

**Communauté de communes
Pays de Nexon – Monts de Châlus**

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au

projet d'élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS DE NEXON

A

RAPPORT D'ENQUÊTE

Frédéric GISCLARD
Commissaire enquêteur

Juillet 2019

Sommaire

A – Rapport d'enquête

Introduction	7
1. Généralités	8
1.1 Objet de l'enquête	8
1.2 Cadre juridique	8
1.3 Présentation de l'intercommunalité	8
1.4 Dispositions actuelles d'urbanisme	9
1.5 Etapes d'élaboration du PLUi Pays de Nexon	9
2. Concertation préalable	11
3. Organisation et déroulement de l'enquête	12
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	12
3.2 Contacts et visites des lieux	12
3.3 Définition des modalités de l'enquête	12
3.4 Période d'enquête et permanences	12
3.5 Information et publicité réglementaire	13
3.6 Le dossier d'enquête	13
3.7 Déroulement des permanences	14
3.8 Fonctionnement des permanences	15
4. Analyse du dossier d'enquête	16
4.1 Pièces administratives	16
4.2 Rapport de présentation	16
4.2.1 Diagnostic territorial	16
4.2.2 Justifications du PLUi	21
4.2.3 Incidences du PLUi sur l'environnement	24
4.2.4 Résumé non technique	25
4.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable	25
4.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation	26
4.4.1 OAP thématiques	26
4.2.2 OAP aménagement	26
4.5 Règlement	26
4.6 Annexes sanitaires et techniques	27
4.7 Etude dérogatoire aux périmètres d'inconstructibilité	27
4.8 Avis des personnes publiques associées	27
4.8.1 Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne	27
4.8.2 Parc Naturel Régional Périgord-Limousin	28
4.8.3 Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine	29

4.8.3 Conseil Départemental de la Haute-Vienne	29
4.8.4 Direction Départementale des Territoires de la Haute-Vienne	29
4.9 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine	32
4.10 Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	35
4.11 Arrêté préfectoral du 9 mai 2019	36
5. Recensement et analyse des observations	37
5.1 Analyse statistique des observations du public	37
5.1.1 Observations orales lors des permanences	39
5.1.2 Observations écrites sur les registres	40
5.1.3 Observations écrites par courrier	41
5.1.4 Observations écrites par mail	42
5.2 Thématiques abordées	43
5.3 Analyse qualitative des contributions	43
5.3.1 Accès au dossier	43
5.3.2 Forme des documents	44
5.3.3 Contenu du dossier	44
5.3.3.1 Composition du dossier	44
5.3.3.2 Zonage des unités foncières	44
5.3.3.3 Installations de captage d'eau potable	47
5.3.3.4 Energies renouvelables	48
5.3.3.5 Protection du patrimoine	48
5.3.3.6 Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	49
5.3.3.7 Demandes de création de secteurs de taille et de capacités limitées	49
6. Analyse par commune	50
6.1 Janailhac	50
6.1.1 Rapport de présentation	50
6.1.2 Règlement	50
6.1.3 Arrêté dérogatoire	51
6.1.4 Bilans surfaciques	51
6.1.5 Commentaires	52
6.2 Meilhac	53
6.1.1 Rapport de présentation	53
6.1.2 Règlement	53
6.1.3 Arrêté dérogatoire	54
6.1.4 Bilans surfaciques	54
6.1.5 Commentaires	55
6.3 Nexon	55
6.1.1 Rapport de présentation	55
6.1.2 Règlement	56
6.1.3 Arrêté dérogatoire	57
6.1.4 Bilans surfaciques	57
6.1.5 Commentaires	58
6.4 Rilhac-Lastours	58
6.1.1 Rapport de présentation	58
6.1.2 Règlement	59
6.1.3 Arrêté dérogatoire	59

6.1.4 Bilans surfaciques	59
6.1.5 Commentaires	60
6.5 Saint-Hilaire-les-Places	61
6.1.1 Rapport de présentation	61
6.1.2 Règlement	61
6.1.3 Arrêté dérogatoire	62
6.1.4 Bilans surfaciques	62
6.1.5 Commentaires	63
6.6 Saint-Jean-Ligoure	63
6.1.1 Rapport de présentation	63
6.1.2 Règlement	64
6.1.3 Arrêté dérogatoire	64
6.1.4 Bilans surfaciques	64
6.1.5 Commentaires	65
6.7 Saint-Maurice-les-Brousses	66
6.1.1 Rapport de présentation	66
6.1.2 Règlement	67
6.1.3 Arrêté dérogatoire	67
6.1.4 Bilans surfaciques	67
6.1.5 Commentaires	68
6.8 Saint-Priest-Ligoure	69
6.1.1 Rapport de présentation	69
6.1.2 Règlement	69
6.1.3 Arrêté dérogatoire	70
6.1.4 Bilans surfaciques	70
6.1.5 Commentaires	71
6.9 Bilan global	71
6.9.1 Bilans surfaciques	71
6.9.2 Commentaires	72

ANNEXE – Relevé des observations

Introduction

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), créés par la loi solidarité et renouvellement urbain de décembre 2000, ont considérablement évolué au fil des réformes. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la collectivité et doivent concilier les besoins en logement, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements et les économies d'énergie.

La démarche de PLUi est plus globale ; elle permet une mise en œuvre plus cohérente des politiques territoriales sur une échelle plus pertinente.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le transfert automatique de la compétence en matière de PLU aux communautés de communes et communautés d'agglomération à compter du 27 mars 2017, sauf si, dans les 3 mois précédant ce terme, 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent. Si ce transfert ne s'opère pas, une « clause de revoyure » est prévue après les prochaines élections du conseil communautaire (2020).

La partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a été modifiée par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Sa partie réglementaire a été recodifiée par décret du 28 décembre 2015. Ce décret introduit donc une nouvelle codification mais comprend également de nouvelles dispositions visant à « moderniser le contenu du PLU ». Il introduit plus de souplesse dans la rédaction du PLU et renforce sa vocation énergétique et environnementale.

Ces nouvelles dispositions, entrées en vigueur le 1er janvier 2016, ne s'appliquent que lors d'une révision générale ou élaboration du PLU, sauf si les organes délibérants des collectivités qui ont lancé des procédures d'élaboration ou de révision avant cette date optent pour appliquer les nouveaux articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications, révisions allégées ou mises en compatibilité des PLU issus des anciens articles R123-1 à R123-14 du Code de l'Urbanisme ne peuvent pas bénéficier du contenu modernisé.

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes et, le cas échéant, des plans de secteurs.

Soumis à évaluation environnementale depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, en application des articles L104-2 et suivants et R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation décrit et évalue les incidences notables de ce plan sur l'environnement (R151-3).

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le plan local d'urbanisme couvre la totalité de son territoire. Toutefois, par dérogation, et pendant une période de 5 ans à compter de sa création, une communauté de communes ou d'agglomération issue d'une fusion entre plusieurs EPCI ayant la compétence urbanisme peut prescrire la révision d'un plan local d'urbanisme existant sans être obligée d'engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'ensemble de son périmètre (article L153-3 du code de l'urbanisme). C'est donc ce qui a conduit la nouvelle communauté de communes « Pays de Nexon – Monts de Châlus » à prescrire les deux procédures d'urbanisme sectorielles en cours : la révision du PLUi des Monts de Châlus et l'élaboration du PLUi du Pays de Nexon, qui de plus avaient été initiées avant la fusion des 2 entités le 1er janvier 2017.

Le projet de PLU est soumis à enquête publique par le président de l'EPCI ou le maire conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (Livre 1er, Titre II, Chapitre III).

1. Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Nexon (PLUi Pays de Nexon).

La Communauté de Communes du Pays de Nexon et la Communauté de Communes des Monts de Châlus ont fusionné le 1er janvier 2017 pour intégrer la nouvelle Communauté de Communes « Pays de Nexon – Monts de Châlus ». Mais, avant la fusion des 2 entités :

- la révision du PLUi des Monts de Châlus avait été décidée et prescrite en 2014 ;
- l'élaboration du PLUi du Pays de Nexon avait été décidée et prescrite en 2015.

A ce jour, les 8 communes de l'ancienne communauté de communes du Pays de Nexon disposent toutes d'un document d'urbanisme. Depuis la loi ALUR de 2014, la compétence en urbanisme a été transférée aux communautés de communes.

Le plan local d'urbanisme est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire et construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement. Le PLUi est un document à la pertinence renforcée, l'échelon intercommunal permettant la construction d'un projet de territoire avec une vision globale et durable.

L'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent élabore le PLUi et définit le parti d'aménagement à retenir pour son territoire en tenant compte de la situation existante et des perspectives pour l'avenir, dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme. Le PLUi est un projet d'intérêt général de développement pour les 10 à 15 ans à venir ; c'est un document réglementaire qui gère le droit du sol. Il est élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées. Il n'est pas une distribution de droits à construire ou la somme des intérêts particuliers ; il concerne l'ensemble du territoire, pas uniquement les zones urbanisées mais aussi les espaces agricoles et naturels.

Ainsi, le président de la Communauté de Communes « Pays de Nexon – Monts de Châlus » a, par arrêté du 16 avril 2019, décidé de procéder à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Nexon.

1.2 Cadre juridique

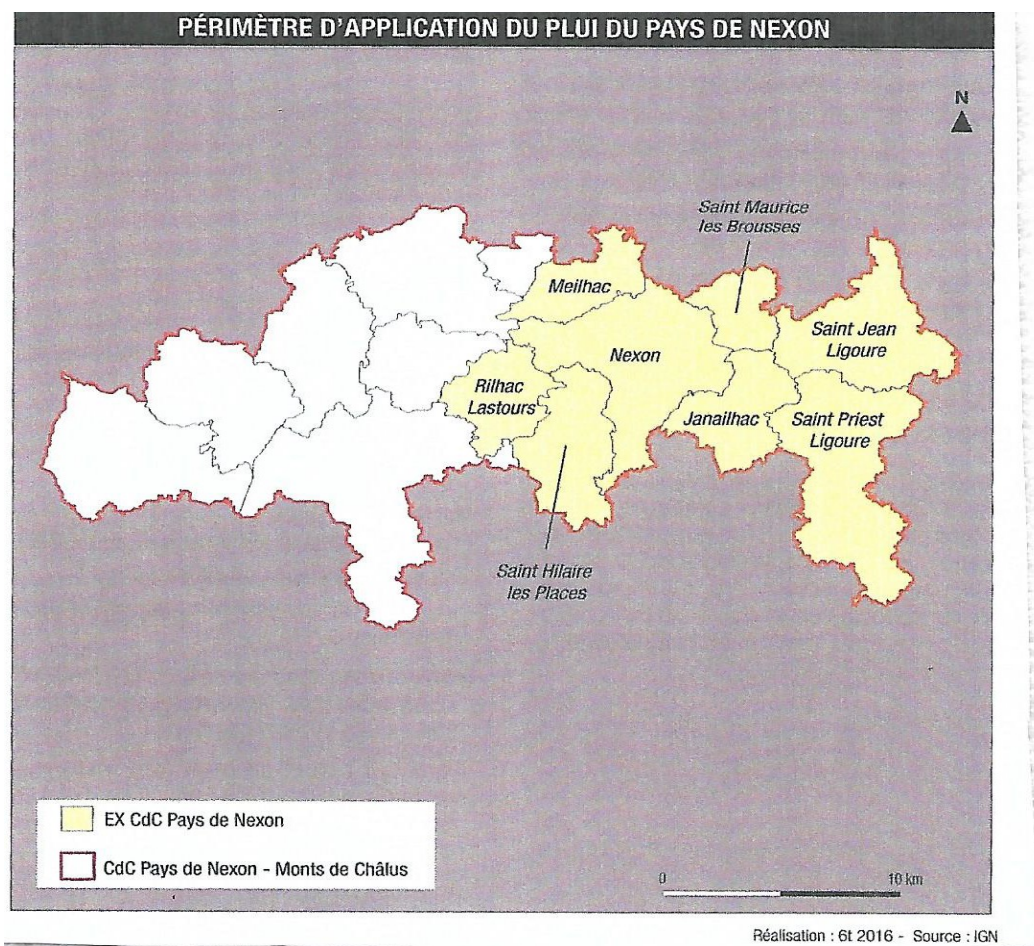
Cette enquête a été réalisée en application du Code de l'Environnement, notamment des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est régie par le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22.

1.3 Présentation de l'intercommunalité

Les deux communautés de communes du « Pays de Nexon » et des « Monts de Châlus » ont fusionné au 1er janvier 2017. La nouvelle communauté de communes « Pays de Nexon – Monts de Châlus » regroupe ainsi les 15 communes de ce territoire :

- 7 des « Monts de Châlus » : Bussière-Galant, Les Cars, Châlus, Dournazac, Flavignac, Lavignac, Pageas ;
- 8 du « Pays de Nexon » : Janailhac, Meilhac, Nexon, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places, Saint-Jean-Ligoure, Saint-Maurice-les-Brousses, Saint-Priest-Ligoure.



Le territoire intercommunal du Pays de Nexon couvre une superficie de 196 km² : sa population est de 6980 habitants.

1.4 Dispositions actuelles d'urbanisme

Le territoire du Pays de Nexon n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (ScoT). Pour chacune des 8 communes, les documents d'urbanisme opposables à ce jour sont :

- Janailhac : carte communale approuvée le 27 août 2007 ;
- Meilhac : carte communale approuvée le 25 août 2010 ;
- Nexon : PLU approuvé le 28 février 2007 ;
- Rilhac-Lastours : carte communale approuvée le 1er juin 2010 ;
- Saint-Hilaire-les-Places : PLU approuvé le 4 décembre 2007 ;
- Saint-Jean-Ligoure : carte communale approuvée le 15 décembre 2006 ;
- Saint-Maurice-les-Brousses : PLU approuvé le 28 novembre 2013 ;
- Saint-Priest-Ligoure : carte communale approuvée le 4 juillet 2007.

1.5 Etapes d'élaboration du projet de PLUi du Pays de Nexon

Différentes délibérations concernant le PLUi du Pays de Nexon ont été prises avant son élaboration :

- décision de la CC « Pays de Nexon » de s'engager dans un PLUi : 19/02/2015 ;
- prescription du PLUi par la CC « Pays de Nexon » : 22/09/2015 ;

- avis sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi par chacune des communes du territoire (excepté Saint-Hilaire-les-Places) : entre le 06/11/2017 et le 22/012/2017 ;
- avis sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi par la CC « Pays de Nexon – Monts de Châlus » : 08/03/2018 ;
- intégration du contenu modernisé du PLUi par la CC « Pays de Nexon - Monts de Châlus» : 18/12/2018 ;
- arrêt du projet d'élaboration du PLUi par la CC « Pays de Nexon - Monts de Châlus» : 18/12/2018.

2. Concertation préalable

Les modalités de concertation avec la population avaient été définies initialement dans la délibération de la CC « Pays de Nexon » du 22/09/2015 :

- organisation de réunions thématiques avec les acteurs locaux,
- publication d'articles dans la lettre d'information de la Communauté de Communes,
- organisation de deux réunions publiques au minimum, mise à disposition d'un dossier de synthèse dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes,
- pour permettre au public de formuler ses observations et propositions, un registre sera mis à la disposition dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes ; le public pourra envoyer ses remarques par courrier au Président.

Le bilan présenté dans le dossier fait état de la réalisation de :

- 5 réunions thématiques : 4 ateliers agricoles organisés en février 2016 avec enquête auprès des exploitants et 1 atelier économique avec enquête auprès des acteurs économiques ;
- plusieurs publications d'articles dans la lettre d'information intercommunale, les lettres communales et la presse locale ;
- 6 réunions publiques organisées entre janvier 2016 et septembre 2017 et annoncées par voies de presse et d'affichage local ;
- mise à disposition en mairies et à la Communauté de Communes du dossier de synthèse comprenant les supports de présentations des réunions publiques, le diagnostic territorial, le PADD, un cahier de concertation et une boîte à idées ayant recueilli 21 remarques.
- entretiens des élus avec des administrés ;
- exposition de panneaux d'information présentant la démarche et le diagnostic territorial au siège de la Communauté de Communes.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du président du Tribunal Administratif de Limoges N° E19000021/87 PLUi du 25/02/2019, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal du pays de Nexon.

3.2 Contacts et visites des lieux

Suite à cette désignation, s'est tenue le 1er mars 2019 à Châlus une réunion préparatoire à l'enquête avec les agents de la communauté de communes en charge de l'urbanisme (Mmes DELAGE et CHANTRE).

La communauté de communes a organisé le 14 mai 2019 une réunion, présidée par M. DELOMENIE, maire de Saint-Priest-Ligoure et en charge de l'urbanisme au sein de la communauté de communes, avec les représentants de la collectivité, de la DDT, du cabinet 6T et moi-même. Cette réunion avait pour objet la présentation des objectifs et enjeux inscrits au projet de PLUi.

En amont de l'enquête publique, j'ai effectué sur une journée et demie (13 et 14 mai) des visites de terrain pour prendre connaissance du territoire et notamment des différentes zones d'activité existantes. A cette occasion, j'ai pu visiter tous les lieux d'enquête et me présenter au personnel de chaque mairie.

3.3 Définition des modalités de l'enquête

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête (dates, lieux, permanences, dossier d'enquête, registres...) ont ainsi été discutées lors de la réunion préparatoire en vue d'établir l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique. Ce projet d'arrêté et le projet d'avis d'affichage m'ont ainsi été soumis pour avis.

3.4 Période d'enquête et permanences

L'arrêté du 16 avril 2019 a fixé la période d'enquête du lundi 20 mai 2019 (à partir de 9h) jusqu'au mardi 19 juin (jusqu'à 17h). Les pièces du dossier et les registres d'enquête, cotés et paraphés par mes soins, ont été déposés dans 9 lieux d'enquête : les 8 mairies et le siège de la communauté de communes à Châlus. Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la communauté de communes.

Les permanences ont été définies ainsi :

Mairie de Janailhac	lundi 3 juin 2019	9H - 12h
Mairie de Meilhac	lundi 17 juin 2019	14h - 17h
Mairie de Nexon	mercredi 29 mai 2019 samedi 8 juin 2019 mercredi 19 juin 2019	9h – 12h et 14h – 17h 8h30 – 11h30 9h – 12h et 14h – 17h
Mairie de Rilhac-Lastours	vendredi 14 juin 2019	14h - 17h
Mairie de Saint-Hilaire-les-Places	mardi 11 juin 2019	9h - 12h
Mairie de Saint-Jean-Ligoure	mardi 28 mai 2019	15h - 18h

Mairie de Saint-Maurice-les-Brousses	lundi 20 mai 2019	9h – 12h
	samedi 15 juin 2019	9h - 12h
Mairie de Saint-Priest-Ligoure	samedi 25 mai 2019	9h – 12h
	jeudi 6 juin 2019	14h - 17h

3.5 Information et publicité réglementaire

L'avis d'enquête a été affiché dans les 9 lieux d'enquête (mairies et siège de la communauté de communes) ainsi que dans les hameaux principaux de chaque commune et autres lieux divers (principaux commerces, sites ouverts au public). Ce sont ainsi au total 88 avis (liste exacte dans les pièces annexées au dossier) qui ont été affichés sur le territoire au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête. Lors des permanences et des visites de terrain, j'ai pu vérifier la réalité de ces affichages dans les principaux lieux.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants (copies dans les pièces annexées au dossier) :

- Le Populaire du Centre : 23 avril et 21 mai 2019 ;
- L'Echo du Centre : 6 mai et 24 mai 2019.

3.6 Le dossier d'enquête

Le dossier du projet de PLUi du Pays de Nexon, soumis à l'enquête publique m'a été transmis par Mme Marina Delage du Pôle Aménagement du Territoire et Environnement de la Communauté de Communes Pays-de-Nexon-Monts-de-Châlus :

- en version électronique le 18 mars 2019,
- en version papier le 10 avril 2019.

Il comprend les différentes pièces suivantes :

■ 0. Pièces administratives

Les pièces administratives rassemblent les délibérations des collectivités sur les différentes étapes d'élaboration du PLUi. Le bilan de la concertation préalable y est présenté.

■ 1. Rapport de présentation

Tome 1 – Diagnostic territorial

Tome 2 – Justifications du PLUi

Le rapport de présentation expose le diagnostic territorial environnemental qui présente une analyse de l'état initial et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années passées. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement. Il étudie les dynamiques démographique et économique. Il justifie les objectifs de modération de la consommation d'espaces et explique les choix retenus ayant permis l'établissement du PADD et des OAP. Enfin, il comprend un résumé non technique.

■ 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est un document présentant le projet de la collectivité en matière d'urbanisme et d'aménagement, au travers d'orientations sur les thèmes suivants : activité économique, tourisme, agriculture et sylviculture, mobilité et transports, équipements et services, habitat, environnement, paysages et architecture, énergies renouvelables et développement durable. Les objectifs de modération de la consommation spatiale y sont chiffrés.

■ 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en application des orientations du PADD, comprennent essentiellement des dispositions sur l'aménagement, l'habitat et l'équipement commercial et artisanal.

■ 4. Règlement

4.1 *Règlement écrit*

4.2 *Règlement graphique*

4.3 *Annexes réglementaires*

Le règlement est un document opposable aux tiers. Le règlement écrit définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones suivantes :

- zones urbaines dites « zones U »,
- zones à urbaniser dites « zones AU »,
- zones agricoles dites « zones A »,
- zones naturelles dites « zones N ».

Le règlement graphique est constitué de 22 planches cartographiques dont une d'assemblage (planche n°0). Les 21 planches de secteur couvrant les 8 communes du PLUi présentent le zonage réglementaire et les prescriptions réglementaires spécifiques et les secteurs concernés par une opération d'aménagement programmée (OAP).

Les annexes réglementaires présentent la liste des emplacements réservés, les éléments de patrimoine paysager et les éléments du patrimoine bâti.

■ 5. Annexes sanitaires et techniques

5.1 Notice sanitaire et technique

5.2 Plans du réseau d'assainissement

5.3 Plans du réseau d'adduction d'eau potable

5.4 Servitudes d'utilité publique

5.4.1 Liste des servitudes d'utilité publique

5.4.2 Carte des servitudes d'utilité publique

■ Etude dérogatoire aux paramètres d'inconstructibilité des RD704 et 15

■ Avis des personnes publiques associées

L'avis des personnes publiques associées, consultées conformément aux articles L153.17 et R153-16 du code de l'urbanisme, a été recueilli. Ainsi, le dossier d'enquête rassemble les avis de :

- la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE),
- la Chambre Départementale d'Agriculture,
- le Parc Naturel Régional Périgord-Limousin (PNR),
- la Direction Départementale des Territoires (DDT),
- le Département de la Haute-Vienne,
- le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF),
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le dossier comporte enfin l'arrêté préfectoral du 9 mai 2019, portant dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

3.7 Déroulement des permanences

Les permanences ont été assurées dans les 8 mairies concernées par le projet de PLUi, dans les lieux, aux dates et horaires prévus dans l'arrêté du 16 avril 2019.

Les heures passées en permanence ont souvent dépassé l'amplitude prévue initialement (3 heures par permanence). Ainsi, les horaires réellement effectués pour chacune des 14 permanences sont :

<i>N°</i>	<i>Lieu</i>	<i>Date</i>	<i>Horaires effectués</i>	<i>Durée</i>
1	Saint-Maurice-les-Brousses	lundi 20 mai 2019	9h - 12h30	3h30
2	Saint-Priest-Ligoure	samedi 25 mai 2019	9h - 12h15	3h15
3	Saint-Jean-Ligoure	mardi 28 mai 2019	15h - 18h	3h
4	Nexon	mercredi 29 mai 2019	9h - 12h05	3h05
5	Nexon	mercredi 29 mai 2019	13h50 - 17h40	3h50
6	Janailhac	lundi 3 juin 2019	8h50 - 12h15	3h25
7	Saint-Priest-Ligoure	jeudi 6 juin 2019	14h - 17h	3h
8	Nexon	samedi 8 juin 2019	8h20 - 12h20	4h
9	Saint-Hilaire-les-Places	mardi 11 juin 2019	9h - 12h	3h
10	Rilhac-Lastours	vendredi 14 juin 2019	13h50 - 19h30	5h40
11	Saint-Maurice-les-Brousses	samedi 15 juin 2019	9h - 12h	3h
12	Meilhac	lundi 17 juin 2019	14h - 18h30	4h30
13	Nexon	mercredi 19 juin 2019	8h50 - 12h10	3h20
14	Nexon	mercredi 19 juin 2019	13h45 - 17h30	3h45

Ce sont donc au total plus de 50 heures passées dans les lieux de permanences de l'enquête publique. Elles se sont déroulées quasiment sans interruption entre deux contributions, excepté pour celle de Saint-Jean-Ligoure. Malgré l'affluence et l'attente générée, les échanges se sont faits dans un climat cordial.

3.8 Fonctionnement des permanences

Quelques jours avant le début de l'enquête, Mme Delage avait remis un exemplaire du dossier d'enquête et un registre à chacune des 8 mairies et au siège de la Communauté de Communes à Châlus. Dans chaque lieu, du 20 mai au 19 juin 2019, une salle était dédiée à l'enquête. Le public pouvait ainsi venir consulter le dossier aux jours et heures d'ouverture des mairies. S'il le souhaitait, le public pouvait faire part de ses observations par écrit sur chacun des 9 registres, auparavant paraphés et cotés par mes soins.

A l'issue de l'enquête, le 20 juin 2019, Mme Delage est passée dans chaque lieu récupérer les registres. M'ayant été remis le jour même, j'ai pu procéder aussitôt à leur clôture.

4. Analyse du dossier d'enquête

4.1 Pièces administratives

Ce document rassemble notamment l'ensemble des délibérations des collectivités qui ont été prises aux différentes étapes d'élaboration du projet.

Les orientations du PADD devaient être débattues en conseil municipal. Mais, parmi les délibérations figurant au dossier d'enquête manque celle de la commune de Saint-Hilaire-les-Places. Après signalement de cette absence à la Communauté de communes et à la commune de Saint-Hilaire-les-Places, cette dernière a transmis le compte rendu du conseil municipal du 20 novembre 2017 au cours duquel avait été présenté et discuté le PADD.

Certaines délibérations contenaient des propositions relatives à la rédaction du PADD qui n'ont pas été intégrées à la version soumise à l'enquête publique.

Les éléments de concertation annoncés dans la délibération de la Communauté de Communes du 22/09/2019 ont été réellement mis en oeuvre :

- 6 réunions publiques,
- 4 ateliers agricoles avec des exploitants agricoles,
- 1 atelier économique avec des entrepreneurs,
- publication de plusieurs articles dans le bulletin intercommunal et dans les bulletins communaux,
- mise à disposition dans chaque mairie d'un dossier de présentation et d'une boîte à idées,
- recueil des observations des administrés par les élus.

On peut toutefois regretter l'absence de comptes rendus des différents échanges (réunions et ateliers) qui auraient permis de révéler le nombre de participants, le climat des échanges, les questions formulées par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage. Il est ainsi impossible d'apprécier la nature de la prise en compte des observations et propositions émises par le public dans le dossier d'enquête.

4.2 Rapport de présentation

4.2.1 Diagnostic territorial

Ce document, qui décrit le cadre dans lequel doit s'inscrire le document d'urbanisme, comporte énormément d'insuffisances de forme : coquilles dans le texte, copier-coller malheureux, titres de chapitres et de sommaires erronés, cartes peu lisibles car à échelle trop grande et aux codes couleur peu nets, ... Un toilettage de toute cette partie du rapport est indispensable.

Le tome 1 présente en préambule ce qu'est un PLUi. Il expose la hiérarchisation des normes qui s'impose à l'élaboration d'un PLUi en différents niveaux: la conformité, la compatibilité et la prise en compte.

Le contexte administratif présenté permet de bien définir les compétences de la Communauté de Communes Pays-de-Nexon Monts-de-Châlus dans les différents domaines d'activités.

Les différents éléments du contexte territorial sont ensuite exposés : sites inscrits et classés, PPRI, captages d'eau potable, servitudes relatives aux canalisations de gaz, périmètres de recul des voiries et réglementation des accès, ICPE industrielles, risques à prendre en compte. Malgré l'affirmation que le PLUi devra être compatible avec les arrêtés de protection de captages, on peut regretter que le dossier ne présente pas les périmètres de protection des captages et s'en remette à l'avis de l'ARS à la fin de la démarche.

- Etat initial de l'environnement

Le diagnostic territorial concernant l'état initial de l'environnement est incomplet.

Le cadrage géographique présente l'organisation hydrographique de l'ex Communauté de Communes du Pays de Nexon. La carte (p.54) indique les limites des 9 sous-bassins hydrographiques mais sans matérialiser les limites des 2 grands bassins hydrographiques Adour-Garonne et Loire-Bretagne. L'ensemble du territoire appartient majoritairement au bassin Loire-Bretagne mais une partie des communes de Janailhac, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places et Saint-Priest-Ligoure se trouve dans le bassin Adour-Garonne. L'indication de cette limite hydrographique auraient également du figurer sur toutes les planches du règlement graphique.

Le rapport expose ensuite les grandes orientations des deux SDAGEs qui s'appliquent sur ce territoire : SDAGE Adour-Garonne et SDAGE Loire-Bretagne. Il aurait pu détailler certaines dispositions concernant notamment les cours d'eau et les zones humides très présents sur le territoire. Mais, l'absence d'information cartographique des limites des deux grands bassins rend très difficile l'identification des parties du territoire relevant du SDAGE Adour-Garonne et de celles relevant du SDAGE Loire-Bretagne. Pourtant, les dispositions peuvent être différentes d'un SDAGE à l'autre.

De la même façon, les cartes montrant les périmètres des SAGE Vienne (p.56) et Isle-Dronne (p.58) ne mentionnent pas les limites communales. Cela rend impossible l'identification des parties de territoires communaux où s'appliquent les préconisations de chacun de ces 2 SAGEs. Les limites géographiques de ces documents de gestion et de préservation auraient du ainsi être reportées sur toutes les autres cartes.

La partie présentant les zones humides est très incomplète tant sur le rôle qu'elles jouent dans l'équilibre de la ressource en eau, que sur les objectifs de préservation, la réglementation qui les concerne et la connaissance des inventaires cartographiques. Ainsi, la source et la nature des données sur les zones dites à dominante humide ne sont pas indiquées ; leur rendu cartographique (p.62) est insuffisant car inexploitable par des gestionnaires de milieux. De plus, le document ne dit pas que cet inventaire ne résulte pas d'investigations de terrain. Il est enfin à déplorer que le bureau d'étude n'ait pas exploité les données d'inventaire des zones humides réalisé sur l'ensemble du PNR Périgord-Limousin à partir d'un travail de terrain, et pourtant transmises par le PNR. Ainsi, l'ensemble du rapport passe à côté de données fiables et précises sur au moins les 2 communes appartenant au Parc : Rilhac-Lastours et Saint-Hilaire-les-Places.

La présentation des milieux d'eau stagnante (étangs et mares) est trop sommaire. Elle manque d'informations sur leur nombre et la superficie qu'ils occupent sur le territoire intercommunal alors que ces données existent dans les services de l'Etat ou des collectivités. La vocation touristique, piscicole ou de simple aménité des plans d'eau n'est pas évoquée alors que ces milieux restent très présents dans le paysage et la culture locales.

Le diagnostic territorial présente les différents sites inventoriés ou protégés. Mais, le document s'attarde sur des informations inutiles car ne concernant qu'à la marge ou pas du tout le territoire d'étude comme la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne ou les sites Natura 2000 qui se situent à l'extérieur du territoire intercommunal. Deux Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) existent sur l'ensemble de l'ex Communauté de Communes du Pays de Nexon et devront être préservées de toute urbanisation.

Mais l'absence d'informations sur l'existence même et les actions du PNR Périgord-Limousin, auquel appartiennent Rilhac-Lastours et Saint-Hilaire-les-Places, constitue l'écueil majeur.

Les milieux dits ordinaires et les espèces animales présentes sont correctement présentés. Le rapport expose les rôles et nécessités de préservation des continuités écologiques constituant la trame verte et bleue sur ce territoire. Mais, les cartes auraient mérité d'être présentées à une autre échelle pour en faciliter la lecture.

Le diagnostic territorial se termine par un exposé inutile des données régionales relatives aux

productions d'énergies car sans transposition au contexte local. A contrario, les données concernant les émissions polluantes sont données l'échelle intercommunale.

- Cadre de vie

Le diagnostic territorial relatif au cadre de vie est globalement clair et bien développé.

Le paysage est défini comme étant un équilibre harmonieux entre les espaces en herbe, les bosquets et les arbres isolés. Les ambiances paysagères qui règnent sur ce territoire sont majoritairement la campagne-parc et, plus marginalement, l'influence montagnarde avec les Monts de Châlus au sud-ouest et les Monts de Fayat au sud-est. Même si l'omniprésence de l'eau est affirmée, le maillage du paysage par les cours d'eau et les nombreux étangs est peu mis en lumière.

L'approche paysagère de l'habitat révèle :

- un développement en discontinuité du bâti existant engendrant une consommation spatiale importante et une perte du lien social ;
- l'existence de dents creuses constituant des espaces à combler en priorité ;
- un développement linéaire en entrée de bourg à l'origine d'une uniformisation du paysage et d'une consommation spatiale importante ;
- la présence de fonds de jardins, espaces de transition avec l'espace agricole ;
- des centres bourgs vieillissants, avec maisons vacantes, nécessitant une redynamisation.

L'approche paysagère des 4 zones d'activités économiques révèle :

- la proximité et parfois l'enclavement d'habitations à l'origine d'une absence de continuité paysagère et de conflits d'usages ;
- l'implantation d'activités économiques au sein des espaces agricoles engendrant de la consommation spatiale et nécessitant l'intégration paysagère des constructions.

L'approche paysagère de l'agriculture révèle :

- la prépondérance de la trame bocagère qui constitue un élément identitaire de richesse naturelle (maintien du réseau de haies) ;
- l'existence du pâturage de fonds de vallée, pratique d'élevage permettant l'entretien des abords de cours d'eau ;
- la présence de cultures offrant une diversité saisonnière du paysage.
- la création de nouveaux bâtiments agricoles dont l'intégration paysagère est souhaitable ;
- la tendance à la monoculture forestière source de fermeture et d'uniformisation du paysage.

L'analyse des bourgs doit prendre en compte le cadre réglementaire et les orientations nationales destinées à limiter l'étalement urbain et la consommation spatiale tout en assurant l'attractivité des centres-bourgs. Les grands principes d'urbanisation à privilégier sont :

- le comblement des dents creuses ;
- la densification (texte absent de la p.140) ;
- le développement urbain.

Les 8 bourgs sont ainsi clairement et objectivement analysés, selon les critères énoncés, dans le domaine de l'urbanisme et dans celui des équipements et des mobilités.

L'analyse des entrées de bourgs recense sur le territoire 6 types hétéroclites :

- l'entrée de bourg champêtre,
- l'entrée de bourg « village-rue »,
- l'entrée de bourg économique,
- l'entrée de bourg mixte,
- l'entrée de bourg sensible,
- l'entrée de bourg remarquable (absente de la description p.178).

L'analyse des hameaux présents dans les 8 communes a été faite selon une méthodologie objective établie par la DREAL. Trois types de noyaux sont différenciés :

- les écarts regroupant moins de 10 constructions ;
- les hameaux regroupant plus de 10 constructions sans service ni équipement ;
- les villages regroupant plus de 10 constructions avec services et équipements (type jamais évoqué dans la suite de l'analyse).

Une grille d'analyse multi critères a été utilisée afin d'identifier les contraintes à l'urbanisation à l'intérieur des hameaux. La présence à proximité d'une exploitation agricole en activité constituait un critère prioritaire. Les écarts étaient exclus par principe de l'analyse. Ce travail a donc conduit à différencier par commune des hameaux « peu propices à se développer » de hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation ». Les listes de hameaux appartenant à chacune des 2 catégories seront reprises dans l'analyse de l'urbanisation par commune.

- Démographie

Le nombre d'habitants sur le territoire intercommunal est de 6980 (référence 2012), se répartissant ainsi :

<i>Commune</i>	<i>Population</i>
Nexon	2509
Saint-Maurice-les-Brousses	1049
Saint-Hilaire-les-Places	899
Saint-Priest-Ligoure	668
Meilhac	513
Janailhac	498
Saint-Jean-Ligoure	474
Rilhac-Lastours	370
C.C. Pays de Nexon	6980

Le rapport indique que le territoire a connu sur les 15 dernières années une augmentation de population de 23,6 % traduite par une explosion démographique de 1999 à 2007 (taux non communiqué) puis un tassement entre 2007 et 2012 années (+ 10,4 %). Sur cette période 2007-2012, la commune de Saint-Maurice-les-Brousses a augmenté de 33,3 %. Les soldes cumulés sont très conséquents sur Saint-Maurice-les-Brousses, Meilhac et Janailhac. On note un indice de jeunesse élevé notamment sur Meilhac et Saint-Maurice-les-Brousses et le plus bas pour Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places et Nexon.

L'analyse démographique a permis de faire ressortir les caractéristiques territoriales suivantes :

- adapter l'offre de logements aux caractéristiques de la population ;
- des besoins différenciés en fonction des communes ;
- plus le territoire est éloigné de l'agglomération de Limoges, plus la part des retraités est importante ;
- le niveau de revenus est équivalent à celui du département ;
- répartition harmonieuse des secteurs d'activité ;
- faible concentration d'emplois (1700 dont 1000 sur Nexon) ;
- un taux de chômage plus faible à proximité de Limoges ;

- 30 % d'actifs viennent de l'extérieur ;
- polarisation par les pôles d'emplois extra-territoriaux engendrant de nombreux déplacements journaliers ;
- Nexon catalyseur économique intra-territorial ;
- l'agglomération de Limoges catalyseur économique de l'ensemble du territoire et Saint-Yrieix catalyseur secondaire.

- Economie

L'analyse économique fait ressortir les caractéristiques territoriales suivantes :

- la forte polarisation de Nexon ;
- un artisanat bien ancré, surtout lié au secteur du bâtiment ;
- un tissu commercial centralisé sur Nexon et des commerces de proximité à Saint-Hilaire-les-Places et Saint-Maurice-les-Brousses ;
- un supermarché sur Nexon ;
- des services polarisés sur Nexon ;
- 4 zones d'activité : à Janailhac (Betour), à Nexon (Les Gannes et La Lande) et à Saint-Maurice-les-Brousses ;
- un office du tourisme à Nexon ;
- 9 entités touristiques (richesses naturelles et patrimoniales) ;
- 4 spots touristiques ;
- des hébergements touristiques sur Nexon et Saint-Hilaire-les-Places.

On peut regretter que le diagnostic :

- ne recense pas, sur chaque commune, les gîtes et leur taux de fréquentation ;
- ne mentionne pas une autre zone d'activité économique à l'extrême sud de la commune de Janailhac, à cheval sur La Meyze et La Roche-l'Abeille.

- Agriculture

La part de S.A.U. est de 66,6 % avec une tendance à la baisse ces dernières années. Les empreintes agricoles les plus fortes sont sur Janailhac, Saint-Jean-Ligoure et Meilhac. La part forestière est importante sur Rilhac-Lastours et Saint-Hilaire-les-Places. L'élevage bovin y est prépondérant avec plus de 87 % de la SAU réservée aux prairies et fourrages. L'élevage ovin y est également présent. Un recensement du nombre et du type d'exploitations agricoles par commune aurait permis de préciser localement les enjeux.

L'activité agricole reste dynamique avec 40 % des chefs d'exploitations de moins de 50 ans.

L'intégration de l'agriculture dans le projet de PLUi est capitale. Pour pérenniser l'activité agricole, les développements urbains devront être respectueux de l'espace agricole. Le respect des distances vis-à-vis des habitations et autres lieux à sensibilité environnementale devra être pris en compte dans le PLUi.

- Accessibilité, équipements et transports

Même si l'A20 passe à proximité, la RD 704 constitue un axe structurant pour le territoire mais est très accidentogène. 13000 véhicules l'empruntent chaque jour entre Limoges et Saint-Yrieix.

En matière de transports ferroviaires, deux gares (Nexon et Saint-Hilaire-les-Places) sont présentes sur la ligne Limoges-Périgueux. De Nexon, la liaison avec Limoges est bien desservie : une vingtaine d'arrêts dans chaque sens.

La liaison en car pour Limoges est assurée par 2 lignes avec chacune une desserte le matin et une desserte le soir. Mais la fréquentation, excepté pour les lycéens, est faible d'autant plus que certaines

communes ne sont pas du tout desservies par des autocars.

La voiture constitue le principal moyen de déplacements. Toutefois, aucune aire de co-voiturage n'existe sur le territoire inter-communal.

Le territoire se caractérise par de fortes disparités dans l'accès au numérique avec la fibre seulement disponible sur Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses. Le déploiement de la 4G est en cours mais Nexon et Saint-Hilaire-les-Places sont encore mal desservies.

En matière de déchets, une seule déchèterie existe (à Nexon) et chaque commune a au moins un éco-point.

L'étude de l'assainissement constitue un élément indispensable du développement de la mise en œuvre d'un PLUi. Les communes de Nexon, Saint-Maurice-les-Brousses et Saint-Hilaire-les-Places sont couvertes par un plan de zonage d'assainissement. Les autres ne disposent au mieux que d'une étude d'assainissement. Un travail de mise à jour des données d'assainissement est nécessaire pour évaluer les capacités réelles d'épuration des stations.

L'offre locale en équipements sportifs est limitée : un seul gymnase. Saint-Yrieix et surtout Limoges jouent un rôle polarisant en matière d'équipements sportifs.

Les équipements socio-culturels se composent d'un réseau de bibliothèques et de points de lecture, et de 8 salles des fêtes. Limoges et Saint-Yrieix jouent un rôle polarisant en matière culturelle. Le pôle « Sirque » de Nexon a un rayonnement important.

En matière commerciale, le territoire dispose d'une grande surface, à Nexon. Limoges et son agglomération, dont Boisseuil, mais aussi Saint-Yrieix, Magnac-Bourg et Aixe polarisent l'ensemble des communes de l'intercommunalité. Quelques commerces locaux constituent une offre d'appoint.

Les équipements scolaires sont constitués de 7 écoles primaires (maternelle ou élémentaire), d'un collège (à Nexon) et 2 accueils de loisirs (Nexon et Janailhac).

En matière de santé, le territoire intercommunal accueille 8 médecins, 2 pharmacies, 3 dentistes, 8 kinés et 10 infirmières.

Des services à la petite enfance existent dans 6 communes. L'offre de services aux personnes âgées est réduite : un seul EHPAD de 80 places à Nexon. En matière de services à la population :

- Nexon dispose d'une gendarmerie, d'une poste, de banques et de pompes funèbres,
- Saint-Hilaire-les-Places, Janailhac et Saint-Priest-Ligoure d'une agence postale,
- Saint-Maurice-les-Brousses d'une poste.

- Habitat

Le territoire comprend 2907 résidences principales (30 % à Nexon), 308 résidences secondaires et 321 logements vacants (dont 151 à Nexon).

L'évolution du nombre de logements relève surtout de la création de logements neufs : 27 par an entre 1999 et 2012. Les emménagements récents sont toutefois en tassement. La part de propriétaires y est majoritaire et celle d'appartements faible. On y dénombre 44 logements sociaux dont 41 à Nexon. Le nombre de constructions nouvelles et l'amélioration de l'existant sont en diminution ; la vacance augmente.

4.2.2 Justifications du PLUi

Pour expliquer les choix retenus pour établir le PADD, le tome 2 commence par un bilan des enjeux soulevés par le diagnostic en matière de :

- emploi et développement économique,
- logement,
- équipements et services,
- accessibilité physique et numérique,
- agriculture,

- tourisme,
- environnement,
- paysage.

Mais ce bilan diffère inexplicablement de celui présenté à la fin du tome 1. Cette regrettable ambiguïté doit être levée par une ré-écriture des enjeux qui s'appliquent réellement au PLUi Pays-de-Nexon.

Les axes stratégiques et les orientations du PADD s'expliquent à partir de 8 thématiques déclinées en 24 orientations et 66 actions. Les thématiques sont :

- l'activité économique,
- le tourisme,
- l'agriculture et la sylviculture,
- les mobilités et transports,
- les équipements et services,
- l'habitat,
- l'environnement, le paysage et l'architecture,
- les énergies renouvelables et développement durables.

- Prospective et consommation d'espaces

La prospective repose logiquement sur l'analyse des dynamiques passées. Mais l'analyse des consommations d'espaces sur les 10 dernières années est très confuse : périodes de références diverses (10 ou 15 ans), nombre de logements créés et surfaces consommées donnés avec des valeurs qui divergent d'un paragraphe à l'autre. Des chiffres sont finalement avancés : 689 logements ont été créés en 15 ans pour accueillir 1449 nouveaux habitants. D'autres chiffres sont toutefois donnés plus loin : 492 logements neufs sur les 14 dernières années.

L'hypothèse de croissance retenue pour les années à venir est de 1,1 % par an pour atteindre 8500 habitants à l'horizon 2030. Pour répondre à ce besoin, 610 nouveaux logements sont nécessaires. En optant pour une taille moyenne des parcelles de 1250 m² (pour 2180 m² auparavant), la consommation sur 15 ans serait de 76,2 ha (pour 108 ha auparavant).

Parmi les scénarios étudiés, l'option retenue par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible entre les 8 communes est celui de l'urbanisation dite structurelle, à savoir :

<i>Commune</i>	<i>Répartition de surfaces à bâtir (%)</i>	<i>Densité de logements à l'ha</i>
Janailhac	11	8
Meilhac	10	8
Nexon	24	10
Rilhac-Lastours	5	8
Saint-Hilaire-les-Places	14	8
Saint-Jean-Ligoure	9	8
Saint-Maurice-les-Brousses	19	10
Saint-Priest-Ligoure	8	8

Les communes ont identifié sur leur territoire les parties actuellement urbanisées donc densifiables. Ont ainsi été retenus les 9 bourgs (dont Rilhac et Lastours) et 24 villages et hameaux. Cette liste est différente de la liste résultant de l'analyse multi-critères des hameaux figurant dans le

diagnostic territorial (tome 1).

Le potentiel de densification a été étudié pour chacun des bourgs et certains hameaux. Mais, le bureau d'étude n'explique pas pourquoi la liste de ces hameaux diffère de la liste des hameaux identifiés parties actuellement urbanisées. Au total, le potentiel constructible en densification, après abattement de 20 % sur les cœurs d'îlots, est de 26,5 ha.

La constructibilité en extension d'urbanisation a été étudiée pour chacun des bourgs et certains hameaux. Mais, le bureau d'étude n'explique pas pourquoi la liste de ces hameaux diffère de la liste des hameaux identifiés parties actuellement urbanisées. Au total, le potentiel constructible en extension, après abattement de 20 % pour la VRD, est de 49,2 ha.

Le total de constructibilité mobilisable s'élève donc à 75,7 ha sur l'ensemble du territoire. Mais, la transcription au plan de zonage donne une estimation de 86,2 ha correspondant en réalité à 75,7 ha après application de l'abattement de 20 % sur certaines surfaces. Le détail du calcul permettant d'arriver à l'estimation de 86,2 ha n'est pas donné.

Pour les zones d'activité économiques, l'étude estimative réalisée sur 3 d'entre elles donne un potentiel de constructibilité de 9,1 ha et de 1,5 ha pour la future zone de La Plaine. Mais la zone de La Lande à Nexon n'a pas été étudiée.

– Dispositif réglementaire

Ce dispositif concerne le zonage et les règles de destination et d'usage des sols.

Quatre types de zones sont classiquement définies pour ce PLUi : la zone urbaine (zone U), la zone à urbaniser (zone AU), la zone agricole (zone A) et la zone naturelle et forestière (zone N). Différents secteurs sont distingués au sein de chaque zone. Ainsi :

- pour la zone U :
 - Ua centres et tissus anciens
 - Ub extensions à dominante pavillonnaire
 - Ue pôles d'équipements publics
 - Uc faubourgs aux formes mixtes
 - Ut pôles touristiques
 - Ux zones d'activités économiques
 - Uj secteurs de jardins
- pour la zone AU
 - 1AU future zone d'habitat
 - 2AU zone insuffisamment équipée
 - 1AUx future zone économique
 - 2AUx zone insuffisamment équipée
 - 1AUm future zone à vocation mixte
- pour la zone A
 - A agricole
 - As agricole stricte
 - Ah STECAL habitation
 - Ae STECAL d'intérêt collectif
 - Ax STECAL économique
- pour la zone N
 - N naturelle
 - Np protection totale
 - Ni STECAL loisir et sport
 - Nt STECAL touristique
 - Nx STECAL économique
 - Ne STECAL intérêt collectif

Le bilan surfacique de ces zones est :

Zone	Surface (ha)	%
U	374,7	1,9
AU	92,8	0,5
A	10579,7	53,8
N	8627,5	43,9

Le rapport expose ensuite les règles encadrant les constructions : l'implantation, la volumétrie, la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, le stationnement. Le chapitre suivant aborde la réglementation relative aux équipements et réseaux. Enfin, des dispositifs réglementaires spécifiques sont présentés : les emplacements réservés, les éléments de patrimoine végétal et bâti à protéger, les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

Parmi ces dispositifs réglementaires, auraient pu être rajoutées des règles d'incitation :

- à l'amélioration des performances énergétiques des habitations à rénover;
- à la mise en œuvre de techniques d'économie d'énergie (eaux pluviales, panneaux photovoltaïques, ...) dans les zones d'activités économiques.

- Suivi du PLUi

Au plus tard 9 ans après son approbation, le PLUi devra faire l'objet d'une démarche d'évaluation. La nécessité de réviser le PLUi dépendra alors des résultats de l'évaluation. Celle-ci porte sur de nombreux indicateurs de suivi relatifs au logement, à la population, à la consommation d'espaces, à l'économie, à l'agriculture, aux services, aux équipements, aux déplacements, à l'environnement, aux énergies renouvelables, aux outils du PLUi

4.2.3 Incidences du PLUi sur l'environnement

Toute la première partie de cette étude est redondante avec le chapitre sur le diagnostic territorial qui a déjà exposé l'état initial de l'environnement et les enjeux qui s'y rattachent. La représentation cartographique des enjeux environnementaux, notamment relatifs à la trame verte, à l'échelle du territoire et par commune est difficile à lire ; une autre échelle plus pertinente aurait été nécessaire.

Les zones humides, les haies et les boisements ont justement été identifiés comme représentant des enjeux significatifs. Mais, les fonctions qu'ils assurent pour l'environnement et le cadre de vie d'un territoire riche en biodiversité ne sont pas détaillées.

Les effets notables probables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement sont analysés pour chaque secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

Aucune parcelle ouverte à l'urbanisation n'intersecte les sites Natura 2000, qui ne sont d'ailleurs pas situés sur le territoire inter communal. Le projet n'a donc aucune incidence sur les sites Natura 2000.

Les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement ont été intégrées aux OAP. Ce sont:

- la préservation du bocage (conservation des haies et des alignements d'arbres),
- la préservation des zones humides,
- la préservation des continuités écologiques.

La non constructibilité des parcelles en zones humides ou dans le bassin d'alimentation de celles-ci

doit être une règle absolue.

4.2.4 Résumé non technique

Le document est clair et synthétique. Il permet une bonne approche globale du rapport de présentation. Il aurait mérité de faire l'objet d'un tome détaché du reste du rapport afin d'en faciliter l'identification et la lecture.

4.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

En préambule, il est rappelé que le PADD est la véritable clé de voûte du PLUi. Il n'est pas un projet politique de réalisation sur le mandat mais une impulsion, une vision du territoire à échéance 2030. Il doit découler du diagnostic territorial et être l'expression des réflexions des élus du territoire, traduites par le bureau d'étude. Il fait le lien entre les enjeux qui relèvent du diagnostic et les règlements d'urbanisme. Il établit les axes d'aménagement qui répondent aux grands enjeux de développement. Les principes et objectifs du PADD ont été fixés par les lois Grenelle II du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014.

Le projet de territoire repose sur 3 grands défis indépendants :

- Défi 1 : Assumer, gérer de manière durable et raisonnée l'accueil de nouvelles populations en adéquation avec les capacités du territoire.
- Défi 2 : Assurer un rôle de pôle d'équilibre économique de Nexon et confirmer l'attractivité du territoire.
- Défi 3 : Mettre en place un projet de PLUi où l'objectif de durabilité est au cœur du projet.

Des orientations ont été définies pour chacune des thématiques suivantes :

- l'activité économique : anticiper, gérer et développer la sphère économique de la communauté de commune du Pays de Nexon ;
- le tourisme : activités touristiques, de loisirs et culturelles, une offre à structure et étoffer ;
- l'agriculture et la sylviculture : pérenniser l'activité agricole du territoire ;
- les mobilités et transports : vers une démarche durable des déplacements ;
- les équipements et services : maintien, développement et diversification de l'offre ;
- l'habitat : conserver les dynamiques et proposer une offre diversifiée ;
- l'environnement, paysages et architecture : préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire ;
- les énergies renouvelables et le développement durable : déploiement des énergies renouvelables et pratiques durables sur le territoire.

Chaque orientation, qui prend en compte les enjeux précédemment définis, est déclinée en actions ciblées. Toutefois, ce chapitre aurait encore gagné en clarté si les actions concrètes numérotées et présentées à gauche de chaque page avaient été intitulées « sous-actions ».

Pour l'orientation concernant les énergies renouvelables, leur déploiement devra recueillir l'acceptation de la population, notamment pour les projets éoliens. De plus, l'incitation à l'installation de panneaux photovoltaïques notamment sur les bâtiments des zones d'activité économique aurait pu constituer une sous-action.

En conclusion, sont indiqués les objectifs de modération de la consommation spatiale. Ainsi sur les 14 prochaines années, la prospective de consommation d'espace aboutit à une prévision de consommation d'espace comprise entre 37,5 et 47 ha. Cela représente une diminution de 15 à 32 % par rapport au cycle précédent (1999-2013). On notera que, compte tenu des délais d'instruction et de développement du projet de PLUi, l'échéance 2030 devra être repoussée au moins à 2034.

4.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent par secteur les conditions d'aménagement qui garantissent la prise en compte de qualités urbaines architecturales et paysagères. Ces OAP sont délimitées chacune par un périmètre inscrit dans le règlement graphique. Les orientations se répartissent en OAP thématiques et OAP aménagement.

4.4.1 OAP thématiques

Ces OAP thématiques concernent :

- la densification des terrains bâtis et des ouvertures de taille limitée, comprenant des préconisations pour une densification harmonieuse et des prescriptions opposables de densité minimale à respecter.

Les OAP de densification (OAPd) sont ensuite présentées individuellement avec des densités de logements à l'hectare variant de 6 à 13 selon les communes et les hameaux.

- les implantations commerciales et artisanales, comprenant des orientations pour structurer l'offre commerciale du territoire, favoriser le maintien et le dynamisme des centres-bourgs et anticiper les besoins de commerce de « grande surface » à rayonnement intercommunal.

4.4.2 OAP aménagement

Ces OAP aménagement s'adressent à des secteurs à destination d'habitat et des secteurs à destination technique

Les OAP habitat sont au nombre de 42, dont 5 à Janailhac, 4 à Meilhac, 14 à Nexon, 1 à Rilhac-Lastours, 4 à Saint-Maurice-les-Brousses, 6 à Saint-Hilaire-les-Places, 2 à Saint-Jean-Ligoure et 6 à Saint-Priest-Ligoure. Chacune porte par commune un numéro différent et est présentée en détail par des fiches synthétiques et des plans précis. Elles contiennent des préconisations sur le bâti, notamment relatives au principe de concentration.

Les OAP techniques (OAPt) sont au nombre de 3 : 1 au Petit Bétour (Janailhac), 1 à La Plaine (Nexon) et une au Vieux Saint-Maurice (Saint-Maurice-les-Brousses). Chacune est également présentée par des fiches synthétiques et des plans précis.

4.5 Règlement

Le règlement fixe les règles générales d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD et la délimitation graphique de ces zones.

Des règles, communes à toutes les zones, concernent la destination des constructions et usages des sols, les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (implantation, volumétrie, hauteur, qualité architecturale, patrimoine bâti et paysager à protéger, plantations, haies, stationnement) et les équipements et réseaux.

Les règles applicables aux zones U, AU, A et N sont présentées en détail et accompagnées de fiches synthétiques pratiques.

Un très utile lexique figure en clôture du document.

Le règlement graphique présente dans 22 planches, dont une d'assemblage, la représentation cartographique du règlement d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. L'échelle est au 1/2500 pour les 2 planches de Nexon et au 1/5000 pour 19 relatives au reste du territoire. Une codification couleur pour chacune des zones a été appliquée. Ces cartes, où sont indiquées les limites de communes, font également état de la situation des éléments suivants :

- emplacements réservés,
- bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination,

- éléments linéaires de paysage à conserver,
- espaces boisés classés,
- secteurs sur lesquels s'appliquent des OAP.

Si le principe d'identification des zonages N et Np est bien défini, leur délimitation au cas par cas suscite souvent des interrogations. L'absence de justification de la qualification et des limites de chaque zone N est notamment préjudiciable à l'appropriation de la nécessité de les préserver.

Les annexes règlementaires exposent les listes des emplacements réservés sur chaque commune, les éléments de patrimoine paysager (arbres remarquables, alignements d'arbres) et de patrimoine bâti (petit patrimoine ponctuel et linéaire, bâtis intéressants).

4.6 Annexes sanitaires et techniques

Ces annexes rassemblent des informations relatives à:

- l'alimentation en eau potable gérée par le SIAEP de Nexon, le SIAEP Vienne-Briance-Gorre et la régie municipale de Saint-Hilaire-les-Places avec 9 captages présents sur le territoire ; les plans du réseau d'adduction en eau potable figurent en annexes
- l'assainissement collectif dont les caractéristiques sont en théorie définies par un zonage d'assainissement par commune ; les plans du réseau d'assainissement figurent en annexes ; les données disponibles sur le fonctionnement des 14 stations d'épuration sont insuffisantes voire absentes ;
- l'assainissement individuel réservé à des secteurs à faible densité d'urbanisation et géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
- l'assainissement des eaux pluviales, jusqu'à présent non visé par un schéma de gestion des eaux pluviales ;
- la défense incendie avec le recensement des bornes et poteaux d'incendie ;
- la liste et la carte des servitudes publiques existant sur l'ensemble des 8 communes.

4.7 Etude dérogatoire aux périmètres d'inconstructibilité des RD 704 et 15 (application de la loi Barnier)

Cette étude a été réalisée dans le cadre du projet d'implantation d'un espace à vocation économique, artisanale, commerciale et touristique au lieu-dit « La Plaine » sur les communes de Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses. Conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, un PLUi peut justifier la réduction de la bande inconstructible de 75m depuis l'axe des voies, initialement fixée par l'article L111-6 de ce même code.

L'étude des différentes caractéristiques du projet et du site d'implantation a conduit à définir les nuisances attendues au plan de l'environnement, de l'habitat, de la sécurité, de la santé et du paysage. L'étude indique que le site est déjà partiellement urbanisé et accueille 2 activités commerciales. Elle conclut que les impacts sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale du site, notamment par la conservation et l'entretien des haies existantes et la création de nouvelles.

4.8 Avis des personnes publiques associées

Conformément au code de l'urbanisme (articles L132-7 et L132-11), différentes structures et organismes ont été associés à l'élaboration du PLUi.

4.8.1 Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne

La Chambre d'Agriculture a rendu son avis le 24 avril 2019.

La Chambre d'Agriculture y fait le constat de la perte de terres agricoles proposées à l'ouverture d'urbanisation :

- 80 ha déclarées à la PAC, qui équivaldrait à la perte d'une exploitation agricole, et se répartissant ainsi : 18 ha en zone U, 36 ha en zone 1AU et 25 ha en zone 2AU ;
- d'autres parcelles non déclarées à la PAC.

Elle considère ainsi que l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur l'économie agricole est important. Elle exprime le souhait de travailler, après l'enquête publique avec l'ensemble des partenaires, à une adaptation du projet de PLUi à l'objectif d'économie de consommation d'espace agricole.

Elle tient à s'assurer que le projet de PLUi permette le maintien et le développement de l'activité agricole dans une cohabitation sociétale respectueuse. Le règlement graphique doit ainsi traduire cette volonté de préserver les espaces agricoles par une vaste zone A et veiller à éloigner suffisamment les zones urbanisables des bâtiments agricoles. Des points de vigilance sont exprimés sur :

- la possibilité de réalisation de constructions nécessaires à leur activité agricole ;
- la possibilité de création de zones de transit et de vente des animaux ;
- la règle de réciprocité pour toute autorisation d'urbanisme proche de bâtiments agricoles ;
- la trop grande superficie de zones 2AU (31 ha dont 25 déclarées PAC) dont une partie devrait passer en zone As, notamment sur le bourg de Janailhac et le hameau de Bois Chabrol (Meilhac) ;
- la trop grande surface de terres agricoles classées en zone Np pouvant limiter le développement des activités agricoles, mais qui ne devrait concerner que les zones humides.

L'avis liste ensuite par commune une série de demandes de modifications des classements proposés par le projet de PLUi.

La Chambre d'Agriculture demande également :

- de réduire la taille moyenne des parcelles urbanisables à 1500 m² afin de concourir à l'économie de la consommation d'espace agricole. L'instauration d'OAP de densification est préconisée ;
- d'apporter des modifications du règlement écrit sur les zones A et N, notamment qui élargissent la possibilité de construction d'habitations des exploitants.
- de corriger ou préciser différents points du PADD, du rapport de présentation.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de PLUi sous réserve de prise en compte de l'ensemble des points abordés.

4.8.2 Parc Naturel Régional Périgord-Limousin (PNR)

Le PNR a rendu son avis le 25 avril 2019.

Le PNR affirme s'être assuré de la compatibilité de la Charte avec le projet de PLUi tant sur le diagnostic que sur le zonage.

L'avis relève un certain nombre d'erreurs de forme ou d'ommissions dans la partie « Diagnostic territorial ». Ainsi, il note que les données d'inventaire des zones humides du PNR, dont les données ont été fournies au bureau d'études, n'ont pas été exploitées. Il demande également de rappeler que des actions visant la diminution de production de gaz à effet de serre ont été menées dans les communes adhérentes, notamment à Rilhac-Lastours (présence d'une éolienne citoyenne).

Enfin, le PNR salue la clarté du PADD mais émet des observations sur les OAP, notamment les OAP habitat des communes du Parc (hiérarchisation sur Nexon).

Le PNR souligne qu'une grande partie des hameaux se situent en zone A, ce qui limite ainsi la pluriactivité des lieux, gage d'une réelle vie villageoise. Il craint que le règlement conduise à sectoriser l'usage des lieux et contrarie ainsi la revitalisation des espaces ruraux.

En conclusion, le PNR demande que le zonage A ne devienne pas une contrainte empêchant tout développement territorial.

4.8.3 Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine (CRPF)

Le CRPF a rendu son avis le 12 mars 2019.

Le CRPF complète les données en indiquant que l'exploitation des photos (2012) aériennes révèle la présence de 4024 ha sur le territoire, chiffre supérieur à celui donné par le cadastre (2016). Le cadastre révèle ainsi les données suivantes :

- 3678 ha de forêt privée pour 147 propriétaires,
- 80 ha de forêt publique.

Le courrier du CRPF propose des modifications dans la rédaction des chapitres du rapport de présentation évoquant la sylviculture. Il conteste notamment que les boisements résineux soient systématiquement à l'origine d'une fermeture des paysages et regrette que, bien que signalée comme représentant un enjeu, elle ne bénéficie d'aucune proposition dans le projet de PLUi.

Il rappelle que la conséquence du classement en Espaces Boisés Classés (EBC) n'engendre pas réglementairement de la non-gestion de ces boisements.

En conclusion, le CRPF émet un avis favorable sur ce projet.

4.8.4 Conseil Départemental de la Haute-Vienne (CD87)

Le CD87 a rendu son avis le 1er avril 2019.

Le courrier du CD87 indique que le territoire intercommunal du Pays de Nexon accueille 2 sites inscrits du réseau des Espaces Naturels Sensibles :

- la forêt de Ligoure (39 ha) sur les communes du Vigen et de Saint-Priest-Ligoure ;
- la serpentine de la Roussille et Puycheny (5 ha) sur les communes de Saint-Hilaire-les-Places et La Meyze, gérée par le Conservatoire des Espaces naturels et le Parc Naturel Régional.

Il demande la prise en compte des itinéraires de randonnée inscrits au PDIPR.

Enfin, le CD87 apporte des remarques concernant des projets d'aménagement sur Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses pouvant impacter indirectement les routes départementales situées à proximité.

4.8.5 Direction Départementale des Territoires de la Haute-Vienne (DDT)

La DDT a rendu son avis le 23 avril 2019.

La DDT juge le projet de PLUi globalement de qualité. Les éléments suivants sont rappelés :

- prévision de production de 610 nouveaux logements et de reconquête de 50 logements vacants ;
- potentiel constructible de 86 ha, dont 28 ha en densification et 58 ha en extension pour 630 logements, soit 7 logements par ha.

Elle estime que cette densité moyenne ne correspond pas aux objectifs affichés qui étaient de 10

logements par ha pour Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses et 8 logements par ha pour les 6 autres communes. Cela nécessiterait donc de reprendre le projet pour atteindre une densité de 10 logements par ha en moyenne, réduisant ainsi de 35 ha les surfaces à urbaniser.

Selon elle, la diversité des communes composant ce territoire aurait du être analysée plus précisément pour élaborer l'armature territoriale.

L'obligation de conformité du PLUi avec les 2 SDAGE en vigueur sur le territoire n'est pas respectée.

L'information concernant la thématique assainissement est insuffisante et ne permet pas de mesurer la capacité de raccordement de nouvelles habitations.

La DDT juge que les OAP thématiques doivent comporter des prescriptions et non des préconisations, notamment sur la densité en logements qui devrait être augmentée.

Elle signale enfin que l'analyse technique du projet de PLUi révèle un certain nombre d'erreurs incohérences ou manques, détaillées plus loin.

La DDT rappelle le déroulement de la procédure et l'organisation de la concertation. Elle souligne l'absence de délibération de la commune de Saint-Hilaire-les-Places sur le PADD.

Respect des objectifs généraux de développement durable en matière d'urbanisme

La DDT rappelle que les documents de norme supérieure, dont la compatibilité du PLUi doit être justifiée, sont : les SDAGE Adour-Garonne et Loire-Bretagne, le SAGE Isle-Dronne et le SRCE.

- *Consommation d'espace*

Elle note que l'hypothèse retenue dans le projet de PLUi pour la croissance démographique annuelle est de + 1,1 %, pour atteindre 8500 habitants à l'horizon 2030. Elle devrait permettre de maintenir la dynamique passée malgré un léger tassement sur les 20 dernières années : + 1,7 % par an entre 1999 et 2014 puis + 0,9 % par an depuis 2014.

Pour l'accueil des nouveaux habitants, le projet de PLUi prévoit :

- 610 nouveaux logements et 50 logements aujourd'hui vacants ;
- 8 logements par ha de densité moyenne, soit 1250 m² de parcelle moyenne ;
- 76,2 ha de potentiel constructible.

Mais, la DDT souligne que le projet réellement présenté diffère de ces chiffres :

- 630 nouveaux logements ;
- 7 logements par l'ha de densité moyenne
- 86,3 ha de surface constructible dont 28 ha en densification et 58,3 en extension.

La DDT estime donc que la densité moyenne devrait être plutôt de 10 logements par ha, représentant 61 ha de surface constructible dont 33 ha en extension.

Les besoins en développement économique, concentrés dans les zones actuelles, représentent une consommation de 15,2 ha.

Au total, ce serait donc 101,5 ha d'espaces qui seraient consommés par l'habitat et l'économie. Entre 2005 et 2015, 72 ha ont été consommés.

La DDT conclut que le projet de PLUi ne démontre pas comment répondre à son objectif de modération d'espaces, insuffisamment précisé dans le PADD.

- *Ressource en eau*

En matière d'eau potable, la DDT demande à ce que la capacité de satisfaire aux futurs besoins soit démontrée tant en quantité et qu'en qualité.

De la même manière, en matière d'assainissement, la capacité à traiter correctement les eaux usées produites par les nouvelles urbanisations doit être justifiée. Notamment, le choix du type d'assainissement devrait être affiché par OAP. Les zonages d'assainissement devront ainsi être révisés. Pour Nexon et Saint-Hilaire-les-Places, le diagnostic est en cours ; pour Saint-Maurice-les-Brousses, Rilhac-Lastours et Janailhac, les dysfonctionnements constatés nécessitent de réaliser rapidement un diagnostic.

Malgré l'affichage d'une orientation sur la thématique dans le PADD, aucun moyen concret n'est défini pour assurer la gestion des eaux pluviales pour les nouveaux projets. Aussi, la DDT estime la non compatibilité du projet de PLUi avec les orientations des SDAGE Loire-Bretagne et Adour-Garonne relatives à la gestion des eaux pluviales.

En matière de préservation des zones humides, la DDT indique que, pour être conforme aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne, un inventaire précis des zones humides devra être réalisé. Les ZNIEFF doivent être systématiquement classées en zonage Np.

En conclusion, il est souligné que la compatibilité avec les 2 SDAGE devra être démontrée sur les aspects suivants : gestion des eaux pluviales, préservation des zones humides et préservation de la qualité des eaux.

- *Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie*

Les secteurs sensibles sur le plan environnemental et paysager ont été classés en zonage As et Np. Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire. Mais, une étude pour prendre en compte la proximité de deux sites Natura 2000 a été réalisée ; elle a conclu à l'absence d'incidences.

La prise en compte intercommunale d'une trame verte et bleue a permis de garantir les continuités écologiques et conserver les éléments identitaires locaux (haies, arbres isolés).

Concernant les espaces boisés classés, le PLUi devra veiller à une meilleure articulation entre code forestier et code de l'urbanisme.

Le règlement de PLUi prend bien en compte les aspects architecturaux spécifiques et les éléments du petit patrimoine. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination sont identifiés.

- *Mobilité et transports*

La DDT regrette que le projet de PLUi n'ait pas repris le plan d'actions mobilité validé par le conseil communautaire en juin 2018. Ce thème est bien abordé dans le PADD et se traduit dans la partie réglementaire par la mise en place d'emplacements réservés et des obligations de surfaces de stationnement.

Analyse détaillée du contenu du PLUi

La DDT affirme que l'ensemble des pièces mentionnées au code de l'urbanisme figurent dans le projet de PLUi.

Mais, elle a identifié un certain nombre d'erreurs, incohérences et manques dans les différentes parties du document : rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes réglementaires. Les nombreuses observations sont listées dans son avis.

Enfin, la DDT rappelle l'obligation, à partir du 1er janvier 2020, de respecter la norme de rendu informatique du document sur le géoportail de l'urbanisme.

4.9 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Nouvelle-Aquitaine (MRAE)

La MRAE a rendu son avis le 17 avril 2019.

La MRAE met en évidence quelques éléments importants de contexte :

- projet intercommunal se basant sur un objectif d'accueil de 1357 habitants d'ici 2030, soit une croissance annuelle de 1,1 % ;
- besoins induits par cette croissance et le maintien de la population estimés à 610 logements ;
- nécessité de mobilisation en extension urbaine de 81 ha pour l'habitat et 16 ha pour les activités économiques ;
- existence à ce jour de 3 PLU approuvés et 5 cartes communales sur les 8 communes composant la Communauté de Communes du Pays de Nexon ;
- aucun site Natura 2000 présent sur son territoire.

L'avis de la MRAE porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement dans le dossier.

Remarques générales

Le rapport de présentation est conforme aux exigences réglementaires. Le résumé non technique est jugé de qualité. Les enjeux sont bien identifiés et découlent de l'analyse socio-économique et de celle de l'état initial de l'environnement.

Toutefois, quelques remarques de forme sont signalées :

- illustrations souvent de mauvaise qualité (cartes peu lisibles) qui devront être améliorées et complétées ;
- redondance dans la présentation de l'état initial qui intervient à deux reprises (tome 1 et 2) ;
- date des visites de terrain à préciser dans le diagnostic territorial.

Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

La MRAE souligne la croissance démographique relativement importante du territoire depuis 1999, reposant essentiellement sur un solde migratoire positif. Mais, les pourcentages d'évolution devront être exprimés annuellement pour faciliter la comparaison sur des périodes d'inégales amplitudes. Elle demande que ces données soient réactualisées car les dernières de l'INSEE font état d'un tassement de cette croissance démographique, pour n'atteindre que 0,5 % sur la période la plus récente (2012-2016).

Les logements vacants constituent un enjeu fort du territoire. Le dossier indique que ceux-ci augmentent entre 1999 et 2012. Mais, la MRAE révèle leur forte augmentation (+ 30 %) sur une période plus récente (2010-2015) dans toutes les communes, dont 2 dépassent les 10 % de vacances (contre seulement 2 en 2012). La MRAE demande également la réactualisation de ces données et souhaite une présentation de l'étude réalisée (méthodologie et résultats par commune et pour chaque catégorie de logements vacants).

Concernant les capacités de densification, la MRAE reconnaît la clarté de la méthode mais juge les résultats obtenus en partie incohérents : parcelles identifiées en cœur d'ilôt ou en dent creuse qui sont plutôt des parcelles relevant de l'extension. Cela amène à un biais dans les bilans présentés qui avancent 35 % de densification. Une clarification des résultats est demandée.

Le dossier n'apporte aucune information sur l'alimentation en eau potable. Une analyse de la capacité résiduelle des différents captages existant sur le territoire devrait être fournie.

Les informations relatives à l'assainissement sont jugées nettement insuffisantes. Le fonctionnement de 8 des 14 stations d'épuration ne peut être évalué du fait de l'absence de données sur les bilans. De plus, sur les 6 stations dont les données sont disponibles, 3 sont en surcharge. L'accueil de populations dans certains secteurs est pourtant conditionné aux capacités résiduelles de l'assainissement collectif. Le rapport de présentation et l'annexe sanitaire doivent être complétés dans ce sens et corrigés de certaines imprécisions (communes dotées d'un zonage d'assainissement) afin de pouvoir évaluer la cohérence de l'état de l'assainissement collectif avec le projet de PLUi.

Le dossier souligne que l'assainissement non collectif ne sera pas développé, excepté quelques extensions très limitées. Cette orientation doit être considérée au regard de l'état de saturation de charge de certaines stations d'épuration.

La description des dispositifs de défense incendie est très insuffisante et devra être rajoutée au dossier.

La MRAE souligne l'ambiguïté du dossier dans les notions de hameaux et de villages et souhaite que soit intégrée une carte de localisation des hameaux qualifiés « peu propices à l'urbanisation » et des hameaux qualifiés « pouvant accueillir l'urbanisation ».

Les enjeux liés aux risques sont trop sommairement analysés. Une cartographie adaptée et lisible doit permettre d'évaluer la prise en compte des différents enjeux, notamment pour le risque inondation.

La carte illustrant la trame verte et bleue sur le territoire n'est pas adaptée à la richesse et l'importance de l'information qu'elle est sensée présenter. Le dossier n'apporte pas la preuve que le projet de PLUi décline réellement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Limousin (SRCE). La MRAE estime qu'une déclinaison fine à la parcelle est indispensable. Une carte plus précise et permettant de lever certaines ambiguïtés est nécessaire.

Pour les zones humides, la restitution cartographique de leur présence sur le territoire est d'une faible lisibilité ce qui ne permet pas d'évaluer les protections réglementaires associées aux zones humides. L'intégration d'une carte précise de localisation des zones humides est indispensable, informant sur les références des sources d'information mobilisées.

Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement

La restitution de l'analyse des besoins en logements est jugée bonne. Les chiffres extraits par la MRAE sont les suivants :

- nécessité de construire 610 logements intégrant 150 logements vacants et 50 résidences secondaires devenant principales ;
- besoins fonciers évalués à 76,2 ha avec une taille moyenne de parcelle de 1250 m²,
- densité de 8 logements par ha, 2 fois supérieure à celle de ces dernières années, mais allant jusqu'à 10 logements par ha sur Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses, densité que la MRAE souhaite généraliser à l'ensemble du territoire ;
- parcelles évaluées à 26,5 ha en densification et à 49,7 ha en extension;
- surfaces mobilisables en extension évaluées à 49,2 ha dont 36,3 ha seulement retenues après abattement de 20 % pour rétention et voiries, taux insuffisamment justifié selon la MRAE, mais qui représentent donc réellement 45,5 ha en extensions nettes (chiffre à retenir pour la MRAE) ;
- existence de 31,1 ha de surfaces en 2AU, non comptabilisées dans le foncier mobilisable mais pourtant mobilisables durant la durée de mise en œuvre du PLUi, ce qui, selon la MRAE, indique que les surfaces disponibles totales réelles sont très supérieures aux besoins identifiés.

La MRAE estime donc que le règlement du PLUi n'est pas cohérent avec les objectifs de consommation foncière fixés par le PADD (entre 37,5 et 47 ha). Elle demande ainsi de retirer les zones 2AU du règlement graphique.

La MRAE demande également de localiser sur une carte globale les bâtiments agricoles pouvant changer de destination et d'identifier ceux pouvant participer au développement démographique, ce qui diminuerait ainsi les surfaces en extension urbaine.

La MRAE note également :

- l'existence d'extensions urbaines surdimensionnées, aux incidences paysagères non négligeables, dans certains bourgs ou hameaux des communes suivantes : Janailhac, Meilhac, Saint-Priest-Ligoure ;
- la présence de 2 zones 1AU dissociées des secteurs urbanisés sur les communes de Janailhac et Saint-Jean-Ligoure, devant ainsi être justifiée ;
- la présence d'extensions linéaires, pourtant contraires au PADD, sur les communes de Meilhac et Janailhac et adossées à des hameaux classés « écart » donc normalement proscrits de toute urbanisation

Elle demande ainsi, pour garantir la cohérence du projet, de revoir les zonages afin de limiter les zones constructibles aux espaces déjà bâtis à densifier.

Les surfaces ouvertes au développement des activités économiques couvrent 15,2 ha auxquelles se rajoutent 5,1 ha du projet de nouvelle zone de La Plaine. Ces 20 ha, dont 16 en extension urbaine, représentent 5 fois la consommation foncière entre 2006 et 2018 (4 ha). Aussi la MRAE recommande de réduire les zones 1Aux, 2AUx et 1AUm.

La MRAE estime que l'analyse des incidences sur l'environnement des secteurs ouverts à l'urbanisation (1AU et 2AU), qui conclut à des impacts résiduels annoncés faibles ou nuls est incomplète. En effet, cette analyse ne prend pas en compte les équipements et réseaux, notamment l'assainissement. Pourtant, les OAP recommandent pour l'assainissement l'application des règles communes à toutes les zones. Mais, la surcharge de certaines stations d'épuration et l'absence de zonages d'assainissement apparaissent incompatibles à un raccordement systématique de nouvelles zones. La MRAE souligne donc l'incohérence et l'incomplétude de ces informations et demande de compléter le rapport par une analyse des impacts liés à l'assainissement.

La MRAE révèle le problème des zones 1AUx et 2AUx accolées à la zone du Vieux Saint-Maurice 2 sur la commune de Saint-Maurice-les-Brousses, qui se trouveraient en zone humide. Pour la MRAE, la réalité de l'existence d'une zone humide ne fait pas aucun doute. Elle note ainsi une carence de l'évaluation environnementale et demande le retrait de ces deux zones.

Pour le zonage Np représentant 28,7 % du territoire, le règlement écrit que cette zone est en adéquation avec l'objectif de préservation de ces zones naturelles protégées.

L'objectif fixé par le PADD de préservation du cadre de vie et des valeurs paysagères n'est, selon la MRAE, que trop partiellement pris en compte dans les cartes d'enjeux. Elle estime que le dossier doit être complété dans ce but avec un état des lieux précis et cartographié (arbres, haies et cônes de vues remarquables).

La MRAE demande que le périmètre d'inconstructibilité de 100 m autour des ICPE agricoles ou du RSD, évoqué dans le PADD, soit matérialisé sur les plans de zonage.

En conclusion, il ressort de l'avis de la MRAE que :

- le projet doit être revu pour éviter une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels ;
- les impacts de l'urbanisation n'ont pas été correctement évalués, notamment pour

l'assainissement et les paysages ; leur étude plus complète pourrait conduire à un report voire une suppression de certaines ouvertures à l'urbanisation ;

- la préservation de la zone humide du Vieux Saint-Maurice n'est pas compatible avec l'extension de la zone d'activités économiques.

4.10 Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La commission a rendu son avis à l'occasion de la séance du 18 avril 2019.

L'avis porte sur les ouvertures à l'urbanisation, les dispositions du règlement des zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Il est émis au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières.

La CDPENAF a souligné que la Communauté de Communes a affiché une volonté de contenir l'artificialisation des surfaces et ainsi de recentrer l'urbanisation aux secteurs stratégiques pour réduire sensiblement les surfaces constructibles. Toutefois, selon elle,

- ces objectifs de modération ne sont pas clairement identifiés dans le PADD ;
- un écart est constaté entre le potentiel de surfaces constructibles du PLUi (86,3 ha) et celui résultant du choix de la collectivité (76,2 ha) ;
- la densité moyenne de logements (7 à l'ha) y est jugée trop faible ;
- les nombreuses zones 2AU sont sur-dimensionnées.

La commission a apprécié que le développement de l'activité économique s'applique aux zones d'activités déjà existantes.

Elle a également relevé que le nombre de STECAL (12) proposé par la collectivité, ramené au nombre de communes (8) respectait le caractère exceptionnel de ce classement.

Concernant le règlement des zones agricoles, naturelles et forestières, la commission a validé les dispositions proposées pour les zones A et N, mais a demandé que l'intégralité des annexes soient compris dans le périmètre de 25 m autour de l'habitation principale et de 40 m pour les abris pour animaux.

Les secteurs pour lesquels une demande dérogation à l'urbanisation limitée a été formulée par la collectivité ont été examinés. Les avis et observations de la commission se répartissent ainsi par commune :

Commune	Avis favorable	Avis favorable avec réserve	Avis défavorable
Janailhac	7	2	4
Meilhac	9	5	3
Nexon	23	1	3
Rilhac-Lastours	6	0	0
Saint-Hilaire-les-Places	7	2	7
Saint-Jean-Ligoure	3	3	1
Saint-Maurice-les-Brousses	14	1	4
Saint-Priest-Ligoure	7	3	10

L'avis favorable de la CDPENAF est donc assorti des réserves suivantes :

- nombre et taille de zones 2AU trop importantes par rapport aux terrains déjà bâtis auxquelles elles sont rattachées ;
- nécessité d'augmenter la densité en logements pour mieux valoriser les espaces ouverts à l'urbanisation ;
- débordement des zones d'activité économique de Saint-Maurice-les-Brousses sur des zones humides.

4.11 Arrêté préfectoral du 9 mai 2019

Cet arrêté porte dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi Pays de Nexon.

Il répond à une demande de dérogation de la Communauté de communes du 28 janvier 2019, complétée le 4 mars 2019, en vue d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles actuellement classées en secteurs agricoles ou naturels. Il vise l'avis émis par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

L'article 1 de cet arrêté liste, par commune, les parcelles pour lesquelles la dérogation est accordée. L'article 2 indique que la dérogation est refusée pour les parcelles ayant fait l'objet de la demande et ne faisant pas partie de l'article 1.

Afin de faciliter la traduction de cet arrêté, le cabinet 6T avait mis à ma disposition des cartes indiquant par commune les surfaces à dérogation acceptée et celles à dérogation refusée. Ces cartes, non jointes au dossier d'enquête, ont été abondamment utilisées lors des permanences. Selon le tableau de synthèse du potentiel constructible à l'issue de la dérogation à l'urbanisation limitée, qui m'a été communiqué, le bilan général fait état de 26,2 ha supprimés de la proposition de PLUi.

5. Recensement et analyse des observations

5.1 Analyse statistique des observations du public

Au terme de de l'enquête, le nombre de contributions enregistrées est :

Contributions orales (permanences)		116
Contributions écrites	Registres	23
	Courriers	22
	Mails	14
TOTAL		175

Ainsi, sur les 175 contributions au total, 2/3 sont orales (116) et 1/3 écrites (59).

La répartition par commune des observations est la suivante :

Lieux de contributions				Communes concernées par les contributions (nombre) *								
P E R M A N E N C E S	N°	Lieu	Nombre de contributions	Janailhac	Meilhac	Nexon	Rilhac-Lastours	Saint-Hilaire-les-Places	Saint-Jean-Ligoure	Saint-Maurice-les-Brousses	Saint-Priest-Ligoure	
	1	Saint-Maurice-les-Brousses	7	1							7	
	2	Saint-Priest-Ligoure	7		1	1		1				5
	3	Saint-Jean-Ligoure	3						2			1
	4	Nexon	7			7						1
	5	Nexon	9			6	1					2
	6	Janailhac	10	9		1						
	7	Saint-Priest-Ligoure	6									6
	8	Nexon	12	1		11			1			
	9	Saint-Hilaire-les-Places	8					8				
	10	Rilhac-Lastours	12	1		2	9					
	11	Saint-Maurice-les-Brousses	6	1					1	4		
	12	Meilhac	14		13	1						
	13	Nexon	8	2	1	5						
	14	Nexon	7			6		2				
	TOTAL	116	15	15	40	10	11	4	11	15		
	REGISTRES	23	1	8	4	4	2	0	1	3		
	COURRIERS	22	3	4	3	8			3	1		
	MAILS	14	3	2	3	2				4		
	TOTAL	175	22	29	50	24	13	4	15	23		

* Une même contribution peut concerner plusieurs communes

Le total des observations s'élève à 180.

A noter que :

- 28 % concernent la seule commune de Nexon ;
- 54 % concernent des communes qui n'appartiennent pas aux pôles principaux : Meilhac (16 %), Rilhac-Lastours (13 %), Saint-Priest-Ligoure (13 %) et Janailhac (12 %) ;
- 2 % seulement concernent la commune de Saint-Jean-Ligoure.

5.1.1 Observations orales lors des permanences

Les 14 permanences ont été assurées conformément à l'article 5 de l'arrêté du 16 avril 2019. Elles ont permis aux habitants des 8 communes concernées de prendre connaissance du projet de PLUi, de faire part d'observations et de formuler des questions auxquelles des réponses ont pu être apportées.

La synthèse de l'analyse des contributions orales est la suivante :

Permanences		Auteurs d'observations					Sujets abordés durant l'entretien *					
Numéro d'ordre	Lieu	Simple habitant	Agriculteur	Acteur économique	Maire	Autre	Zonage de parcelles en propriété	Zonage de parcelles voisines	Changement de destination de bâtiments agricoles	Politique globale	Dossier (forme)	Autre
1	Saint-Maurice-les-Brousses	5		1	1		10	1	1	2		
2	Saint-Priest-Ligoure	7					5	1	2			
3	Saint-Jean-Ligoure	1	2				3	1				
4	Nexon	4	3				8					
5	Nexon	7	2				9		1			
6	Janailhac	8	1		1		13		1	2	1	
7	Saint-Priest-Ligoure	5	1				6	2		2		
8	Nexon	10	1			1	9	4				1
9	Saint-Hilaire-les-Places	7			1		9			2	1	1
10	Rilhac-Lastours	11			1		16			2		
11	Saint-Maurice-les-Brousses	6					3	3	1			
12	Meilhac	13			1		16	3	2	1		
13	Nexon	5	3				7		3			
14	Nexon	4	3				7	1				
TOTAL		93	16	1	5	1	121	16	11	11	2	2

* Plusieurs sujets peuvent être abordés par un même auteur

A noter que :

- l'auteur de la contribution pouvait être seul ou en binôme (mari-femme, père-fille, père-fils,) ;
- le nombre d'observations formulées au total est élevé: 163 ;
- 80 % des intervenants sont de simples habitants ;
- 84 % des observations concernent le zonage de parcelle, dont 74 % pour des parcelles en propriété et 10 % pour des parcelles voisines.

5.1.2 Observations écrites sur les registres

Les 9 registres, récupérés dans les lieux d'enquête à l'issue de celle-ci m'ont été transmis et clos par mes soins le 20 juin 2019.

La synthèse de l'analyse de ces 9 registres est la suivante :

Registres		Auteurs des observations					Sujets abordés dans le registre *					
N°	Lieu	Simple habitant	Agriculteur	Acteur économique	Maire	Autre	Zonage de parcelles en propriété	Zonage de parcelles voisines	Changement de destination de bâtiments agricoles	Politique globale	Dossier (forme)	Autre
R-JA	Janailhac	1					1					
R-ME	Meilhac	8					8					
R-NE	Nexon	4					4					
R-RL	Rilhac-Lastours	4					3	1				
R-SH	Saint-Hilaire-les-Places	2					2					
R-SJ	Saint-Jean-Ligoure	Néant					Néant					
R-SM	Saint-Maurice-les-Brousses				1		1					
R-SP	Saint-Priest-Ligoure	2			1		3		1			
R-CC	Châlus	Néant					Néant					
TOTAL		21	0	0	2	0	22	1	0	1	0	0

* Plusieurs sujets peuvent être abordés par un même auteur

A noter que :

- le nombre d'observations laissées sur les registres est faible : entre 0 (Saint-Jean-Ligoure) et 8 (Meilhac) ;
- le sujet abordé dans la quasi totalité (96 %) des observations est le zonage de parcelles.

5.1.3 Observations écrites par courrier

La synthèse de l'analyse des courriers reçus est la suivante :

Courriers		Auteurs du courrier					Sujets abordés dans les courriers *					
N°	Lieu	Simple habitant	Agriculteur	Acteur économique	Maire	Autre	Zonage de parcelles en propriété	Zonage de parcelles voisines	Changement de destination de bâtiments agricoles	Politique globale	Dossier (forme)	Autre
C-01	Meilhac	1					1					
C-02	Meilhac	6					6					
C-03	Janailhac		1				1				1	
C-04	Janailhac	1					1					
C-05	Saint-Maurice-les-Brousses	1					1					
C-06	Saint-Maurice-les-Brousses	1					1					
C-07	Saint-Priest-Ligoure	1					1					
C-08	Rilhac-Lastours	1					1					
C-09	Rilhac-Lastours	1					1					
C-10	Rilhac-Lastours	1					1					
C-11	Rilhac-Lastours	1					1					
C-12	Rilhac-Lastours	1					1					
C-13	Rilhac-Lastours	1					1					
C-14	Nexon	1					1					
C-15	Rilhac-Lastours	1					1					
C-16	Rilhac-Lastours	1					1					
C-17	Meilhac	1						1				
C-18	Meilhac	1					1					
C-19	Nexon	1					1					
C-20	Nexon	1					1					
C-21	Janailhac	1					1					
C-22	Saint-Maurice-les-Brousses	1					1					
TOTAL		26	1	0	0	0	26	1	0	0	1	0

* Plusieurs sujets peuvent être abordés par un même auteur

A noter que :

- le nombre total de courriers reçus est relativement faible : 22 ;
- un a été cosigné par 6 habitants d'un même hameau ;
- le zonage de parcelles constitue le seul sujet évoqué dans les courriers.

5.1.4 Observations écrites par mail

La synthèse de l'analyse des mails reçus est la suivante :

Mails		Auteurs du mail					Sujets abordés dans les mails *					
N°	Lieu	Simple habitant	Agriculteur	Acteur économique	Maire	Autre	Zonage de parcelles en propriété	Zonage de parcelles voisines	Changement de destination de bâtiments agricoles	Politique globale	Dossier (forme)	Autre
M-01	Rilhac-Lastours	1							1			
M-02	Janailhac	1					1					
M-03	Janailhac	1					1					
M-04	Janailhac		1						1			
M-05	Saint-Priest-Ligoure	1							1			
M-06	Rilhac-Lastours	1					1					
M-07	Saint-Priest-Ligoure	1					1					
M-08	Nexon	1					1					
M-09	Meilhac	1					1					
M-10	Nexon			1			1					
M-11	Nexon	1					1					
M-12	Saint-Priest-Ligoure		1				1					
M-13	Saint-Priest-Ligoure		1				1					
M-14	Meilhac	1					1					
TOTAL		10	3	1	0	0	11	0	3	0	0	0

* Plusieurs sujets peuvent être abordés par un même auteur

A noter que :

- le nombre total de mails reçus est faible : 14 ;
- 21 % concernent des demandes de changement de destination de bâtiments agricoles.

5.2 Thématiques abordées

Parmi toutes les observations formulées oralement lors des permanences ou par écrit sur registres, courriers et mails, les sujets abordés se répartissent ainsi :

Thèmes	Nombre	%
Zonage de parcelles en propriété	180	78,6
Zonage de parcelles voisines	18	7,9
Changement de destination de bâtiments agricoles	14	6,1
Politique globale d'urbanisme	12	5,2
Forme des documents	3	1,3
Autres	2	0,9
TOTAL	229	100

5.3 Analyse qualitative des contributions

Les tableaux annexés au rapport reprennent, par type de contributions (orales ou écrites), toutes les observations relevées individuellement en permanences, sur registres, sur courriers et sur mails. L'avis porté par le commissaire enquêteur y figure en vis-à-vis de chacune des contributions.

La recherche des observations portant sur un territoire communal particulier sera facilitée par le tableau présenté en annexe qui donne la liste des références des contributions.

5.3.1 Accès au dossier

La collectivité a réalisé un louable effort de communication et de large diffusion de l'avis d'enquête en plus de 80 lieux du territoire intercommunal. Malgré cela, le public a très majoritairement négligé la consultation directe du dossier en mairie ou sur internet, dont la mise à disposition était pourtant mentionnée dans l'avis.

Ainsi, selon les témoignages recueillis lors des permanences, l'accès aux documents sur internet, via le site de la Communauté de communes, n'a été que très peu utilisé pour les raisons suivantes: méconnaissance de ce moyen de consultation, difficultés de téléchargements, difficultés de ciblage des informations recherchées dans l'abondance des documents, carte d'assemblage dépourvue de repères majeurs,

De même, la consultation directe du dossier en mairie pendant le mois d'enquête a été, selon les témoignages des secrétaires de mairies, très marginale. Le très faible nombre d'observations laissées sur les registres en est l'illustration.

De plus, le manque de lisibilité du document, estimé difficile à appréhender sans accompagnement, a découragé le public à accéder de lui-même à l'information. Cela l'a conduit à se déplacer massivement en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur dans les permanences et obtenir les informations recherchées.

En réunion préparatoire à l'enquête publique, des cartes indiquant les unités foncières, pour lesquelles la dérogation a été accordée ou refusée par arrêté préfectoral du 9 mai 2019, m'ont été

fournies par le cabinet d'étude 6T pour faciliter l'information du public. Découvrant ces cartes lors des permanences, des personnes se sont étonnées qu'elles ne figurent pas au dossier d'enquête.

5.3.2 Forme des documents

Seules trois observations, faites lors de permanences et par courrier, ont porté sur la forme des documents jugés : trop « ardu » pour des non spécialistes, trop lourds à analyser, non pédagogiques et truffés d'erreurs de forme (coquilles dans le texte, cartes souvent peu lisibles, sommaires erronés). Un profond toilettage des documents s'avère indispensable.

La structuration complexe de la démarche, qui relève d'un cadrage réglementaire, n'a pas été traduite dans la forme en document clair, facile à appréhender par le public.

Le résumé non technique qui pouvait répondre à ce besoin, apparaît non individualisé et non nommé dans la liste des pièces à la fin du tome 2 du rapport de présentation, intitulé « Justification du PLUi ». Il n'était de plus pas accessible par internet car inclus dans le rapport de présentation lui-même non consultable en ligne.

5.3.3 Contenu du dossier

5.3.3.1 Composition du dossier

Les seules pièces constitutives du dossier qui ont intéressé le public et suscité des observations concernent les chapitres consacrés au règlement. C'est la découverte du zonage des parcelles dans le règlement graphique (partie 4.2) et sa traduction en matière de constructibilité dans le règlement écrit (partie 4.1) avec les dispositions liées aux OAP (partie 3) qui ont concentré la quasi totalité des remarques.

Ainsi, aucune observation n'a porté sur le rapport de présentation (partie 1), le PADD (partie 2), les annexes réglementaires ou les avis des personnes publiques associées.

5.3.3.2 Zonage des unités foncières

Cette thématique a été directement abordée dans 86 % des observations. L'analyse par type d'auteur de contribution est la suivante :

- Simple habitant

Plus de 78 % des questions et observations formulées au cours de l'enquête émanent de propriétaires soucieux de connaître la qualification et la définition du zonage qui s'appliquent à leurs parcelles. La motivation quasi exclusive de la démarche est de savoir si leur parcelle, généralement constructible dans le document d'urbanisme en vigueur, le reste dans le projet de PLUi. Parmi eux, 86 % ont pris connaissance de la perte de la constructibilité de leur parcelle car liée à un zonage N ou le plus souvent A.

La plupart connaissent et admettent généralement le principe général de nécessité de modération de la consommation d'espaces par l'urbanisation. Mais, confronté personnellement à la conséquence de cet objectif, ils réagissent avec déception et souvent mécontentement à l'annonce de l'inconstructibilité de leurs parcelles. Les motifs de cette déception sont divers : projet immobilier personnel impossible, projet de partage familial pénalisé, valeur immobilière et financière perdue, ...

Les propriétaires déplorent et contestent le nouveau classement de zonage pour les raisons suivantes :

- parcelles pourtant situées au sein ou en périphérie immédiate d'un hameau déjà bâti et déjà équipé des réseaux ;
- parcelles classées constructibles dans les documents d'urbanisme actuels ;

- certificats d'urbanisme parfois déjà accordés.

Quelques propriétaires découvrant les règles de densification liées aux OAP ont manifesté leur surprise et leur scepticisme sur l'attractivité de parcelles à bâtir de 1200 m² voire moins dans leurs communes rurales.

Une petite partie des interventions dans les permanences (8 %) étaient motivées par le désir de connaître le zonage de la ou des parcelles voisines de celle qu'ils habitent en propriété. Généralement, ils ont exprimé leur satisfaction à l'information de l'inconstructibilité dans leur voisinage immédiat.

- Exploitant agricole

Sur les 18 auteurs de contribution ayant affirmé leur statut d'exploitant agricole,

- 6 avaient un projet de valorisation immobilière d'une de leurs parcelles,
- 6 souhaitaient s'assurer que le classement des terrains qu'ils exploitent est en zonage A ou N,
- 3 souhaitaient connaître les possibilités d'exercice de leur activité sur des terrains classés N ou Np,
- 3 porteurs de nouveaux projets agricoles à développer ont indiqué que le zonage proposé dans le PLUi ne permettait pas la mise en œuvre de ces projets sur leurs terrains ; une requalification en N pour l'un et Ah pour les 2 autres est attendue.

- Acteur économique

Le seul acteur économique, venu lors d'une permanence, avait un projet de valorisation immobilière sur une de ses parcelles.

Dans son mail, un chef de projets de développement éolien a soulevé la problématique du zonage sur les terrains qui pourraient accueillir des éoliennes sur la commune de Nexon.

- Maire

Plusieurs maires (Janailhac, Meilhac, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places et Saint-Maurice-les-Brousses) ont, à l'occasion de permanences dans leur commune, regretté la trop faible disponibilité en surfaces nouvellement urbanisables attribuée par le projet de PLUi à leur commune. De plus, le total de surfaces initialement urbanisables indiqué dans le dossier d'enquête a pu s'en trouver encore réduit par l'application de l'arrêté préfectoral du 9 mai 2019 portant dérogation à la limitation de l'urbanisation.

Pour les communes rurales, l'objectif de densification de l'habitat conduisant brutalement à diviser par 2 ou plus la surface moyenne des lots est perçu comme représentant un risque élevé de perte de l'attractivité immobilière et d'arrêt du développement démographique et donc économique.

Les observations émises relèvent des problématiques suivantes :

- Problématique n°1 : justification de la situation des nouvelles surfaces constructibles dans les villages ou hameaux

L'analyse des hameaux faite au chapitre I du diagnostic territorial identifie les villages ou hameaux pouvant être considérés comme centralités secondaires où pourra exister de l'urbanisation nouvelle. La méthodologie appliquée pour le diagnostic a consisté à classer les hameaux, selon des critères objectifs, en 3 catégories : écarts, hameaux peu propices à se développer et hameaux pouvant accueillir de l'urbanisation.

On pouvait donc s'attendre à voir l'exploitation de ce diagnostic par l'application d'un zonage U, 1AU ou 2AU réservé uniquement et rigoureusement aux hameaux identifiés comme ayant un

potentiel de développement, c'est à dire ceux relevant de la dernière catégorie énoncée précédemment.

Or, l'enquête publique a révélé plusieurs erreurs et cas d'incohérences entre le diagnostic territorial et sa déclinaison réglementaire. Ainsi :

a) Sur la commune de Saint-Priest-Ligoure, une confusion a été faite entre les hameaux de Babaud et de La Tuilerie de Babaud pourtant distants de plus de 500 m.

Le diagnostic classe :

- Babaud en « hameau pouvant accueillir de l'urbanisation »,
- La Tuilerie de Babaud en « écart ».

Mais le zonage réglementaire appliqué est en contradiction avec le diagnostic :

- Babaud en zone A,
- La Tuilerie de Babaud en zone Ua et 1AU.

Des habitants des deux hameaux déplorent ces zonages et leurs conséquences.

b) Sur la commune de Meilhac, dans le hameau de Bois Chabrol, une des unités foncières classées Ub avec OAPd (B8) ne correspond pas aux potentialités de développement du hameau indiquées dans le diagnostic.

La constructibilité de cette zone est de plus vivement contestée par 6 résidents du hameau.

c) Sur la commune de Meilhac, des terrains en bordure du hameau de Lavoust, bien qu'apparemment classé « écart », sont classés 2AU.

d) Sur la commune de Meilhac, le hameau Les Sous, bien que catégorisé « hameau pouvant accueillir l'urbanisation », est classé en zone A.

e) Sur la commune de Meilhac, le hameau de Nouailhaguet bien que catégorisé « hameau peu propice à l'urbanisation », est classé en zones Ub et 1AU.

f) Sur la commune de Nexon, les hameaux de Croix de Valette et Les Landes, bien que catégorisés « hameaux pouvant accueillir l'urbanisation », sont classés en zone A.

g) Sur la commune de Janailhac, le hameaux de Betour et Chamessouze, bien que catégorisés « hameaux pouvant accueillir l'urbanisation » sont classés en zone A.

h) Sur la commune de Janailhac, des terrains en bordure du hameau de Pouyol, bien qu'apparemment classé « écart », sont classés 2AU.

i) Sur la commune de Saint-Hilaire-les-Places, le hameau de La Grènerie, bien que catégorisé « hameau pouvant accueillir l'urbanisation », est classé principalement en zone A, avec des potentialités de développement mentionnées dans le diagnostic mais non prises en compte dans le règlement.

j) Sur la commune de Saint-Hilaire-les-Places, le hameau de La Croix La Faye non catégorisé comme « hameau pouvant accueillir l'urbanisation », est classé en zone Ub et 1AU.

■ Problématique n°2 : justifications des avis de la CDPENAF

Pour de nombreux avis défavorables délivrés par la CDPENAF, la justification de cet avis est absente. Ces décisions ont ainsi pu conduire à l'impossibilité de mobiliser de nouvelles surfaces constructibles dans certains hameaux, pourtant identifiés comme « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic territorial.

Exemples : La Ribière sur la commune de Saint-Priest-Ligoure, Le Pavillon sur la commune de Janailhac, Savignac sur la commune de Meilhac

■ Problématique n°3 : cohérence entre avis de la CDPENAF et arrêté dérogatoire du 9 mai 2019

Des observations ont conduit à l'analyse des pièces jointes au dossier d'enquête.

Ainsi, certaines divergences sont apparues entre l'avis de la CDPENAF et l'arrêté dérogatoire du 9 mai 2019 (exemples : Savignac sur la commune de Meilhac, La Faye sur la commune de Saint-Hilaire-les-Places). Ces documents pâtissent de l'absence, à quelques exceptions, de mentions des motivations ayant conduit à prendre ces avis et décisions.

■ Problématique n°4 : part de VRD (20 %) dans les OAP

Des propriétaires se sont étonnés du taux de voiries et réseaux divers affichés dans les OAP. Le taux de 20 % a été jugé trop important.

■ Problématique n°5 : justification et délimitation du zonage Np

Des propriétaires et des exploitants agricoles ont manifesté leurs doutes sur la justification réelle et la délimitation exacte du zonage Np, ne correspondant pas souvent à la réalité du terrain qu'ils connaissent.

Deux exemples illustrent cette problématique :

- une parcelle construite depuis 2 ans a été classée en zonage Np à L'Etang de La Lande (Nexon) (P-05-02) ;
- le classement Np handicape le développement d'un projet agricole à L'Etang de La Lande (Nexon) (P-04-06 et M-08);
- la limite d'une zone Np se trouve au ras d'une parcelle agricole accueillant les bâtiments techniques de l'exploitation agricole à Bellevue (Nexon) rendant impossible leur extension (P-06-07 et M-04) ;
- la limite de la zone Np près d'une zone agricole handicape la réalisation d'un projet à vocation agro-touristique à La Ribière (Rilhac-Lastours (P-10-08).

Si le rapport de présentation liste bien les secteurs couverts par ce zonage, il ne détaille pas la méthodologie ayant conduit à les caractériser, notamment pour les zones dites potentiellement humides.

■ Problématique n°6 : pilotage du projet de PLUi

Les maires, qui ont été entendus (Janailhac, Meilhac, Rilhac-Lastours, Saint-Hilaire-les-Places, Saint-Maurice-les-Brousses) lors des permanences dans leur commune ou ont fait des observations sur les registres (Saint-Maurice-les-Brousses, Saint-Priest-Ligoure), s'accordent tous sur l'objectif global de modération de la consommation d'espaces. Mais, ces 6 élus ont manifesté souvent avec véhémence leur désaccord avec la traduction en surfaces constructibles pour leur commune, regrettant que leurs souhaits n'aient pas été pris en compte.

■ Problématique n°7 : dépréciation des terrains suite à la perte de constructibilité

La requalification en unités foncières non constructibles de terrains classés constructibles dans les documents d'urbanisme antérieurs a provoqué chez leurs propriétaires de vives réactions. La dépréciation de leurs biens, aux estimations diverses, a constitué la raison majeure de la déception exprimée.

5.3.3.3 – Installations de captage d'eau potable

Les installations relatives aux captages d'eau potable sont en zonage Np. Mais, ce zonage ne permet pas la réalisation d'éventuels travaux d'extension ou d'aménagement sur ces installations.

Toutefois, dans son mémoire en réponse, la communauté de communes a indiqué que, dans la mesure où ces installations ne correspondent pas à des constructions relevant d'urbanisme, leur classement en zone Np ne contrarie pas les travaux futurs.

5.3.3.4 – Energies renouvelables

Le PADD présente une orientation du déploiement des énergies renouvelables. Le développement des énergies renouvelables est présenté comme étant une des clés pour la diversification agricole et le développement économique.

Le rapport de présentation ne fait pas état de projets liés aux énergies renouvelables. Il semble pourtant qu'un promoteur éolien porte un projet sur le territoire. Dans son mémoire en réponse, la collectivité indique que seuls les projets avec permis de construire accordés pouvaient être mentionnés.

5.3.3.5 – Protection du patrimoine

Les contraintes sur la constructibilité liées à la protection du château de Lastours ont été évoquées à plusieurs reprises par des propriétaires du village. Le périmètre de protection est de 500 m autour du château classé « Monument historique ». Tous les travaux induisant une modification de l'aspect extérieur des bâtiments nécessitent l'avis conforme préalable de l'Architecte des Bâtiments de France

5.3.3.6 – Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Plusieurs propriétaires ont fait part de projets de transformer d'anciennes granges ou vieux fournils en habitation. L'identification de ces bâtiments en « susceptibles de changer de destination », non encore référencés sur le règlement graphique est nécessaire.

Plusieurs anciens bâtiments agricoles sont ainsi proposés pour changer de destination :

<i>Commune</i>	<i>Proposition de changement de destination</i>	<i>Référence</i>
Janailhac	Abjat : grange à proximité de celle déjà identifiée	P-01-05
Janailhac	Marginier : grange sur la parcelle ZL53	P-06-04
Janailhac	Bellevue : grange sur la parcelle ZR109	M-04
Janailhac	Chamessouze : grange sur la parcelle ??	P-13-04
Janailhac	Chamessouze : grange sur la parcelle ??	P-13-05
Meilhac	Grange Neuve : CdC mal positionné sur P1	P-12-11
Nexon	Le Brouillet : fournil sur la parcelle ZN51	P-02-05
Nexon	Bosmarèche : grange sur la parcelle ZA68	P-13-02
Nexon	La Ferme : grange sur la parcelle ??	P-13-08
Rilhac-Lastours	La Jalade : grange sur la parcelle ZD32	P-05-03
Saint-Maurice-les-Brousses	La Triquerie : CdC mal positionné sur P4	P-11-02
Saint-Priest-Ligoure	La Plagne : grange sur les parcelles ZC38, ZC41 et ZC49	P-02-04 M-05

5.3.3.7 – Demandes de création de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Deux contributeurs, exploitants agricoles à titre principal ou secondaire, ont fait part de projets d'agrotourisme dont la mise en place serait entravée par le zonage agricole proposé par le PLUi. La création de STECAL sur les terrains visés par les projets semble la solution à proposer. Les secteurs sont :

<i>Commune</i>	<i>Secteur de demande de STECAL</i>	<i>Référence</i>
Nexon	Vanneaux : terrains (parcelle YA7) proposés en zone A dans le PLUi mais, à reclasser en Ah pour permettre la création de gîtes dans le cadre d'un projet d'agrotourisme.	P-14-01
Saint-Priest-Ligoure	Les Maisons Neuves : terrains proposés en zone A dans le PLUi mais, à reclasser en Ah pour permettre la création de gîtes dans le cadre d'un projet d'agrotourisme.	P-05-06 M-12

6. Analyse par commune

Cette analyse a été réalisée à partir des données extraites du rapport de présentation et du bilan chiffré des surfaces concernées par l'arrêté dérogatoire, qui a été transmis par le cabinet 6T après l'enquête.

6.1 Janailhac

6.1.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation »</i>	<i>Hameaux « peu propices à se développer »</i>	<i>Hameaux « Ecart »</i>
Chamessouze Bétour Petit Bétour Le Pavillon Maumont	Les Chapelles Rongeras	Tous les autres

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg Petit Bétour Le Pavillon Maumont	Bourg Petit Bétour Les Landes de Bétour Maumont	Bourg Le Pouyol Le Pavillon Maumont Le Bas Fût

A noter :

- Chamessouze, pourtant identifié « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic territorial n'est pas pris en compte dans la prospective.
- Les Landes de Bétour et Bétour sont probablement le même hameau.
- Le Bas Fût et Le Pouyol identifiés « écarts » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concernés par l'urbanisation, sont identifiés comme ayant un potentiel d'extension dans la prospective.

6.1.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg Petit Bétour Le Pavillon

<p>Maumont Le Pouyol Le Bas Fût</p>

A noter :

- Bétour et Chamessouze pourtant identifiés « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic n'ont aucune surface ouverte à l'urbanisation.
- Le Bas Fût et Le Pouyol, identifiés « écarts » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concernés par l'urbanisation, bénéficient de surfaces ouvertes à l'urbanisation.

6.1.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
<p>Bourg (2AU) Le Pouyol (1AU) Le Bas Fût (Ah) Le Pavillon (1AU) Petit Bétour (1AUx)</p>

A noter :

- Le Bas Fût et Le Pouyol identifiés dans la prospective comme ayant un potentiel d'extension ont perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.
- Le Petit Bétour, identifié dans la prospective comme ayant un potentiel de densification et comme secteur d'extension de la zone d'activité économique a perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.

6.1.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	15,5
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	7,9

- Zonage PLUi

Janailhac	ha	%
Zonage U	22,5	1,2
Zonage 1AU	11,6	0,6
Zonage 2AU	4,5	0,2
<i>Total urbanisable</i>	38,6	2,1
Zonage A	1145,0	61,6

Zonage N	675,5	36,3
<i>Total non urbanisable</i>	<i>1820,5</i>	<i>97,9</i>
Superficie totale	1859,1	100

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 12,1 ha, soit 14,1 % de l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 11 % pour Janailhac.
- Le taux de zonage A (61,6 %) est supérieur au taux moyen de l'intercommunalité (53,8 %)

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	3,1	8,8	4,5	3,6	0	20,0
Dérogation acceptée	3,1	3,7	1,1	2,4	0	10,3
Dérogation refusée	0	5,1	3,3	1,2	0	9,6
Bilan	3,1	3,7	1,1	2,4	0	10,3

A noter :

- Sur les 20 ha proposés par le PLUi, la commune a perdu par l'arrêté dérogatoire 9,6 ha de potentiel de constructibilité, soit 48 %.

6.1.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 10,4 ha. Il est nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (15,5 ha) mais supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans (7,9 ha).

La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi révèle de nombreuses divergences non expliquées et non justifiées. On peut s'interroger sur la justesse de la méthodologie du diagnostic ou sur la valeur de la prospective. Le bureau d'étude et la collectivité n'ont ainsi pas suffisamment anticipé les motivations de la CDPENAF et de l'arrêté dérogatoire ; cela a conduit à proposer des secteurs en surfaces constructibles, finalement considérées comme trop consommatrices d'espace agricole ou naturel. La vocation agricole de la commune est en effet prégnante.

Ce constat, la forte perte de surfaces constructibles proposées dans le PLUi et l'attractivité de la commune située sur l'axe Limoges – Saint-Yrieix, légitimeraient amplement, au plus tard lors de la révision du PLUi, la conduite d'une nouvelle analyse prospective sur l'ensemble de la commune aboutissant à une nouvelle proposition d'ouverture à l'urbanisation, notamment dans le bourg, à Chamessouze, à Betour et au Pavillon.

6.2 Meilhac

6.2.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation »</i>	<i>Hameaux « peu propices à se développer »</i>	<i>Hameaux « Ecart »</i>
Bois Chabrol Savignac Guittarias Les Sous	Les Blads Bostrichard La Coste Nouilhaguet Le Puytren	Tous les autres

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg Bois Chabrol Nouilhaguet Savignac	Bourg Bois Chabrol	Bourg Bois Chabrol Nouilhaguet Savignac Bellevue

A noter :

- Guittarias et Les Sous, pourtant identifiés « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic territorial ne sont pas pris en compte dans la prospective.
- Bellevue identifiés « écart » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concerné par l'urbanisation, est identifiés comme ayant un potentiel d'extension dans la prospective.
- Nouilhaguet identifié « peu propice à se développer » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concerné par l'urbanisation, est identifié comme ayant un potentiel d'extension dans la prospective.

6.2.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg Bois Chabrol Savignac Lavoux Nouilhaguet

Bellevue

A noter :

- Guittarias et Les Sous pourtant identifiés « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic n'ont aucune surface ouverte à l'urbanisation.
- Lavoux et Bellevue, identifiés « écarts » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concernés par l'urbanisation, bénéficient de surfaces ouvertes à l'urbanisation.

6.2.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
Bourg (Ua) Bois Chabrol (2AU) Savignac (Ah et 1AU)

A noter :

- Bois Chabrol et Savignac identifiés dans la prospective comme ayant un potentiel d'extension ont perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.

6.2.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	19,3
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	9,0

- Zonage PLUi

Meilhac	ha	%
Zonage U	16,2	1,1
Zonage 1AU	5,0	0,3
Zonage 2AU	6,4	0,4
<i>Total urbanisable</i>	<i>27,6</i>	<i>1,8</i>
Zonage A	1053,6	70,2
Zonage N	420,2	28,0
<i>Total non urbanisable</i>	<i>1473,8</i>	<i>98,2</i>
Superficie totale	1501,1	100

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 9,4 ha, soit 11,1 % de

l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 10 % pour Meilhac.

- Le taux de zonage A (70,2%) est le plus élevé de tout le territoire intercommunal.

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	1,1	8,3	6,4	2,9	0	18,7
Dérogation acceptée	1,1	6,4	3,3	2,9	0	13,7
Dérogation refusée	0	1,9	3,2	0	0	5,1
Bilan	1,1	6,4	3,3	2,9	0	13,7

A noter :

- Sur les 18,7 ha proposés par le PLUi, la commune a perdu par l'arrêté dérogatoire 5,1 ha de potentiel de constructibilité, soit 27 %.

6.2.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 13,6 ha. Il est nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (19,3 ha) mais supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans (9,0 ha).

La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi révèle des divergences non expliquées et non justifiées. On peut s'interroger sur la justesse de la méthodologie du diagnostic ou sur la valeur de la prospective. Le bureau d'étude et la collectivité n'ont ainsi pas suffisamment anticipé les motivations de la CDPENAF et de l'arrêté dérogatoire ; cela a conduit à proposer des secteurs en surfaces constructibles, finalement considérées comme trop consommatrices d'espace agricole ou naturel. La vocation agricole de la commune est en effet très prégnante.

Ce constat et l'attractivité du nord de la commune située à la périphérie de l'agglomération de Limoges, légitimeraient amplement, au plus tard lors de la révision du PLUi, la conduite d'une nouvelle analyse prospective sur les hameaux de cette partie du territoire communal (Nouailhaguet, Les Sous, Bois Chabrol et Lavoux) dans une démarche de dialogue avec leurs habitants.

6.3 Nexon

6.3.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de</i>	<i>Hameaux « peu propices à se</i>	<i>Hameaux « Ecartés »</i>
--	--	--------------------------------

<i>l'urbanisation »</i>	<i>développer »</i>	
Biard Le Brouillet Croix de Valette Bel Air Les Landes Valette	Bosmarèche Le Clos Montbessier La Croix de Leycuras La Jaye Leycuras Montezol Noyeras Les Moulins La Plantadis Puyravaud Les Vanaux Veyrinas	Tous les autres

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg Valeix Biard Les Gannes Mazerieux Bel Air Valette	Bourg Valette Bel Air La Gare Biard Le Brouillet Valeix	Bourg Bel Air Le Brouillet Valeix

A noter :

- Croix de Valette et Les Landes, pourtant identifiés « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic territorial ne sont pas pris en compte dans la prospective.
- Valeix Les Gannes, La Gare, pourtant hameaux de plus de 10 maisons, ont été oubliés de l'analyse dans le diagnostic territorial.

6.3.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg Biard Le Brouillet La Gare – Les Gannes Valeix Bel Air La Croix du Parc La Plaine Valette Les Landes

A noter :

- Croix de Valette pourtant identifié « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic n'a aucune surface ouverte à l'urbanisation.
- Valeix, Les Gannes, La Gare, absents du diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concernés par l'urbanisation, bénéficient de surfaces ouvertes à l'urbanisation.
- La Plaine est visé par le projet d'aménagement d'une zone d'activité économique et touristique.

6.3.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
Bel Air (2AU) Biard (Ub) Le Brouillet (1AU)

A noter :

- Bel Air et Le Brouillet identifiés dans la prospective comme ayant un potentiel d'extension ont perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.

6.3.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	60,0
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	18,3

- Zonage PLUi

Nexon	ha	%
Zonage U	174,6	4,3
Zonage 1AU	10,3	0,3
Zonage 2AU	5,3	0,1
<i>Total urbanisable</i>	<i>190,2</i>	<i>4,6</i>
Zonage A	2248,1	54,9
Zonage N	1659,6	40,5
<i>Total non urbanisable</i>	<i>3907,7</i>	<i>95,4</i>
Superficie totale	4097,9	100

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique

pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 22,8 ha, soit 26,7 % de l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 24 % pour Nexon.

- Le taux de zonage urbanisable (4,6 %) est supérieur au taux moyen de l'intercommunalité (2,4 %).
- Le taux de zonage A (54,9%) est similaire au taux moyen de l'intercommunalité (53,8 %)

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	14,8	8,0	5,3	2,9	0	31,0
Dérogation acceptée	14,8	6,7	3,2	2,9	0	27,6
Dérogation refusée	0	1,3	2,1	0	0	3,4
Bilan	14,8	6,7	3,2	2,9	0	27,6

A noter :

- Sur les 31,0 ha proposés par le PLUi, la commune a perdu par l'arrêté dérogatoire 3,4 ha de potentiel de constructibilité, soit 11 %.

6.3.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 27,6 ha. Il est nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (60,0 ha) mais supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans (18,3 ha).

La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi révèle quelques divergences non expliquées et non justifiées. On peut s'interroger sur la justesse de la méthodologie du diagnostic ou sur la valeur de la prospective.

Ce constat et la forte demande en surfaces constructibles sur cette commune, pourrait légitimer, au plus tard lors de la révision du PLUi, la conduite d'une nouvelle analyse prospective sur quelques hameaux (Bel Air, La Valette, La Croix de Valette, Le Brouillet) dans une démarche de dialogue avec leurs habitants.

6.4 Rilhac-Lastours

6.4.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation »</i>	<i>Hameaux « peu propices à se développer »</i>	<i>Hameaux « Ecartés »</i>
---	---	--------------------------------

Rilhac	Bos Gorsas Les Combes Villeneuve	Tous les autres
--------	--	-----------------

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg de Rilhac Bourg de Lastours	Bourg de Lastours Leybardie	Bourg de Rilhac Bourg de Lastours Croix du Moulin

A noter :

- Leybardie est probablement le nom donné par erreur au bourg de Rilhac.
- La Croix du Moulin, pourtant hameau de plus de 10 maisons, a été oublié de l'analyse dans le diagnostic territorial.

6.4.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg de Rilhac Bourg de Lastours La Croix du Moulin

A noter :

- Le règlement est cohérent avec la prospective.

6.4.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
Néant

A noter :

- RAS

6.4.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	18,2
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	4,2

- Zonage PLUi

Rilhac-Lastours	ha	%
Zonage U	16,6	1,0
Zonage 1AU	0,7	0,1
Zonage 2AU	0	0
<i>Total urbanisable</i>	<i>17,3</i>	<i>1,1</i>
Zonage A	571,3	35,1
Zonage N	1040,1	63,9
<i>Total non urbanisable</i>	<i>1611,4</i>	<i>98,9</i>
Superficie totale	1628,7	100

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 4,2 ha, soit 4,9 % de l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 5 % pour Rilhac-Lastours.
- Le taux de zonage A (35,1 %) est très inférieur au taux moyen de l'intercommunalité (53,8 %).
- Le taux de zonage N (63,9 %) est le plus élevé de tout le territoire intercommunal.

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	1,9	2,3	0	0	0	4,2
Dérogation acceptée	1,9	2,3	0	0	0	4,2
Dérogation refusée	0	0	0	0	0	0
Bilan	1,9	2,3	0	0	0	4,2

A noter :

- Sur les 4,2 ha proposés par le PLUi, la commune n'a pas perdu par l'arrêté dérogatoire de potentiel de constructibilité.

6.4.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 4,2 ha. Il est nettement inférieur à celui de

l'exercice précédent (18,2 ha) mais identique au total des surfaces consommées en 10 ans (4,2 ha).
 La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi ne révèle qu'une seule divergence non expliquée et non justifiée. Ces classements sont donc globalement cohérents.

6.5 Saint-Hilaire-les-Places

6.5.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation »</i>	<i>Hameaux « peu propices à se développer »</i>	<i>Hameaux « Ecartés »</i>
La Grènerie La Grimaudie	La Brégère La Farge Laplaud Manus Saint-Hilaire	Tous les autres

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg La Grènerie La Grimaudie Croix La Faye	Bourg La Grènerie La Grimaudie La Faye	Bourg La Grènerie La Grimaudie

A noter :

- Croix La Faye, La Croix et La Faye sont différentes appellations d'un même hameau La Croix La Faye.
- La Croix La Faye, pourtant hameau de plus de 10 maisons, a été oublié de l'analyse dans le diagnostic territorial.

6.5.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg La Faye La Grènerie La Grimaudie

A noter :

- Le règlement est cohérent avec la prospective.

6.5.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
Bourg (2AU) La Faye (Ub) La Grimaudie (2AU)

A noter :

- La Faye et La Grimaudie identifiés dans la prospective comme ayant un potentiel d'extension ont perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.

6.5.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	47,0
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	6,2

- Zonage PLUi

Saint-Hilaire-les-Places	ha	%
Zonage U	39,2	1,7
Zonage 1AU	6,3	0,3
Zonage 2AU	1,9	0,1
<i>Total urbanisable</i>	<i>47,4</i>	<i>2,1</i>
Zonage A	979,5	42,9
Zonage N	1256	55,0
<i>Total non urbanisable</i>	<i>2235,5</i>	<i>97,9</i>
Superficie totale	2282,9	100

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 11,3 ha, soit 12,2 % de l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 14 % pour Saint-Hilaire-les-Places.
- Le taux de zonage A (42,9 %) est inférieur au taux moyen de l'intercommunalité (53,8 %).

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	3,5	7,0	1,9	0	0	12,4
Dérogation acceptée	3,5	6,2	0,7	0	0	10,4
Dérogation refusée	0	0,8	1,2	0	0	2,0
Bilan	3,5	6,2	0,7	0	0	10,4

A noter :

- Sur les 12,4 ha proposés par le PLUi, la commune a perdu par l'arrêté dérogatoire 2,0 ha de potentiel de constructibilité, soit 16 %.

6.5.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 10,4 ha. Il est nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (47,0 ha) mais supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans (6,2 ha).

La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi révèle quelques divergences non expliquées et non justifiées. On peut s'interroger sur la justesse de la méthodologie du diagnostic ou sur la valeur de la prospective. Le bureau d'étude et la collectivité n'ont ainsi pas suffisamment anticipé les motivations de la CDPENAF et de l'arrêté dérogatoire ; cela a conduit à proposer quelques secteurs en surfaces constructibles, finalement considérées comme trop consommatrices d'espace agricole ou naturel.

6. Saint-Jean-Ligoure

6.6.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation »</i>	<i>Hameaux « peu propices à se développer »</i>	<i>Hameaux « Ecartés »</i>
Néant	Samie Le Pertuis La Pouyade	Tous les autres

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg La Pouyade Laplaud	Bourg La Veysière	Bourg La Pouyade Laplaud

A noter :

- La Pouyade identifié « peu propice à se développer » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concerné par l'urbanisation, est identifié comme ayant un potentiel d'extension dans la prospective..
- Laplaud et La Veysière identifié « écarts » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concernés par l'urbanisation, sont identifiés comme ayant un potentiel respectivement d'extension et de densification dans la prospective.

6.6.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg L'Ecure de Roche Chabreloutre La Pouyade Laplaud

A noter :

- Chabreloutre et La Veysière sont un même hameau.
- L'Ecure de Roche, pourtant identifié ni dans le diagnostic territorial ni dans la prospective, bénéficie de surfaces ouvertes à l'urbanisation.

6.6.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
L'Ecure de Roche (1AU) Laplaud (1AU)

A noter :

- L'Ecure de Roche et Laplaud concernés par le règlement ont perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.

6.6.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	19,3
------------------------------	------

Surfaces consommées en 10 ans (ha)	5,4
------------------------------------	-----

– Zonage PLUi

Saint-Jean-Ligoure	ha	%
Zonage U	21,5	0,7
Zonage 1AU	3,8	0,1
Zonage 2AU	0	0
<i>Total urbanisable</i>	<i>25,3</i>	<i>0,8</i>
Zonage A	1826,8	60,0
Zonage N	1192,6	39,2
<i>Total non urbanisable</i>	<i>3019,4</i>	<i>99,2</i>
Superficie totale	3044,7	100

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 5,9 ha, soit 6,9 % de l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 9 % pour Saint-Jean-Ligoure.
- Le taux de zonage urbanisable est le plus faible (0,8 %) de tout le territoire intercommunal.
- Le taux de zonage A (60,0 %) est supérieur au taux moyen de l'intercommunalité (53,8 %)

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	1,4	4,6	0	0	0	6,0
Dérogation acceptée	1,4	2,8	0	0	0	4,2
Dérogation refusée	0	1,8	0	0	0	1,8
Bilan	1,4	2,8	0	0	0	4,2

A noter :

- Sur les 6,0 ha proposés par le PLUi, la commune a perdu par l'arrêté dérogatoire 1,8 ha de potentiel de constructibilité, soit 30 %.

6.6.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 4,2 ha. Il est nettement inférieur à celui de

l'exercice précédent (19,3 ha) et inférieur au total des surfaces consommées en 10 ans (5,4 ha).

La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi révèle quelques divergences non expliquées et non justifiées. On peut s'interroger sur la justesse de la méthodologie du diagnostic ou sur la valeur de la prospective. Le bureau d'étude et la collectivité n'ont ainsi pas suffisamment anticipé les motivations de la CDPENAF et de l'arrêté dérogatoire ; cela a conduit à proposer quelques secteurs en surfaces constructibles, notamment à Laplaud, finalement considérées comme trop consommatrices d'espace agricole ou naturel. La vocation agricole et naturelle de la commune est en effet prégnante.

Ce constat et la faible disponibilité en surfaces constructibles sur cette commune, pourrait légitimer, au plus tard lors de la révision du PLUi, la conduite d'une nouvelle analyse prospective sur certains secteurs de la commune.

6.7 Saint-Maurice-les-Brousses

6.7.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation »</i>	<i>Hameaux « peu propices à se développer »</i>	<i>Hameaux « Ecart »</i>
La Lande Vieux Saint-Maurice Maison Neuve	Grand Village Le Petit Puy Mathieu Pomaret La Triquerie	Tous les autres

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg Vieux Saint-Maurice Les Pouces Guillat	Bourg Les Pouces	Bourg Guillat

A noter :

- Maison Neuve, pourtant identifié « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic territorial n'est pas pris en compte dans la prospective. Mais, il est probable que ce hameau, faussement appelé Maison Neuve, ait été intégré au hameau du Vieux Saint-Maurice pour la prospective.
- Les Pouces et Guillat identifiés « écarts » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concernés par l'urbanisation, sont identifiés comme ayant un potentiel respectivement de densification et d'extension dans la prospective.

6.7.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg Vieux Saint-Maurice Les Pouces Guillat La Plaine

A noter :

- Le règlement est cohérent avec la prospective.
- La Plaine est visé par le projet d'aménagement d'une zone d'activité économique et touristique.

6.7.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
Bourg (Ub, 1AUx, 2AUx)

A noter :

- Ce sont essentiellement des secteurs relatifs à un projet de nouvelle zone d'activité économique et prévus dans le règlement qui ont perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.

6.7.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	29,2
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	16,9

- Zonage PLUi

Saint-Maurice-les-Brousses	ha	%
Zonage U	59,7	5,5
Zonage 1AU	13,0	1,2
Zonage 2AU	11,0	1,0
<i>Total urbanisable</i>	<i>83,7</i>	<i>7,7</i>
Zonage A	728,2	66,8
Zonage N	277,6	25,5

<i>Total non urbanisable</i>	<i>1005,8</i>	<i>92,3</i>
Superficie totale	1089,5	100

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 11,4 ha, soit 13,3 % de l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 19 % pour Saint-Maurice-les-Brousses.
- Le taux de zonage urbanisable (7,7 %) est le plus élevé du territoire intercommunal.
- Le taux de zonage A (66,8 %) est nettement supérieur au taux moyen de l'intercommunalité (53,8 %).
- Le taux de zonage N (25,5 %) est très inférieur au taux moyen de l'intercommunalité (43,9 %).

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	0,9	10,5	6,1	4,9	4,9	27,3
Dérogation acceptée	0,9	10,5	6,1	2,2	0	19,7
Dérogation refusée	0	0	0	2,7	4,9	7,6
Bilan	0,9	10,5	6,1	2,2	0	19,7

A noter :

- Les données erronées du tableau de synthèse établi par 6T ont été remplacées par celles extraites du rapport de présentation et de l'avis de la CDPENAF.
- Sur les 27,3 ha proposés par le PLUi, la commune a perdu par l'arrêté dérogatoire 7,6 ha de potentiel de constructibilité, soit 28 %.

6.7.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 19,7 ha. Il est nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (29,2 ha) mais supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans (16,9 ha).

La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi révèle de nombreuses divergences non expliquées et non justifiées. On peut s'interroger sur la justesse de la méthodologie du diagnostic ou sur la valeur de la prospective. Le bureau d'étude et la collectivité n'ont ainsi pas suffisamment anticipé les motivations de la CDPENAF et de l'arrêté dérogatoire ; cela a conduit à proposer des secteurs en surfaces constructibles, finalement considérées comme trop consommatrices d'espace agricole ou naturel.

Ce constat et l'attractivité de la commune située sur l'axe Limoges – Saint-Yrieix, légitimeraient amplement, au plus tard lors de la révision du PLUi, la conduite d'une nouvelle analyse prospective

sur l'ensemble de la commune aboutissant à une nouvelle proposition d'ouverture à l'urbanisation, notamment dans le bourg et à Vieux Saint-Maurice.

6.8 Saint-Priest-Ligoure

6.8.1 Rapport de présentation

- Identification dans le diagnostic territorial

<i>Hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation »</i>	<i>Hameaux « peu propices à se développer »</i>	<i>Hameaux « Ecartes »</i>
Babaud Le Fraisseix La Ribière	Champagnac Leyssène Les Lièvres La Plagne Le Theil	Tous les autres

- Identification dans la prospective

<i>« Parties actuellement urbanisées »</i>	<i>Potentiel densification</i>	<i>Potentiel extension</i>
Bourg La Ribière La Tuilerie de Babaud Violeizeix	Bourg Bellevue Le Fraisseix Violeizeix	Bourg La Ribière Le Fraisseix La Tuilerie de Bbaud Violeizeix

A noter :

- Babaud, pourtant identifié « pouvant accueillir de l'urbanisation » dans le diagnostic territorial n'est pas pris en compte dans la prospective.
- La Tuilerie de Babaud et Violeizeix identifiés « écarts » dans le diagnostic territorial, donc méthodologiquement non concernés par l'urbanisation, sont identifiés comme ayant un potentiel d'extension dans la prospective.

6.8.2 Règlement

<i>Secteurs avec zonage d'urbanisation</i>
Bourg La Tuilerie de Babaud Le Fraisseix La Ribière Violeizeix

A noter :

- Le règlement est cohérent avec la prospective.

6.8.3 Arrêté dérogatoire

<i>Secteurs à dérogation refusée</i>
Le Fraissex (2AU) La Ribière (Ua1, 1AU, 2AU) La Tuilerie de Babaud (Ua1, 1AU)

A noter :

- Le Fraissex, La Ribière et La Tuilerie de Babaud concernés par le règlement ont perdu des surfaces ouvertes à l'urbanisation suite à l'arrêté dérogatoire.

6.8.4 Bilans surfaciques

- Document d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	69,2
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	3,6

- Zonage PLUi

Saint-Priest-Ligoure	ha	%
Zonage U	24,0	0,6
Zonage 1AU	6,2	0,1
Zonage 2AU	6,9	0,2
<i>Total urbanisable</i>	<i>37,1</i>	<i>0,9</i>
Zonage A	2027,2	48,6
Zonage N	2106	50,5
<i>Total non urbanisable</i>	<i>4133,2</i>	<i>99,1</i>
Superficie totale	4170,3	

A noter :

- Le tableau de synthèse, présenté en page 114 du tome 2 du rapport de présentation, indique pour la commune une surface constructible admise au titre du PLUi de 9,2 ha, soit 10,7 % de l'ensemble du territoire intercommunal. Le scénario choisi par l'intercommunalité pour la répartition du potentiel constructible par commune donnait 8 % pour Saint-Priest-Ligoure.
- Le taux de zonage urbanisable (0,9 %) est faible.
- Le taux de zonage A (48,6 %) est inférieur au taux moyen de l'intercommunalité (53,8 %)

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve foncière	
Proposition PLUi	1,4	7,7	6,9	0	0	16,0
Dérogation acceptée	1,4	4,6	5,4	0	0	11,4
Dérogation refusée	0	3,1	1,6	0	0	4,7
Bilan	1,4	4,6	5,4	0	0	11,4

A noter :

- Sur les 16,0 ha proposés par le PLUi, la commune a perdu par l'arrêté dérogatoire 4,7 ha de potentiel de constructibilité, soit 29 %.

6.8.5 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 11,4 ha. Il est nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (69,2 ha) mais supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans (3,6 ha).

La comparaison des différents classements de secteurs issus du diagnostic, de la prospective et de la proposition de PLUi révèle de nombreuses divergences non expliquées et non justifiées. On peut s'interroger sur la justesse de la méthodologie du diagnostic ou sur la valeur de la prospective. Le bureau d'étude et la collectivité n'ont ainsi pas suffisamment anticipé les motivations de la CDPENAF et de l'arrêté dérogatoire ; cela a conduit à proposer des secteurs en surfaces constructibles, finalement considérées comme trop consommatrices d'espace agricole ou naturel. La vocation agricole et naturelle de la commune est en effet très prégnante.

Ce constat et la perte significative de surfaces constructibles proposées dans le PLUi pourrait légitimer, au plus tard lors de la révision du PLUi, la conduite d'une nouvelle analyse prospective sur l'ensemble de la commune aboutissant à une nouvelle proposition d'ouverture à l'urbanisation dans une démarche de dialogue avec leurs habitants.

6.9 Bilan global

Le bilan concerne les 8 communes dans leur ensemble.

6.9.1 Bilans surfaciques

- Documents d'urbanisme précédent

Surfaces constructibles (ha)	277,7
Surfaces consommées en 10 ans (ha)	71,5

- Zonage PLUi

Saint-Priest-Ligoure	ha	%
Zonage U	374,6	1,9
Zonage 1AU	56,8	0,3
Zonage 2AU	36,0	0,2
<i>Total urbanisable</i>	<i>467,4</i>	<i>2,4</i>
Zonage A	10579,7	53,8
Zonage N	8627,5	43,9
<i>Total non urbanisable</i>	<i>19207,2</i>	<i>97,6</i>
Superficie totale	19674,6	100

- Potentiel constructible après arrêté dérogatoire

ha	Habitat			Economique		Total
	Densification	Extension	Réserve foncière	Extension	Réserve	
Proposition PLUi	28,0	57,2	31,1	11,3	4,9	132,5
Dérogation acceptée	28,0	43,2	19,8	7,5	0	98,5
Dérogation refusée	0	14,0	11,3	3,8	4,9	34,0
Bilan	28,0	43,2	19,8	7,5	0	98,5

A noter :

- Sur les 132,5 ha proposés par le PLUi, le territoire intercommunal a perdu par l'arrêté dérogatoire 34,0 ha de potentiel de constructibilité, soit 26 %.

6.9.2 Commentaires

Le solde de potentiel constructible est donc de 98,5 ha. Il est nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (277,7 ha) mais supérieur au total des surfaces consommées en 10 ans (71,5ha).

Ce constat et la perte significative de surfaces constructibles proposées dans le PLUi pourrait légitimer, au plus tard lors de la révision du PLUi, la conduite d'une nouvelle analyse prospective sur l'ensemble du territoire intercommunal aboutissant à une nouvelle proposition d'ouverture à l'urbanisation. dans une démarche de dialogue avec leurs habitants.

Fait à Limoges, le 19 juillet 2019

Frédéric GISCLARD

Commissaire enquêteur