

**ENQUETE PUBLIQUE**  
relative au  
**PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**  
de  
la commune de  
**SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE**



**Partie 1 RAPPORT D'ENQUETE**

**Partie 2 CONCLUSIONS et AVIS**

Etablis par Jean-Marc VIARRE  
Commissaire-enquêteur

## TABLE DES MATIERES

Partie 1	RAPPORT D'ENQUETE.....	3
I/	Présentation générale de l'enquête publique :.....	3
I-1	Objet de l'enquête : .....	3
I-2	Cadre juridique (principaux textes officiels) :.....	3
I-3	Décision :.....	3
II/	Description sommaire du projet :.....	4
II-1	Origine du projet :.....	4
II-2	Objectifs poursuivis : .....	4
II-3	Quelques données : .....	5
III/	Organisation et déroulement de l'enquête :.....	6
III-1	Etude du dossier : .....	6
III-2	Information du public : .....	10
III-3	Compléments d'enquête :.....	11
III-4	Déroulement de l'enquête publique :.....	11
III-5	Formalités de clôture :.....	11
IV/	Observations recueillies et avis du commissaire-enquêteur :.....	11
IV-1	Observations recueillies :.....	11
IV-2	Procès-verbal des observations :.....	12
IV-3	Réponse de Madame le Maire au procès-verbal : .....	12
IV-4	Analyse des observations et réponses de Madame le Maire:.....	12
Partie 2	CONCLUSIONS ET AVIS .....	19
II /1	AVIS SUR L'ENQUETE :.....	19
II.1.1	Projet soumis à l'enquête.....	19
II.1.2	Contenu du dossier.....	19
II.1.3	Avis de l'Autorité environnementale et des PPA :.....	20
II.1.4	L'enquête publique : .....	20
II.2.	AVIS MOTIVE.....	21

# Partie 1 RAPPORT D'ENQUETE

## I/ Présentation générale de l'enquête publique :

### I-1 Objet de l'enquête :

Pour permettre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, Madame le Maire de Saint-Genest-sur-Roselle saisit, par lettre en date du 13 novembre 2020, Madame le Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges.

La décision, N° E20000060 / 87 PLU du 18 novembre 2020, stipule que Mr Jean-Marc VIARRE est désigné commissaire-enquêteur unique. Madame le Maire ouvre l'enquête par l'arrêté du 1er février 2021.

### I-2 Cadre juridique (principaux textes officiels) :

Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (13 décembre 2000).

Loi Urbanisme et Habitat (2 juillet 2003).

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

Loi du 23 Septembre 2015

Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants ;

Code de l'urbanisme (CU), notamment ses articles L.110 et suivants, L.121-1 et suivants, L.122-2, L.123-1 et suivants, L.126-1, L.130-1 et suivants, L.211-1, L.300-2, R.123-1 à R.123-27.

Code rural (CR), article L.111-3.

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme. Protection périmètre de captage des châteaux d'eau.

### I-3 Décision :

L'enquête publique est ouverte du 1<sup>er</sup> mars 2021 au 31 mars 2021 inclus à la mairie de Saint-Genest-sur-Roselle.

Le dossier y est consultable aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site internet de la préfecture à l'adresse

<https://www.haute-vienne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-par-communes/>.

## II/ Description sommaire du projet :

### II-1 Origine du projet :

La carte communale, datant du 3 septembre 2009 ne comportant pas de règlement spécifique opposable aux demandes d'autorisations d'occuper le sol, ne correspondait plus aux enjeux de société actuels.

Pour mieux répondre aux besoins des habitants et prendre en compte les évolutions de la loi, le conseil municipal a décidé, dans sa séance du 1<sup>er</sup> décembre 2016, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, avec pour but de redynamiser la commune en :

- renforçant son attractivité, avec un réel tissu commercial et artisanal,
- protégeant l'environnement, les paysages actuels et les forêts,
- évitant de consommer abusivement les espaces agricoles tout en permettant les constructions dans le bourg et certains hameaux.

La séance du 30 août 2018 formalise les débats et la validation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le cabinet Eco SAVE, 22 rue Atlantis, ESTER Technopole, BP n°56 959, 87069 LIMOGES CEDEX, a été mandaté pour ce dossier.

### II-2 Objectifs poursuivis :

Les deux axes stratégiques ont été déclinés en 6 orientations :

**Axe 1 Promouvoir un développement démographique maîtrisé et raisonné en prenant appui sur l'existant,**

- En assurant un développement urbain maîtrisé et durable,
- En répondant à la diversité de la demande en logements et en veillant à la qualité urbaine,
- En assurant un développement économique respectueux de l'environnement,
- En modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain,

**Axe 2 Prendre en compte le territoire de SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE dans sa dimension agricole et naturelle,**

- En préservant la qualité naturelle de Saint-Genest-sur-Roselle,
- En pérennisant et en confortant l'activité agricole comme réel atout du territoire.

## II-3 Quelques données :

Implantée sur un plateau à 313 mètres d'altitude, Saint-Genest-sur-Roselle appartient à la communauté de communes Briance Sud Haute-Vienne. Par l'autoroute A20, Saint-Genest-sur-Roselle est à environ 25 km au sud-est de Limoges. Du bourg partent plusieurs routes départementales : la RD 15 vers Saint-Hilaire-Bonneval puis l'autoroute A20. La RD 82 est un axe qui structure le développement de la commune.

Le relief est délimité par les vallées de la Briance et de la Roselle qui façonnent le territoire respectivement au Sud et au Nord. La crête d'interfluve est marquée par la RD 15 qui scinde le territoire en deux.

Traversée par plusieurs ruisseaux, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Des captages d'eau potable sont localisés entre les Bessières, le Bost et Champagnac. Ces captages ne sont plus en production mais sont toujours entretenus. Le projet de développement de la commune doit être compatible avec les règles et dispositions du SAGE Vienne approuvé le 8 mars 2013. Son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) présente les règles de gestion.

Le territoire de SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE ne possède aucune zone proche d'inventaire ou de protection du patrimoine telle que Natura 2000 ou zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), ni d'arrêté de protection de biotope (APPB). Celles existantes ne sont pas impactées par le projet de PLU.

L'Eglise, du XII<sup>ème</sup> siècle, est l'une des 18 églises fortifiées du Limousin. De style roman Limousin, elle est le principal patrimoine architectural et religieux. Sa tour carrée constitue un véritable donjon fortifié.

Le périmètre de protection du château de Traslage, sur la commune de Vicq-sur-Breuil, peut concerner Saint-Genest-sur-Roselle.

La commune recouvre 19,22 km<sup>2</sup> et comptait 524 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021 selon l'INSEE, en progression constante depuis 1999. La densité moyenne est de 27 habitants au km<sup>2</sup>. La pyramide des âges indique une population particulièrement jeune en comparaison avec les autres communes.

Environ 80% des actifs travaillent en dehors de la commune.

41 permis de construire ont été déposés entre 2007 et 2017.

En 2014, il existait 229 logements décomposés en : 87% résidences principales, 4% secondaires et 9% vacantes. Actuellement, 16 seraient inoccupées.

En 2015, 26 exploitations agricoles de toute nature, dont le nombre régresse, utilisaient en moyenne 51,7 ha de SAU (superficie agricole utilisée) soit 70 % du territoire.

La zone artisanale, les Bouïges, au nord du bourg, le long de la RD 15, dépend de la communauté de communes Briance Sud Haute-Vienne.

Y exercent, un électricien, un plombier/chauffagiste, un charpentier et un garagiste.

### III/ Organisation et déroulement de l'enquête :

#### III-1 Etude du dossier :

Le dossier présenté se compose de :

- **Pièces administratives**

- Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2016 décidant, à l'unanimité, la prescription de l'élaboration du PLU et du 30 août 2018 validant le PADD, après débat selon l'article L123-9 du code d'urbanisme (CU).
- Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du 30 août 2018 relatant les débats sur les orientations générales du PADD.
- Arrêté préfectoral du 11 février 2020, pris par Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne, autorisant la dérogation de l'urbanisation limitée à l'occasion d l'élaboration du PLU de SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE.
- Décision du 18 novembre 2020 portant nomination du commissaire-enquêteur.
- Arrêté municipal N° A-2021/1 du 1<sup>er</sup> février 2021 de Madame le Maire de la commune de SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE fixant les modalités de l'enquête publique.

- **Dossier du PLU**

- Rapport de présentation qui comporte :
  - Le diagnostic territorial et état initial de l'environnement
  - Les justifications des choix retenus pour établir le projet
  - L'évaluation des incidences du projet de plu
  - Le résumé non technique (RNT),
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Règlement précisant les dispositions générales et celles applicables par zone,
- Deux documents graphiques,
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) communes et par zone,
- Neuf annexes : les 7 servitudes d'utilité publiques, les annexes sanitaires, les réseaux électriques, les emplacements réservés, les changements de destination, les sites et sols pollués, la réglementation des boisements et un lexique,
- Analyse technique de la direction départementale des territoires de la préfecture (DDT),
- Avis des personnes publiques associées selon l'article L.123-9 du CU.
- Avis de l'Autorité Environnementale selon le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets.
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 19 septembre 2017.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

*Le contenu du dossier est compréhensible mais le résumé non-technique (R151-3 CU), en fin de rapport de présentation, mériterait un tiré à part pour faciliter une première approche du dossier par le public. Les plans et documents apportent majoritairement les précisions utiles aux habitants de la commune.*

• **Les avis :**

Ils figurent au dossier.

**- Avis de l'Autorité environnementale du 5 août 2019.**

La demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le numéro de dossier KPP-2019-8429, a été déposée par la précédente municipalité et reçue le 11 juin 2019.

Par la décision n° 2019DKNA229 du 5 août 2019, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 22 janvier 2020.**

Au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles, avec un développement essentiellement sur le bourg en évitant les risques de conflit d'usage avec les exploitations agricoles et après délibération, la commission émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de la commune de SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE. Il est néanmoins assorti d'observations pour certaines dispositions.

Le projet de création d'une zone économique 2AUe au lieu-dit les Bouïges recueille un avis défavorable car la zone actuelle dispose encore d'un espace conséquent.

Au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), deux secteurs identifiés au lieu-dit la Roche ont été scindés pour en faciliter la compréhension. Un avis favorable est formulé.

Au titre des dispositions du règlement des zones agricoles, naturelles et forestières et de ses objectifs, la commission valide les dispositions réglementaires sans réserve.

Au titre de l'urbanisation à ouvrir, la commission émet un avis défavorable à l'urbanisation des parcelles 810 et 969p.

En zone 2AU les Maisons Neuves Nord, elle demande de classer en 1AU les parcelles côté ouest et en 2AU la parcelle A0664 du lieu-dit les Peyrichoux.

L'urbanisation des autres secteurs recueille un avis favorable.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

*S'agissant du projet d'extension de la zone commerciale 2AUE au lieu-dit les Bouïges, ma visite sur les lieux, les échanges avec Madame le Maire de la commune et l'avis favorable de la Communauté de communes, permettent de penser qu'une réduction de la surface est possible tout en laissant subsister l'implantation d'une start-up limougeaude qui finalise son projet.*

**- Avis des personnes publiques associées selon l'article L.123-9 du CU.**

**Avis de la Chambre d'agriculture de la Haute-Vienne**

La Chambre d'agriculture souligne la qualité du dossier, notamment du rapport de présentation dont les justifications, claires et précises, facilitent la bonne compréhension. Associée à l'élaboration du document, elle souhaite être invitée lors de la réunion d'examen des avis et observations après l'enquête publique.

Elle émet des observations, notamment sur le *règlement graphique* pour, l'application de la règle de réciprocité, le classement en zone N de 400ha déclarés à la PAC et l'impact des zones 1AU sur les ZNT à adapter ensemble.

Elle est défavorable à la zone 1AU les Maisons Neuves nord (OAP N°4) à l'impact sur les terres agricoles qui risque de générer des conflits.

Enfin, l'extension de la zone AUE ne semble pas nécessaire au vu de la disponibilité foncière de la zone U1.

Quelques remarques de forme sont signalées pour le *règlement écrit*. Elles concernent, les constructions nécessaires aux exploitations forestières, la suppression de « quelque nature que ce soit » à la page 31, article 1.2, l'emprise bâtie à l'article 2.1.3.

Elle attend, du PADD, une modération améliorée de consommation d'espace en augmentant la densité et un nouveau travail sur les franges urbaines entre nouvelle urbanisation et espaces agricoles.

Dans les OAP, des franges végétales de haies vives hautes éviteraient les conflits de voisinage. Le tunnel agricole OAP N°3 est utilisé comme bergerie.

Dans le *rapport de présentation*, selon le siège de l'exploitation, la surface agricole utilisée (SAU) ne peut pas être comparée à la superficie communale.

Les zones à urbaniser devront être prévues en dehors d'un périmètre de 100m autour des installations agricoles tout en ne réduisant pas leur surface épandable. Une préconisation pourrait être ajoutée pour faciliter l'installation des jeunes agriculteurs, enjeu primordial dans la décennie à venir.

Un accompagnement est à disposition pour bénéficier d'aides financières à la création de nouvelles haies sur les exploitations. Avec la mise en place des Zones Non Traitées (ZNT) et les 11,4 ha ouverts à l'urbanisation, on pourrait noter que l'impact sera limité plutôt que très limité.



## **Avis de la direction départementale des territoires (DDT)**

Après l'analyse technique détaillée, le projet de PLU reçoit un avis favorable qui souligne la volonté d'une maîtrise de la consommation foncière en réduisant d'environ 51% les superficies classées en zones urbaines (U) de la carte communale actuelle. La densité des nouvelles zones à bâtir (10 logements/ha) est augmentée par rapport à la précédente (6 logements/ha).

**Prescriptions** portent notamment sur :

*Le rapport de présentation,*

Conforme au contenu réglementaire.

*S'agissant des OAP, les 4 et 5 ne semblent pas compatibles avec l'objectif de renforcer l'urbanisation du centre bourg. L'OAP 5 est en contradiction avec un développement démographique maîtrisé (axe 1 du PADD). Le zonage en U2 du hameau des Peyrichoux devrait être codifié en A comme l'ensemble des hameaux de la commune.*

*Les annexes doivent inclure les informations concernant l'assainissement et les réseaux électriques. Le bourg est doté d'un système de traitement des eaux usées ; avec le raccordement des nouvelles habitations, il pourrait atteindre sa limite de capacité avec l'apport des eaux de pluie. Il serait utile d'établir un plan de zonage d'assainissement.*

*La cartographie des zones humides (ZH) page 113 est à compléter selon la méthode MTES. De même, pages 177 et 178, la zone constructible doit prendre en compte la nouvelle définition d'une ZH de juillet 2019.*

*L'hypothèse d'une croissance du nombre d'habitants de + 1,9% par an à l'horizon 2030 est privilégiée ; le résultat doit exclure la période 2014/2019 déjà écoulée.*

*Il convient de justifier l'absence d'incidences du projet sur les deux sites Natura 2000.*

*Les périmètres où s'applique le droit de préemption ne sont pas définis ; après l'approbation du PLU, ce droit sera institué par une délibération.*

*Le PLU sera approuvé par la commune pour le rendre exécutoire et intégrer le géoportail de l'urbanisme (GPU) avec des documents à la norme CNIG.*

### **Corrections**

*Quelques modifications de forme pourraient améliorer la lisibilité du rapport de présentation (sommaire unique, mise en évidence du RNT, nombre de PC entre 2007 et 2017, OAP 6 supprimée figure encore sur la cartographie).*

*S'agissant du règlement, deux rectifications sont à apporter ; une zone 1AUH, qui n'existe pas, apparaît dans le tableau page 21 ; en page 30,*

zone agricole A, les constructions forestières sont acceptées dans la partie écrite mais ne sont pas dans le tableau.

Les réglementations pour les espaces boisés classés (EBC) et le plan simple de gestion (PSG) apparaissent inversées pour l'OAP 4, les Maisons Neuves Nord, et le massif forestier à l'ouest de Maraval.

Les OAP déclinent le concept de gestion intégrée des eaux pluviales mais il n'est pas explicite dans le règlement. Un dossier loi sur l'eau serait possible.

Si le développement des énergies renouvelables est favorisé, il n'apparaît pas dans le PADD ; la rédaction du règlement des zones A et N pourrait être corrigée et les conditions d'autorisation précisées pour les autres zones.

Le rapport de présentation n'est pas à jour de l'aléa argile ; la zone sismique est à classer en zone 2 et les mesures préventives du risque radon sont à développer.

### **Avis de la Communauté de communes Briance Sud Haute-Vienne**

La Communauté de communes émet un avis favorable à la constitution en zone 2AUE d'une réserve foncière à vocation économique sur l'ensemble du territoire.

### **III-2 Information du public :**

- Bilan de la concertation :

Des articles ont figuré dans deux bulletins municipaux et une exposition permanente en mairie a présenté les éléments du diagnostic.

La mairie a mis à disposition un registre montrant l'avancée des études et du dossier. Tout au long de la procédure, les habitants ont pu échanger avec les élus comme lors de la réunion publique du 1<sup>er</sup> octobre 2018. Les propriétaires terriens ont aussi été réunis le 15 janvier 2018.

Des échanges ont eu lieu avec les agriculteurs, la chambre d'agriculture, la DDT, le conseil départemental et les gestionnaires de réseaux.

Le 30 septembre 2019, le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal. Le PLU a été commenté au nouveau conseil municipal le 29 octobre 2020.

- Publicité :

L'information préalable a été réalisée, notamment par une insertion dans les annonces classées du Populaire du Centre du 17 février 2021 et du 4 mars 2021 et de l'Union et Territoires du 5 mars 2021. De plus, un rappel dans le bulletin municipal de janvier 2021 a permis à chacun de connaître le lancement de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête a été publié sur le site internet de la Préfecture.

L'affichage réglementaire par la mairie a été vérifié conforme par mes soins. La mairie a établi un certificat d'affichage (copie jointe).

Lors des 5 permanences, les personnes qui se sont présentées n'ont pas déclaré avoir manqué d'informations.

Il apparaît vraisemblable que toutes les personnes concernées ont pu connaître le déroulement de l'enquête publique.

### **III-3 Compléments d'enquête :**

Le 9 mars 2021 de 13 à 14 heures, je me suis rendu sur cinq sites d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), accompagné par Monsieur DELAMOTTE adjoint en charge de l'urbanisme. J'ai ainsi visualisé les parcelles concernées et la conformité de l'affichage.

Le 3 avril 2021, après la remise du PV de synthèse des observations, avec Madame le maire, nous avons reconnu la parcelle située à la Rongère, puis les bâtiments susceptibles de changer de destination au lieu-dit la Pauserie.

### **III-4 Déroulement de l'enquête publique :**

Le registre d'enquête a été paraphé ainsi que le dossier réglementaire.

5 permanences ont eu lieu en mairie :

lundi 1<sup>er</sup> mars 2021 de 14h à 17h

mardi 9 mars 2021 de 14h à 17h

vendredi 19 mars 2021 de 14h à 17h

samedi 27 mars 2021 de 9h à 12h

mercredi 31 mars 2021 de 15h à 18h.

### **III-5 Formalités de clôture :**

J'ai clôturé le registre d'enquête publique que j'ai personnellement emporté à la suite de la permanence du 31 mars 2021, vers 18h15.

## **IV/ Observations recueillies et avis du commissaire-enquêteur :**

### **IV-1 Observations recueillies :**

Au cours des cinq permanences à la mairie, j'ai reçu trois personnes qui n'ont pas souhaité formuler de remarques ou questions par écrit. Elles voulaient savoir si leurs parcelles étaient en zone constructible.

Dix-sept personnes ont consigné des observations au registre d'enquête dont l'une pour confirmer qu'elle adressera un courriel à l'adresse indiquée sur l'avis d'enquête.

Six courriels (dont l'un stipule « qu'il n'est pas concerné par l'enquête n'ayant aucun titre de propriété sur la commune... » et l'autre, parvenu à 18h01, qui n'a pas été pris en compte car il complète une inscription au registre) ont été envoyés à l'adresse courriel prévue à cet effet. Deux lettres sont parvenues en mairie.

## **IV-2 Procès-verbal des observations :**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai remis à Madame le Maire le 6 avril 2021 le procès-verbal consignait les observations écrites ou orales reçues pendant l'enquête. Majoritairement les questions portaient sur le droit de construire sur leurs parcelles et sur le changement de destination de bâtiments anciens en zone agricole voire naturelle. Aucune n'a concerné les objectifs du PLU ou la volonté du conseil municipal. Les documents graphiques ont été systématiquement consultés ainsi que le règlement écrit.

## **IV-3 Réponse de Madame le Maire au procès-verbal :**

Le 22 avril 2021, Madame le Maire m'a transmis la réponse de la municipalité qui comporte les remarques argumentées à chaque question posée.

## **IV-4 Analyse des observations et réponses de Madame le Maire:**

4-1 Mme Françoise PICHOU déplore l'impossibilité d'obtenir du terrain constructible plus près des villages en privilégiant le bourg. Elle espère une amélioration dans les prochaines années.

Réponse de la municipalité : Pas de possibilité de réponses concrètes au vu de la non connaissance de la parcelle concernée. Un village a été mis dans le PLU « Les Peyrichoux »

Commentaire du CE : pas d'avis

4-2 Mr Xavier LUGUET, au vu de l'avis défavorable du 22 janvier 2020 de la CDPENAF sur l'OAP n°4 "Champmagnac" et de l'écrit page 14 de la gazette locale n°15-2020, les parcelles n°810 et n°969 seraient retirées du PLU. Il aimerait savoir ce qu'il en est, d'autant qu'elles n'entrent pas dans les priorités de développement du centre bourg. Quelles sont les restrictions pour les futures constructions suite à la présence du château d'eau ?

Réponse de la municipalité : suit l'avis de la CDPENAF.

Commentaire du CE : la prise en compte de ces parcelles, séparées du centre bourg par la route départementale, n'apparaît pas comme une priorité immédiate au regard de la volonté affichée de densification du

*centre bourg. Elle ne figure pas dans les dérogations à l'urbanisation limitée notifiées dans l'arrêté préfectoral du 11 février 2020.*

*D'après les services en charge de son utilisation, la présence du château d'eau ne nuit pas à l'aménagement d'un lotissement ; mais le renforcement des réseaux et le déport de la canalisation traversant la parcelle seraient nécessaires. L'accès actuel est relativement limité par l'étroitesse de la route ; en effet, deux voitures peuvent difficilement se croiser et les roues des camions laissent des traces sur les bas-côtés en herbe, empiétant même sur le terrain borné situé en angle.*

4-3 Mme Marion LACOTTE, reprend l'ensemble de l'observation de Mr Xavier LUGUET et ajoute qu'elle apprend ce jour, à la lecture du dossier, qu'en décembre 2016 le lancement de ce projet était acté. Avant de démarrer la construction de leur maison en 2017, une réponse négative avait été apportée à leur question concernant le lancement d'autres constructions à cet endroit.

Réponse de la municipalité : Suit l'avis de la CDPENAF, courrier février 2020.  
Commentaire du CE : même avis §4-2

4-4 Mme Nicole DEMOULIN souhaite savoir si sa parcelle n° 508 au lieu-dit La Rongère serait constructible. Elle aimerait une réponse en retour.

Réponse de la municipalité : Parcelle concernée pas exploitée ; sur le plan agricole respecterait la non construction en ligne ; avis favorable lors de la révision du PLU

Commentaire du CE : à intégrer éventuellement lors de la révision du PLU.

4-5 Mme Sylvia CHARNAILLAT s'étonne que Mr le préfet spécifie dans l'analyse technique du 24 janvier 2020 « l'OAP n°5 ne semble pas compatible avec l'objectif de renforcer l'urbanisation du centre bourg et se trouve en contradiction avec l'axe 1 du PADD ». Puis en réponse à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée, l'arrêté du 11 février 2020 accorde la constructibilité aux parcelles 310, 311 et en partie au début de la 795. Elle signale que des moutons paissent sur cette dernière parcelle et que le chemin, proche de la zone humide, ne pourra pas être à double sens de circulation surtout au niveau des premières habitations. La parcelle 311 est bordée d'immenses chênes et elle ne comprend pas pourquoi ils devraient être coupés.

De plus, entre chez elle (parcelle 793) et la partie constructible de la 795, il est mentionné sur certains documents une bande de 5 à 10m

(OAP5 page 25/36) pour les accès mais ne servira pas au propriétaire du reste de la 795 car il y accède par l'autre côté. Elle souhaite une réponse.

Réponse de la municipalité : Il n'est pas envisagé de couper les chênes, un élargissement de la voie est prévu pour la pièce constructible 795.

Commentaire du CE : Après réévaluation des besoins pour la période 2021/2030, l'ouverture à la construction des terrains figurant à l'OAP n°5 ne me paraît pas prioritaire. Par ailleurs, Madame le Maire réaffirme, § 4-16,

« émet le souhait de préserver les zones humides et de maintenir des haies et les arbres centenaires ».

4-6 Mme Odette TEXIER demande que la parcelle A41 soit constructible au même titre que celles voisines puisqu'elle dispose de l'accès sur la voie publique et aux réseaux. Bien que classée en zone agricole A, il n'existe pas de contrat de fermage. La parcelle B556 permettrait d'agrandir la zone artisanale des Bouïges comme indiqué dans mon courrier du 27 octobre 2020 (pièce n°1) adressé à la mairie de Saint-Genest-sur-Roselle.

Réponse de la municipalité : avis favorable

Commentaire du CE : même avis.

4-7 Mr Raymond-Bernard BARTOUT, représenté par sa fille, souhaite que sa parcelle A989 soit constructible car elle est proche du centre bourg tout en étant située à proximité des réseaux.

Réponse de la municipalité : avis favorable

Commentaires du CE : même avis.

4-8 Mme Cécile CARON et Mr Fabrice MARTIN, 5 Impasse du Château d'Eau, demande que la parcelle 810 ne soit pas rendue constructible car elle présente des difficultés d'accès. Actuellement, la largeur du chemin interdit le croisement de deux véhicules et le passage de camions dans l'impasse ; la livraison de matériaux est impossible et il n'existe pas d'accès pompiers ; ils craignent les futures nuisances sonores.

Ils signalent que Mme Sabrina NOGIEIRA a une borne de sa parcelle 986 en limite de la voie publique dans l'impasse, réduisant le passage y compris des véhicules de secours.

En outre, la commission départementale avait donné un avis défavorable à la demande de dérogation en décembre 2020. Qu'en est-il ?

Réponse de la municipalité : suit l'avis de la CDPENAF

Commentaires du CE : même avis § 4-2.

4-9 Mr Jean-Christophe PIERSON s'interroge sur la définition du terme hébergement qui est interdit à la page 7 du règlement. Il souhaiterait changer de destination une partie de son habitation en gîte touristique (parcelle 0770 et 0772).

Réponse de la municipalité : Avis favorable

Commentaires du CE : Après ma visite sur place, rien ne s'oppose à ce changement de destination.

4-10. Mr Christian LEBRAUT confirme son souhait de construire un bâtiment agricole de type « tunnel de stockage » sur la parcelle n°440 au lieu-dit Sévennes. Il précise que sa maison y est construite et que cette parcelle n'est pas déclarée à la PAC.

Réponse de la municipalité : Avis favorable

Commentaires du CE : même avis.

4-11.Mme Dominique BARGET les Bessières, suite à son courrier du 27 août 2018, réitère sa demande de rendre constructible l'ensemble de sa parcelle cadastrée section B954.

Réponse de la municipalité : Lors de la révision du PLU la demande serait envisageable

Commentaires du CE : à examiner à la prochaine révision si les besoins ont évolué.

4-12.Mr ROUSSEAU et Mme LAPLAUD, propriétaires de la parcelle B965 s'opposent à la construction et à l'élaboration du PLU en zone « les maisons neuves nord ». La route n'est pas adaptée au croisement des véhicules légers ou aux plus importants.

Réponse de la municipalité : suit l'avis de la CDPENAF

Commentaires du CE : même avis § 4-2.

4-13.Mme Patricia MINGOTAUD, Earl la Ferme Nature du Limousin, souhaite s'assurer que, suite à son installation agricole à Saint-Genest, son projet comportant :

- la création de deux gîtes en bois et d'une annexe,

- la construction de sa maison d'habitation à proximité des bâtiments agricoles est bien pris en compte (cf : page 175 du rapport de présentation).

En outre, elle souhaite afficher et protéger l'environnement, la biodiversité et le patrimoine naturel de sa commune. Les haies, les arbres remarquables, les plantations ne devraient pas être détruits au profit de l'intérêt personnel. Tout projet de coupe doit être réglementé et étudié pour vérifier son bien-fondé avant de recevoir une réponse positive ou négative, notamment dans le cas d'un agriculteur qui cherche à augmenter sa surface et pour toute surface minimum de bois.

Réponse de la municipalité : Avis favorable (son statut d'agricultrice lui permet)

Commentaires du CE : avis favorable d'autant que cette exploitation comporte des bâtiments existants et une activité ayant nécessité la plantation d'arbustes avec la vente de produits bio.

4-14.Mr Pierre FAUCHER, les Champs, si le projet prévu se réalisait, il serait gêné dans son travail pour la conduite de son troupeau de brebis parce que les chiens des habitations les effrayeraient. Ces parcelles qui seraient construites détruiraient l'environnement.

Un projet de construction d'une stabulation pour les vaches pourrait voir le jour. Est-ce réalisable ?

Réponse de la municipalité : Construction de stabulation possible dans la zone constructible agricole à condition de respecter les 100 mètres des habitations

Commentaires du CE : même avis § 4-5.

4-15.Mr A.DESDEVISES et Mme A.GAUCHET émettent un avis défavorable sur le projet de lotissement sur la parcelle n°810 pour différentes raisons :

- pas de possibilité de croisement pour deux véhicules sur les voies d'accès et désaccord pour un sens unique avec les nombreuses parcelles générant un passage excessif,
- proximité avec un nombre important de nouvelles habitations,
- habitations existantes manquent d'équipements adaptés (éclairage, ramassage des ordures etc.)
- proximité du château d'eau non adapté.

Réponse de la municipalité : suit l'avis de la CDPENAF

Commentaires du CE : même avis § 4-2.

4-16 4-16 Mme Jacqueline LHOMME LEOMENT, maire et propriétaire de la parcelle A780 inscrite dans le PLU, émet le vœu qu'elle soit classée en éco-quartier.

Elle souhaite, sur l'ensemble de la commune, la préservation des zones humides (sans drainage) et le maintien des haies et arbres centenaires qui sont en bonne santé.

Réponse de la municipalité : même avis

Commentaires du CE : avis favorable pour ces souhaits qui répondent aux objectifs de la commune.

4-17 17 Mr Quentin LASSENNE et Mme Sabrina JAUNIN (pièces n°2 et 3), au sujet de la pertinence de l'OAP n°4, relèvent que :

- leurs problèmes de pression d'eau insuffisante, qui seraient dus à la proximité du château d'eau, pourraient empirer avec la construction d'habitations supplémentaires,
- comme les sols sont très peu perméables, les eaux de pluie risquent de ruisseler sur leur terrain avec l'artificialisation en amont de leur parcelle,
- les terrains ne sont pas propices à la réalisation d'assainissements individuels avec infiltration (étude hydrogéologique, réalisée lors de la construction de leur maison, jointe en photo),
- l'impasse des Coquelicots n'est pas dimensionnée pour une circulation accrue avec une largeur de 3,50m (voir plan de voirie du permis d'aménager du lotissement « la Grande Pièce »),
- il n'existe aucune continuité entre ce secteur et le centre bourg car la RD15, avec une circulation importante, constitue une barrière en contradiction avec les objectifs du PLU visant le renforcement de l'urbanisation du centre-bourg.

Réponse de la municipalité : suit l'avis de la CDPENAF

Commentaires du CE : même avis § 4-2. Les services contactés, compétents en matière de distribution de l'eau, sont conscients des enjeux notamment l'été avec le réchauffement climatique.

4-18 Mr Roland DELANOTTE, dans sa lettre du 27 mars 2021 (pièce n°4), souhaite que la parcelle B810 soit incluse en zone constructible car elle est à



proximité des deux lotissements existants, des réseaux d'eau et d'électricité. Elle pourrait par gravitation être raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'accès s'effectue par deux voies communales. Une partie boisée peut être conservée et aménagée en espace naturel. A plus de cent mètres se trouve sa propriété agricole et l'urbanisation de cette parcelle n'y apportera aucune nuisance. C'est un atout pour le devenir de la commune.

Réponse de la municipalité : suit l'avis de la CDPENAF

Commentaires du CE : *Au-delà de l'avis formulé au § 4-2, l'aménagement des accès à cette parcelle nécessiterait un investissement coûteux pour la commune qui n'a pas été effectué lors de la commercialisation des terrains précédents. L'extension des réseaux, eau et électricité, devra aussi être prise en compte.*

4-19 Mr Nicolas LEBLOIS, GAEC du Plainard, (pièce n°6), apporte les remarques suivantes :

- au lieu-dit Eyzac, il signale la parcelle C269, classée Landes avec l'imposition cadastrale et une surface de 3000m<sup>2</sup> en prairie non boisée le long des parcelles C270, 271, 272 ;

Réponse de la municipalité : Au lieu-dit EYZAC, ne concerne pas le PLU

Commentaires du CE : *à étudier ultérieurement.*

- il souhaiterait, du côté des parcelles C206, 199, 185, l'augmentation de la zone agricole des parcelles C188 et 198 pour un éventuel projet de construction d'un bâtiment agricole ;

Réponse de la municipalité : A condition de respecter les distances réglementaires

Commentaires du CE : *à étudier le moment venu.*

- pour limiter les conflits dus aux nuisances de l'activité agricole, il s'oppose au changement de destination du bâti existant des parcelles C298, 301 et 315 au lieu-dit la Pauserie. Il dispose d'un droit de passage (plans joints).

Réponse de la municipalité : Le droit de passage peut et doit être respecté ; la zone de la PAUSERIE est hors zone agricole

Commentaires du CE : *avis favorable au changement de destination du bâti existant qui, sans projet rapide, rendra ces bâtiments dangereux.*

4-20 Mr et Mme Julien BONET (pièce n°7), lors de l'achat de leur terrain, avaient reçu l'assurance qu'un chemin serait créé où deux camions de pompiers pourraient se croiser. Il n'en est rien et les bornes délimitant les propriétés se trouvent en limite ou sur le chemin. Actuellement, les véhicules doivent se ranger pour laisser passer celui venant en face. Construire huit ou dix maisons est inacceptable, serait dangereux et impossible. Les camions occupent toute la route.

Ils ne sont pas contre une nouvelle zone constructible mais totalement indépendante et adaptée au surcroît de trafic.

Réponse de la municipalité : Les nouvelles parcelles ont un avis défavorable de la CDPENAF ; la route est adaptée pour desservir les parcelles construites mais n'est pas adaptée pour un passage quotidien et un stationnement de camion.

Commentaires du CE : *problème et avis mentionnés au § 4-2.*

## Partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS

### II /1 AVIS SUR L'ENQUETE :

#### II.1.1 Projet soumis à l'enquête.

La commune de SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE, dans sa séance du 1er décembre 2016, a décidé de se doter d'un PLU car elle était précédemment concernée par la carte communale approuvée tacitement le 3 septembre 2009.

Avec l'aide du bureau d'études ECO SAVE à Limoges, ce sont neuf réunions du 13 novembre 2017 au 19 juin 2018, auxquelles ont participé l'Etat, les agriculteurs et certaines personnes publiques associées, qui ont permis d'aboutir à ce projet. En 2019, la Gazette n°14 a relaté l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU, puis celle n°15 de 2020 a effectué un point d'étape et annoncé le lancement de l'enquête publique (pièces jointes en annexe).

#### II.1.2 Contenu du dossier.

Selon l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, il contient les pièces réglementaires.

Le rapport de présentation, qui a été confié au bureau d'études Eco-SAVE 22 rue Atlantis, ESTER Technopole, à Limoges, est composé de quatre parties :  
partie 1 – diagnostic territorial et état initial de l'environnement,  
partie 2 – justifications des choix retenus pour établir le projet,  
partie 3 – évaluation des incidences du projet de plu,  
partie 4 – résumé non technique (RNT), qui figure à la page 256/271 donc à la fin du document ; il est nécessaire à une compréhension simple et rapide du dossier du PLU par les habitants avec la justification des objectifs poursuivis par la commune, le diagnostic, les enjeux et les impacts sur l'environnement.  
*Il serait préférable d'en effectuer un tiré à part.*

Le PADD, avec ses deux axes (promouvoir un développement démographique maîtrisé et raisonné en prenant appui sur l'existant, prendre en compte le territoire de Saint-Genest-sur-Roselle dans sa dimension agricole et naturelle), rendu obligatoire par la loi SRU complétée par la loi ALUR, reprend les éléments du rapport de présentation et répond aux principes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec 11,4 ha sur la période 2018/2030, soit 0.6% du territoire dont 70% dans le centre-bourg.

Les OAP permettent rapidement de visualiser les zones concernées et d'appréhender les modalités prévues.

Les règlements graphique et écrit sont en quasi-totalité lisibles et reflètent la volonté affichée par les élus de préserver les terres agricoles et les zones naturelles.

#### Commentaires du CE :

*Le RNT, comme évoqué ci-dessus, est, avec les règlements graphique et écrit, dans la grande majorité des entretiens lors des permanences, le seul document qui soit consulté rapidement pour comprendre le projet.*

*Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), elles comportent les éléments essentiels pour garantir le respect de l'environnement et l'intégration dans le bâti existant tels que définis par les élus.*

### **II.1.3 Avis de l'Autorité environnementale et des PPA :**

*Le projet de PLU n'est pas soumis à autorisation environnementale.*

*La municipalité a analysé et intégré les avis détaillés des autorités dans les réponses au PV de synthèse des observations.*

### **II.1.4 L'enquête publique :**

*L'enquête publique s'est déroulée dans les formes prescrites. On peut considérer que la faible participation aux heures d'ouverture de la mairie, malgré la dématérialisation de l'enquête publique (dossier sur le site internet de la préfecture et adresse courriel spécifique), est due à l'action de la municipalité en matière de communication et d'affichage.*

## II.2.AVIS MOTIVE

Considérant que :

- \* le projet de PLU a été conduit en totale concertation tant avec les élus qu'avec les PPA,*
- \* le projet est conforme à la réglementation,*
- \* les orientations du PADD sont traduites dans le règlement,*
- \* l'enquête s'est déroulée selon la procédure et dans de très bonnes conditions,*
- \* la municipalité affiche une volonté claire de préserver les terres agricoles, naturelles et arborées,*
- \* l'Etat et les PPA ont émis des prescriptions et observations,*
- \* le projet veut se donner les moyens de répondre aux besoins échelonnés à horizon 2030,*
- \* la surface ouverte à la construction, située à 70 % dans le centre-bourg, représente moins de 0,6 % du territoire communal, et 0,75% de la SAU. En neutralisant la période 2014-2019 déjà prise en compte, l'extrapolation théorique du nombre prévisible d'habitants à l'horizon 2030 nécessiterait plutôt 7,5ha au lieu des 11,4ha prévus. Ainsi, seules les surfaces des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1, 2 et 3 constitueraient les réserves nécessaires.*
- \* le projet valorise le territoire communal en favorisant l'attractivité pour les jeunes actifs et non l'intérêt particulier, tout en limitant l'effet " commune dortoir " ; la perspective de l'implantation d'une start-up qui se développe conforte l'action de la municipalité pour se diversifier.*

En conséquence et en toute indépendance, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de SAINT-GENEST-SUR-ROSELLE.

Je formule les observations suivantes :

- \* les prescriptions émises par la DDT et les observations des PPA seront débattues lors de la prise en compte des différents avis avant l'approbation par délibération du conseil municipal,*
- \* la surface de la zone 2AUE sera adaptée, selon la suite donnée au projet d'implantation de la start-up limougeaude, en accord avec la communauté de commune.*

Fait à Limoges, le 28 avril 2021

JM VIARRE

Pièces jointes au rapport d'enquête :

- Certificat d'affichage,
- Copies presse,
- Registre d'enquête,
- Dossier technique,
- Documents remis
- Lettre PV et PV de synthèse.