Enquêteur sur la rédaction des documents « Notice de présentation » et « Orientations d'Aménagement et de Programmation »
- Intégrer les demandes de Monsieur le Maire tel que le montre le dernier plan de OAP que je partage tout à fait pour l'aboutissement de ce projet ambitieux.

#### **3. la révision allégée n° 1 sur le village de Bonnat**

Au vu des éléments ci-avant présentés, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n° 3 du PLU sur le village Bonnat

Assorti des réserves suivantes :

Avant la production du document final

- apporter toute les corrections et modifications nécessaires relevant soit des Personnes Publiques Associées ou Partenaires Publics Concernés et ce conformément aux réponses apportée par la Mairie & CCV2M au procès-verbal de synthèse / procès-verbal de communication des avis et observations rédigés par le Commissaire Enquêteur
- positionner le STECAL pour préserver la bande végétale et ses arbres le long de la voie
- préciser la limitation de l'imperméabilisation des espaces non bâtis (voie d'accès et terrasse drainantes)

#### 4. la révision allégée n° 3 sur le secteur de l'Angle

Au vu des éléments ci-avant présentés, j'émet un **avis favorable** au projet de révision allégée n° 3 du PLU sur le secteur de l'Angle

Assorti des réserves suivantes :

Avant la production du document final

- apporter toute les corrections et modifications nécessaires relevant soit des Personnes Publiques Associées ou Partenaires Publics Concernés et ce conformément aux réponses apportée par la Mairie & CCV2M au procès-verbal de synthèse / procès-verbal de communication des avis et observations rédigés par le Commissaire Enquêteur
- intégrer le schéma d'aménagement dans le document général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU et y intégrer l'obligation de concevoir l'accès par la RD 3 en concertation avec les services du Département
- intégrer dans l'OAP la problématique des eaux pluviales traitée à l'échelle de la zone d'extension, en prenant en compte la capacité d'absorption du fossé exutoire de la RD 3 en concertation avec les services du Département

Fait à Brive la Gaillarde le 30 Juillet 2023

Jean Paul PELOTTE  
Commissaire enquêteur

A blue ink signature of Jean Paul PELOTTE, written in a cursive style, positioned below the printed name and title.