

Département de la Haute-Vienne



Communauté de Communes Haut-Limousin en Marche

ENQUÊTE PUBLIQUE

- Projet de modification n°1 du PLUi du Haut-Limousin -

PARTIE II :

Conclusions motivées

1- Préambule

Le présent document vient en conclusion, de façon séparée, du rapport rédigé suite à l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLUi de la CC HLM (Haute Vienne). Il reprend pour l'essentiel les termes de la rédaction du rapport principal en ce qui concerne les observations du public et les réponses apportées par le commissaire-enquêteur.

L'enquête relative audit projet a été prescrite par arrêté n°2025-059 du 4 novembre 2025, du Président de la Communauté de Communes Haut-Limousin en Marche (acronyme CC HLM utilisé dans la suite du rapport).

La durée de l'enquête a été fixée à 19 jours consécutifs du lundi 24 novembre 2025 à 9H00 au vendredi 12 décembre 2025 à 17H00.

Les communes concernées par la présente enquête publique sont :

- Bellac
- Berneuil
- Cieux
- Saint-Bonnet-de- Bellac
- Val d'Issoire

Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la CC HLM : 12 avenue Jean Jaurès – 87300 BELLAC

Pour mémoire :

Le PLUi est un document opérationnel et stratégique. Au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable (PADD). Celui-ci est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs, notamment les zones à urbaniser.

2- Principales caractéristiques du projet de modification n°1 du PLUi du Haut-Limousin

- Reclassement d'une parcelle Urbaine loisirs en Urbaine économique sur la commune de Bellac
- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à vocation touristique dans l'optique de permettre l'extension limitée d'un gîte existant sur la commune de Berneuil
- Modification de l'OAP située route de Blond sur la commune de Cieux
- Suppression de l'OAP située rue de la Promenade et reclassement d'une partie de la zone AU en zone Naturelle et en zone Urbaine sur la commune de Cieux
- Correction d'une erreur matérielle concernant la Brasserie de Bel Air, actuellement classée en zone agricole, et reclassement en zone Agricole économique sur la commune

de Saint-Bonnet-de-Bellac

- Correction d'une erreur matérielle concernant le reclassement d'un siège d'exploitation agricole actuellement classé en zone naturelle protégée, en zone naturelle sur la commune de Val d'Issoire.

L'arrêté stipule que les modifications ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe Nouvelle Aquitaine), saisie du dossier, décide que *« le projet de révision du plan local d'urbanisme de la Communauté de Communes Haut-Limousin en Marche (87) n'est pas soumis à évaluation environnementale »*.

3- Principaux enjeux environnementaux de la CC HLM

La Communauté de Communes du Haut-Limousin en Marche a signé le 15 décembre 2021 avec la Préfecture de la Haute-Vienne un contrat de relance et de transition écologique (CRTE) pour le territoire de la CC HLM.

Celui-ci a pour objectif *« d'accompagner la relance de l'activité par la réalisation de projets concrets contribuant à la transformation écologique, sociale, culturelle et économique de tous les territoires. »*

Ce contrat précise les orientations stratégiques de la Communauté de Communes du Haut-Limousin en Marche :

Orientation 1

Offrir à tous les habitants, anciens ou nouveaux, une qualité de vie particulière alliant atouts de la vie rurale à des services de qualité :

1. renforcer les polarités structurantes et améliorer l'offre d'habitat
2. adapter et moderniser les services au public
3. restaurer et valoriser le patrimoine

Orientation 2

Réduire l'impact des activités humaines pour préserver et valoriser un patrimoine paysager et biologique exceptionnel

1. réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES dans le logement, les bâtiments publics et les mobilités
2. moderniser les services et réseaux environnementaux communaux et communautaires (déchets, eau et assainissement)
3. contribuer au développement des ENR dans le but de créer des produits et services à haute valeur ajoutée

Orientation 3

Construire un environnement d'équipements et de services propice au développement des activités, des entreprises et de l'emploi

1. créer un contexte favorable au développement des activités et des entreprises
2. créer des infrastructures et équipements pour le développement de l'agriculture et du commerce
3. développer une stratégie touristique qui s'appuie sur les qualités du territoire

4- Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

4.1- Bilan des observations

La participation du public à cette enquête publique a été peu suivie mais a donné lieu aux observations résumées dans le rapport de l'annexe 7 du rapport d'enquête publique. On relève :

➤ Observations consignées sur les registres d'enquête :

- Siège CC HLM : 1 observation
- Bellac : 0 observation
- Berneuil : 0 observation
- Cieux : 0 observation
- Saint-Bonnet-de-Bellac : 0 observation
- Val d'Issoire : 1 observation

➤ Observations consignées par voie électronique à l'adresse mail définie à l'article 5 de l'Arrêté de référence : 0 observation

➤ Observations envoyées par courrier à l'attention du commissaire enquêteur : 1 courrier (Mairie de Val d'Issoire) et 1 courrier (Mr Courivault – CC HLM)

➡ S'y ajoutent les différents avis et observations émis par les parties publiques associées ou autres organismes :

- MRAé Région Nouvelle-Aquitaine
- Communauté de Communes Charente Limousine
- Préfecture de la Haute-Vienne – Service Urbanisme Habitat
- Préfecture de la Haute-Vienne – Direction départementale des territoires (Arrêté portant dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Haut-Limousin)
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Chambre d'Agriculture de la Haute-Vienne
- Conseil départemental de la Haute-Vienne
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Limoges et de la Haute-Vienne

4.2- Nature des observations et réponses du commissaire enquêteur

Celles-ci sont traitées à la page 12 et suivantes du rapport d'enquête publique cité plus haut. Elles ne sont pas reportées dans la partie « avis et conclusions motivées » conformément à la nouvelle directive émanant du Secrétaire Général du Conseil d'État, Réf. SG-22-00036-D du 20 janvier 2022.

Celle-ci précise dans son annexe 4, "*Canevas standardisé de rapport et de conclusions*", à propos de l'avis du commissaire enquêteur:

"L'avis doit porter sur le projet, et non sur les observations"

Par conséquent, je formule mon avis selon cette directive dans la présente partie « Conclusions et avis motivé » du rapport, ci-dessous.

4.4- Présentation de la synthèse des observations au responsable du projet

Cette phase est prévue par l'article 10, 2^{ème} alinéa de l'Arrêté de référence. Cette synthèse est présentée sous forme d'un rapport détaillé rapporté en annexe 8 du rapport d'enquête publique.

J'ai diffusé la synthèse des observations du public à Mr le Président de la CC HLM le 17 décembre 2020 par voie électronique. Je n'ai pas doublé cet envoi par courrier postal, considérant que les transmissions électroniques se pratiquent de plus en plus et ne souffrent pas, a priori, d'illégitimité.

Mr le Président de la CC HLM m'a ensuite transmis ses réponses aux observations du tableau de synthèse le 7 janvier 2026.

Ces réponses sont rapportées en annexe 10 du rapport d'enquête publique. Elles n'apportent pas d'éléments contradictoires avec mes conclusions motivées rapportées ci-dessous.

Je considère que ces réponses sont conformes à mon attente et je les intègre dans ma conclusion finale.

4.5- Arguments de l'avis

Je note en premier lieu que cette enquête publique n'a recueilli que très peu de participation et d'observations du public alors que toute enquête publique se rapportant à un Plan Local d'Urbanisme est généralement fortement suivie et amène de nombreuses observations, la plupart étant d'ailleurs souvent hors de l'objet de l'enquête.

Cette observation ne peut pas constituer un argument suffisant pour donner un avis favorable au présent projet de modification du PLUi Haut-Limousin, mais néanmoins il constitue un indice validant la pertinence des modifications présentées dans ce projet.

Je présente donc mon avis en reprenant chaque modification soumise à enquête et détaillée dans la notice de présentation du dossier d'enquête soumis au public au chapitre 2 « modifications et justifications ».

1. Suppression d'une zone 2AU à Bellac : résumé CC HLM

Un projet de production maraîchère est en cours d'installation au nord de la zone 2AU. Ce projet, porté par la SCIC Ceinture Verte des Terroirs de Haute-Vienne utilisera une partie de la zone 2AU pour la production. La communauté de Communes Haut-Limousin en Marche est partenaire associée de la SCIC.

La commune de Bellac, qui soutient ce projet, ne souhaite pas que la zone 2AU bloque son développement notamment si des bâtiments devaient voir le jour sur cette parcelle.

Avis du commissaire enquêteur :

La zone 2AU « La Borderie » jouxte la zone agricole A. Le déblocage des possibilités de la zone 2AU, à vocation principale d'habitat à long terme, transformée en zone A semble totalement justifiée pour permettre le développement du projet de production maraîchère de la SCIC Ceinture Verte qui est en cours sans préjudice pour des projets d'habitation.

 *Avis favorable du commissaire-enquêteur*

2. Changement de zone de Ui à Ux pour une parcelle de Bellac : résumé CC HLM

La zone UI autorise les constructions concourant à la mise en valeur touristique du territoire. Compte-tenu de la situation de la parcelle, en proximité immédiate de la zone commerciale de Bellac classée en zone Ux et du potentiel de renforcement du pôle commercial de Bellac, le changement de zonage entre la zone UI et la zone Ux est

réalisé.

Avis du commissaire enquêteur :

Vu la configuration des lieux, le changement de la zone UI « Les Rochettes » en zone Ux assure une continuité logique avec les zone Ux « Les Couchets » et « Les Grandes Terres » qui permet le maintien d'activités économiques sur la commune, notamment l'implantation d'une entreprise d'ambulances et la construction d'un équipement religieux, non réalisables en zone UI.

➡ *Avis favorable du commissaire-enquêteur*

- 3.** Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à vocation touristique dans l'optique de permettre l'extension limitée d'un gîte existant sur la commune de Berneuil : résumé CC HLM

Cette opération concerne le gîte du Moulin du Pont existant depuis une vingtaine d'années. Cette volonté s'inscrit pleinement dans les ambitions du territoire déclinées dans le PADD et notamment la volonté de soutenir les initiatives privées permettant le développement de l'offre touristique existante. Ce site propose une capacité d'accueil de 30 lits sous la forme d'un grand gîte et de chambres d'hôte. Le site permet également l'accueil d'événements dans une salle d'une capacité de 80 personnes. Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nt englobant les installations existantes est donc délimité. Le règlement écrit du STECAL Nt n'est pas modifié.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette création va dans un sens très favorable pour le développement de l'offre touristique et ne modifie par le règlement écrit du STECAL Nt.

➡ *Avis favorable du commissaire-enquêteur*

- 4.** Suppression d'une zone 1AU à Cieux et modification de l'OAP correspondante : résumé CC HLM

A la demande de la commune, la zone 1AUh de la Bonde est supprimée ainsi que l'OAP « Sud Ouest Bourg » correspondante. Les parcelles concernées sont reclassées en zone Ub pour la partie proche de la rue et en zone N à l'arrière. Cette correction permet de réduire la consommation d'espace induite par le PLUi.

Avis du commissaire enquêteur :

Arguments de la commune recevables.

➡ *Avis favorable du commissaire-enquêteur*

- 5.** Correction d'une erreur matérielle à Saint-Bonnet-de-Bellac (STECAL Ax) : résumé CC HLM

Il s'agit de corriger une erreur matérielle concernant le classement de la Brasserie de Bel-Air qui a été par erreur inscrite en zone A au lieu du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) A économique. En effet, cette activité économique existe depuis 2008.

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Ax englobant les installations existantes est donc délimité. Le règlement écrit du STECAL Ax n'est pas modifié.

Avis du commissaire enquêteur :

Arguments de la commune recevables. La notoriété de cette entreprise de brasserie artisanale, pérenne, est bien connue et il est effectivement anormal qu'elle soit inscrite en zone agricole.

➡ *Avis favorable du commissaire-enquêteur*

**6. Correction d'une erreur matérielle à Val d'Issoire (bâtiment agricole en zone N):
résumé CC HLM**

Il s'agit bien d'une erreur matérielle, en effet, la propriétaire dispose d'un arrêté accordant une extension de ses bâtiments en date du 26/06/2018 (PC08709718A0005). Globalement, dans le PLUi un détournement a été fait autour des exploitations agricoles existantes situées en zone Np. Il s'agit manifestement d'une erreur dans le cas présent.

Avis du commissaire enquêteur :

J'ai, reçu lors de ma permanence à Val d'Issoire la propriétaire qui m'a confirmé cette erreur et est satisfaite qu'une correction soit faite car le classement en zone Naturelle protégée lui interdisait toute extension ou construction de bâtiments à vocation agricole.

➡ *Avis favorable du commissaire-enquêteur*

7. Sur le bilan des pièces impactées par les modifications envisagées, sont amendées :

- le règlement graphiques
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation principale d'habitat.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLUi.

Les corrections qui concernent le règlement graphique, engendrent des modifications en termes de surfaces de certaines zones qui sont négligeables. Les modifications de surfaces entraînent la suppression de 4,10 ha en zone AU au bénéfice de :

- la zone A pour 2,64 ha
- la zone U pour 0,36 ha
- la zone N pour 1,10 ha

• Avis du commissaire enquêteur :

Les amendements découlant des modifications envisagées sont conformes à la réglementation et de faible impact.

➡ *Avis favorable du commissaire-enquêteur*

En conclusion, sur toutes ces modifications rappelées ci-dessus et mes différents avis pour chacune qui sont favorables,

Je donne l'avis suivant au projet de révision n°1 du PLUi du Haut-Limousin

AVIS FAVORABLE

Fait à Le Palais-sur-Vienne, le 7 janvier 2026

Signé Michel BUFFIER, Commissaire Enquêteur
Membre de la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs (CNCE)



✧ ✧ ✧