

René GRONEAU
Commissaire Enquêteur
Laucournet
87380 GLANGES

Dossier n° : N° E18000084 / 87 PLU
Tribunal Administratif de Limoges
Décision du 29 octobre 2018

Commune de
SAINT-SYLVESTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le demandeur : COMMUNE DE SAINT-SYLVESTRE

Représentée par son Maire : M. Daniel LEYCURAS

Destinataires :

Monsieur le Maire de Saint-Sylvestre

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LIMOGES

A) Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sylvestre représenté par son maire M. Daniel LEYCURAS.

B) Cadre juridique

En vertu des articles L.123-1 à L.123-20 du Code de l'urbanisme dans sa version résultant de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, le projet d'élaboration d'un PLU, arrêté par délibération du conseil municipal, est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R 123-7 à R.123-23 du Code de l'environnement.

C'est dans ce cadre que sont intervenus les actes suivants :

- Délibération du Conseil Municipal de Saint-Sylvestre, en date du 14 novembre 2018 arrêtant le projet de PLU.
- Décision du 29 octobre 2018 de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges désignant Monsieur René Groneau, demeurant à Laucournet, 87380 Glanges en qualité de Commissaire enquêteur.
- Arrêté du M. le Maire de Saint-Sylvestre en date du 19 Novembre 2018, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme et précisant les modalités de l'enquête (publicité, nom du commissaire enquêteur, date, heure et lieu de permanence...).

Le PLU

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Le contenu du PLU est précisé par l'article L 121-1 et suivant ainsi que l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le **PADD** définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour le territoire de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les **OAP**, dans le respect des orientations définies par le PADD, peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le **règlement** fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Pour cela, il découpe le territoire en zones : urbaines « zones U », à urbaniser « zones AU », agricoles « zones A » et naturelles et forestières « zones N ». Il comprend un règlement graphique composé d'un ou plusieurs plans cadastraux où sont reportés les zonages et un règlement écrit qui fixe les conditions d'application du règlement graphique.

Le PLU doit par ailleurs être compatible (principe de non contrariété) avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération dont la commune fait partie. Saint-sylvestre ne faisait pas partie du SCOT de l'agglomération du Limoges mais il fera partie de celui qui est en cours d'élaboration. Lors de l'approbation de ce nouveau SCOT, le PLU devra évoluer pour lui être compatible. Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux, dont les PLU.

C) Saint-Sylvestre et le Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint-Sylvestre se situe au Nord de l'agglomération de Limoges dans le canton d'Ambazac. Elle comptait 915 habitants au recensement de 2012, répartis sur un peu plus de 3000 ha. La commune fait partie de la Communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (ELAN) et du Pays d'Occitane et des Monts d'Ambazac.

Elle subit, depuis sa mise en service, l'influence de l'autoroute A20 qui met Saint-Sylvestre à 25 km du centre de Limoges, et s'est orientée vers une vocation essentiellement résidentielle (1 emploi pour 5 actifs). La population de la commune a augmenté d'un peu plus de 40 % depuis 1975 avec une inflexion à la hausse plus nette au milieu des années 90. Cette relative jeunesse de la population s'accompagne d'un fort phénomène de migration pendulaire domicile/travail avec son cortège de problématiques liées au transport : routes étroites et goulots d'étranglement, insuffisance des transports en commun, difficulté de stationnement dans les villages et hameaux... Une tendance à la stagnation semble cependant se dessiner depuis 2012. Malgré une forte part de population jeune et active ($\approx 70\%$), la population tend à vieillir depuis quelques années.

Cette croissance démographique n'a cependant pas défiguré le territoire comme ce peut parfois être le cas en milieu péri-urbain. Les hameaux et villages ont conservé leur physionomie traditionnelle avec une architecture rustique de granite et toiture en tuile canal malgré la construction de maisons récentes en périphérie ou en lotissement. Quelques maisons ont également été construites isolées avec d'assez fortes consommations d'espace. Malgré tout, le patrimoine architectural et plus globalement bâti reste important et participe de cette impression qualitative du cadre de vie de la commune.

Un autre aspect très important de cette qualité réside dans le patrimoine environnemental. Les bois et la forêt sont omniprésents et justifient pleinement le nom de la commune. Ils occupent

80 % des surfaces avec des boisements de résineux et de feuillus. Ils cloisonnent les paysages et, avec les pentes assez importante des vallons, confèrent au territoire une ambiance très montagnarde. L'eau est également très présente : par les plans d'eau de la Crouzille et de Gouillet qui sont des réservoirs d'eau potable pour la ville de Limoges, par les ruisseaux nombreux, mais également par les multiples aménagements hydrauliques, le plus souvent maçonnés, souvent anciens et encore très présents dans le paysages (lavoirs, bassins, canaux...). Enfin l'agriculture, qui n'occupe qu'un peu plus de 10% du territoire, ménage souvent de belles perspectives.

Les activités autres qu'agricoles sont relativement faibles et réparties un peu partout sur le territoire : Près de l'A20, dans le bourg ou dans les hameaux.

La fin de l'activité d'extraction d'uranium et l'activité d'extraction de granite pour les constructions de la ville de Limoges autrefois, ont laissé de nombreuses traces dans le paysage du territoire (carrières, terrains et chemins interdits au public...) et d'autres probablement plus discrètes (dépôts de déchets d'extraction riches en uranium...).

D) Objectifs et choix retenus

Le PADD du PLU de Saint-Sylvestre vise prioritairement à favoriser l'accueil tout en préservant le cadre de vie de la commune. Pour ce faire il s'agit d'avoir une politique d'optimisation de l'habitat (limiter la vacance, favoriser la construction dans le bourg et les zones facilement accessibles depuis l'A20 ou Ambazac tout en préservant les hameaux à forte identité traditionnelle, assurer la bonne qualité des réseaux routiers, énergétiques, numériques...) couplée à une politique volontariste de préservation ou de remise en état (des milieux à forte valeur environnementale, des espaces et sites agricoles, des ressources en eau potable, des continuités écologiques, des paysages). Le développement économique doit accompagner ces politiques (ZA près de l'A20, tourisme).

Cinq OAP sont prévues : 2 concernent l'habitat (bourg de Saint-Sylvestre et Fanay), 3 concernent l'aménagement de l'espace public (D113 entre l'école et l'église, espace public de la salle des fêtes, Grandmont) et une concerne l'activité économique (ZA de la Haute-Crouzille).

E) Composition du dossier

Le dossier de PLU comporte toutes les pièces mentionnées à l'article L151-2 du code de l'urbanisme :

- Le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement (texte et pièces graphiques),
- les servitudes d'utilité publique,
- les annexes : servitudes d'utilité publique, plan et notice des périmètres, réseaux d'eau, d'assainissement et système d'élimination des déchets, annexes complémentaires, lexique d'urbanisme, propriété AREVA,

- notice d'enquête publique : textes régissant l'EP, Bilan de la procédure de débat public, résumé non technique, note sur l'abrogation de la carte communale, avis des personnes publiques associées.

F) Organisation et Déroulement de l'enquête publique

1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Limoges, M. Patrick Gensac, en date du 29 octobre 2018, René Groneau est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Sylvestre.

2 - Publicité

Un premier avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux, dans le Populaire du Centre et dans l'Echo du 22 Novembre 2018.

Un second avis a été publié dans le Populaire du Centre et dans l'Echo du 18 Décembre 2018.

L'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie et sur des panneaux d'affichage dans le bourg et dans les villages et hameaux de la commune. Cet affichage était bien réel et à la vue du public et est resté en place pendant toute la durée de l'enquête.

L'ensemble du dossier a également été porté à la connaissance du public sur le site internet de la mairie de Saint-Sylvestre :

<http://www.saint-sylvestre-limousin.fr/plu/>

3 - Permanences du C E

Toutes les permanences ont eu lieu dans une salle de la mairie spécifiquement mise à la disposition de l'enquête. Le choix a été fait de les tenir une fois par semaine, sauf la semaine de Noël, dont une pour l'ouverture de l'enquête et une pour sa clôture.

L'affluence a été modérée en particulier en début d'enquête.

Date de permanence	horaire
Lundi 10 décembre 2018	10h00 - 13h00
Mercredi 19 décembre 2018	15h00 - 18h00
Jeudi 3 janvier 2019	14h00 - 17h00
Vendredi 11 janvier 2019	10h00 - 13h00

Les observations du public pouvaient se faire également par courrier à la mairie ou par courriel à l'adresse :

enqpub.stsylvestre@orange.fr

4 - Chronologie

J'ai été nommé par le Président par intérim du tribunal administratif de Limoges pour mener l'enquête publique relative au PLU de Saint-Sylvestre le 29 octobre 2018.

J'ai récupéré le dossier à la mairie de Saint-Sylvestre le 8 novembre 2018. Nous avons établi avec M. le Maire, Daniel Leycuras, et son adjoint, Henri Penaud, le calendrier de mes permanences.

Nous avons également décidé de nous revoir pour une visite de terrain, ce qui fut fait le 5 décembre 2018.

L'ouverture de l'enquête a été fixée au lundi 10 décembre 2018 afin que les propriétaires de résidences secondaires puissent éventuellement profiter des fêtes de Noël pour consulter et réagir au projet.

La clôture de l'enquête a été fixée au vendredi 11 janvier 2019.

5 - Observations et clôture du Registre d'enquête

Au total 17 observations ont été portées au registre d'enquête. Une dix-huitième observation a également été portée au procès-verbal bien que parvenue avant la date d'ouverture de l'enquête.

Le registre a été clôturé le vendredi 11 janvier 2019 à 13h00.

6 - Conditions du déroulement de l'enquête

La mairie de Saint-Sylvestre avait mis à ma disposition un bureau avec une grande table me permettant de ne recevoir qu'un visiteur à la fois, et avait affiché le document graphique sur un mur permettant sa lecture dans de bonnes conditions. J'ai également toujours été très bien accueilli et accompagné tant par les élus, Daniel Leycuras et Henri Penaud, que par les employées de la mairie.

Avec le public les échanges ont toujours été courtois. Aucun incident n'est venu perturber la procédure et les récriminations éventuelles ont été portées à l'écrit et sans éclat.

G) Analyse du Projet

1 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

Avis de la **CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation
des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

La commission a émis un avis favorable au dossier. Cet avis est néanmoins assorti d'observations pour certaines dispositions :

Elle félicite la commune pour la prise en compte de l'enjeu de préservation des espaces.

Elle est défavorable au classement « Uh » de la parcelle N°D1 124 (parcelle de M. LALEVE).

Au titre des dispositions du règlement des zones agricoles, naturelles et forestière, La CDPENAF recommande de préciser que l'ensemble et l'intégralité des annexes doit être inclus dans le périmètre de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

Avis de l'État

L'état émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses prescriptions.

Cet avis se décline en deux volets :

1 - Des **prescriptions** dont la prise en compte doit être effective avant l'approbation du PLU :

- Sur le rapport de présentation

Il est demandé que le rapport intègre l'arrêté de biotope existant sur l'étang de la Cruzille et ses implications dans l'état initial de l'environnement.

Les justifications doivent montrer que les OAP et le règlement sont cohérents entre eux.

- Sur les OAP

La densité de la zone « AUh » devra être revue à la hausse.

- Sur le règlement

Partie graphique : Les zones impactant des compartiments naturels et/ou agricoles sur les hameaux de « les Beiges », « le Reclos » et la « Borderie » doivent être retirés de la zone « Uh » et reclassées de façon adéquate en « A » ou « N ».

Partie écrite : La rédaction des articles 2 des différentes zones devra être reprise afin d'être conforme aux exigences du code de l'urbanisme. Pour ne pas prêter à interprétation, la distance d'implantation des annexes en zones « A » ou « N » devra être reprise.

- Sur les annexes

Y seront adjoints : les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, les périmètres à l'intérieur desquels l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable et le lexique local (en plus du national).

2 - Des **recommandations** non prescriptives laissées à la libre appréciation du maître d'ouvrage :

- sur le rapport de présentation

Les indicateurs de suivi pourraient être complétés pour assurer l'observation de la consommation foncière, du remplissage des zones dédiées à l'urbanisation ainsi que des zones spécifiques liées au tourisme ou l'agriculture.

- sur l'accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme

A partir du 01/01/2020 le caractère exécutoire du document d'urbanisme sera effectif lorsque celui-ci sera publié sur le géoportail de l'urbanisme. Ce portail étant d'ores et déjà en service, la commune pourra mettre en ligne son PLU une fois ce dernier approuvé.

Avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine)

L'ARS précise que le captage de « Vieux Hureau (fregefont) » ne dispose pas d'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et que le captage de « Chedeville », sur Ambazac, dispose d'un arrêté de DUP et qu'une partie du Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) de cette prise d'eau se trouve sur la commune de St-Sylvestre. Les documents graphiques doivent faire apparaître les secteurs où la préservation des ressources naturelles, entre autres, justifie que « soient interdites les constructions de toutes natures, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Elle souhaite que soit revu le zonage « N » des parcelles concernées pour le rendre cohérent avec les arrêtés de DUP notamment ceux des captages des « Vergnes » et de « Chedeville ».

Elle rappelle que le zonage et son règlement associé doivent être cohérents avec les dispositions de ces arrêtés de DUP.

Concernant les activités artisanales et industrielles, la commune veillera à la cohérence entre l'implantation de ce type d'activité pouvant potentiellement engendrer des nuisances et la présence d'habitations sur ces zones afin d'éviter tout conflit d'usage.

Elle suggère que la cartographie des sites potentiellement pollués tels qu'ils figurent dans la base de données BASIAS, soit reportée sur les documents du PLU et non seulement les propriétés d'AREVA comme c'est le cas sur le document 5-annexes.

L'ARS émet un avis défavorable au projet de PLU dans l'attente que les captages d'eau et leurs périmètres de protection soient reportés sur les documents graphiques et qu'ils bénéficient d'un zonage et d'un règlement associé cohérents avec les dispositions des arrêtés de DUP.

Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine)

La MRAe recommande d'actualiser le diagnostic socio-économique avec les données les plus récentes et de les intégrer partout où le rapport y fait référence.

Elle recommande également de préciser les méthodes employées pour « recalculer » les consommations d'espaces passés et de préciser la nature des espaces consommés.

Elle regrette qu'il soit fait état d'une qualité de l'eau insuffisante pour la consommation humaine sur un point de mesure mais que ne soit pas développé le lien entre cette information et le projet de PLU.

Elle souligne une incohérence entre le besoin en surfaces identifié (par ailleurs par une approche critiquable des statistiques récentes), 7,4 ha, et la surface de zone Uh retenue, 9,4 ha, et demande donc que des explications justifiant ces choix soient apportées.

Elle note également que les objectifs de densité, notamment en zone « AUh », sont très faibles et demande d'être plus ambitieux et de compléter le rapport de présentation avec une

démonstration de la mise en œuvre d'un projet participant à la modération de la consommation d'espace.

Elle estime que le rapport ne permet pas de déterminer l'ensemble des incidences potentielles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement notamment à travers les questions du traitement des eaux usées et de la protection des captages et recommande de le compléter.

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

La Chambre d'agriculture souligne la qualité du document et la bonne prise en compte de l'activité agricole dans le projet de PLU. Elle émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses observations.

- Règlement graphique : « Le Mogot » : le centre équestre peut avoir besoin de construire des bâtiments liés à l'accueil du public (hébergement, restauration, sanitaires...) qui risquent de ne pas être considérés comme des bâtiments agricoles à proprement parler et donc d'être interdits. Il faudrait soit changer le règlement de la zone « A » en en tenant compte, soit préciser quels sont les bâtiments susceptibles de changer de destination. De plus, la zone « A » étant relativement restreinte, la chambre demande qu'elle soit élargie en fonction des projets de développement du centre équestre. Enfin, un bâtiment existant sur les parcelles N°A-902 et N°A-1080 elle demande que ces parcelles soient classées « A ».

- Règlement écrit :

- Que soit autorisés les affouillement et exhaussements du sol liés aux activités autorisées dans la zone A (p.20),
- que soit précisé que les annexes seront entièrement comprises dans le rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation (p. 20 et 25),
- que soit autorisée une hauteur de bâtiment agricole supérieure à 10 mètres à l'égout du toit pour des raisons fonctionnelles ou techniques (p. 21),
- que soit précisées les constructions autorisées via l'intitulé : « les autres équipements légers à usage de loisirs recevant du public »,
- page 24, l'article N3 précise que peuvent être autorisées les constructions et utilisation du sol liées à l'agriculture pour l'abri des animaux, le maraîchage et l'apiculture, or la législation ne permet pas d'autoriser des constructions spécifiques pour tel ou tel type d'agriculture. Sa rédaction doit donc changer. Elle pourrait par exemple autoriser les constructions liées aux exploitations agricole mais réglementer le type de construction (dimensions, hauteurs, matériaux...). Au besoin certaines parcelles doivent peut-être être reclassées « A ».

- OAP : L'aménagement du profil de rue de la D113 et celui de l'espace public dans la traversée de Grandmont doit prendre en compte la circulation agricole et notamment celle des engins agricoles de plus en plus volumineux.

- PADD : Compléter l'item « préserver les terres agricoles » par l'item « préserver les activités agricoles et favoriser leur reprise »

- Rapport de présentation :

- P. 20 : Préciser que les zones futures de développement urbain seront éloignées des sites de bâtiments agricoles existants ou en projet.
- P. 31 : Ne pas écrire que la mauvaise qualité de la masse d'eau du bassin versant Gartempe présente un mauvais état de qualité en raison de pesticides, et préciser que des Contrats Territoriaux Milieux Aquatiques ont été mis en place sur le BV.

- P. 48 : Préciser que les travaux de l'Etablissement Public du Bassin de la Vienne ont produit une cartographie des zones à dominante humide au 1/25000^e qui peut être affinée et complétée à l'échelle communale par un travail de terrain.
- P. 77, 95, 96... : Tenir compte de la circulation agricole notamment des très gros engins dans tous les travaux liés à la circulation et ne pas traverser de cours de ferme ou de parcelles agricoles dans la création des cheminements doux.
- P. 108 : Proposer un objectif de densité pour les 5 parcelles identifiées comme pouvant être divisées.
- P. 91 : Le nombre d'exploitations agricoles pourrait être transmis par les services de la DDT.

Avis du SIEPAL (Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation
de l'agglomération de Limoges)

Le SIEPAL émet à l'unanimité un avis favorable au projet de PLU sous réserve d'adapter la taille des parcelles afin que les objectifs de diminution de consommation de l'espace soient en adéquation avec les orientations du SCOT en cours de révision.

Il émet également à l'unanimité un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité des parcelles pour lesquelles son avis a été sollicité.

Avis du Département de Haute-Vienne

Le Département n'émet aucune observation particulière mais précise que le projet doit tenir compte du PDIPR et entre autres des chemins en cours d'inscription dont les tracés sont fournis en annexe.

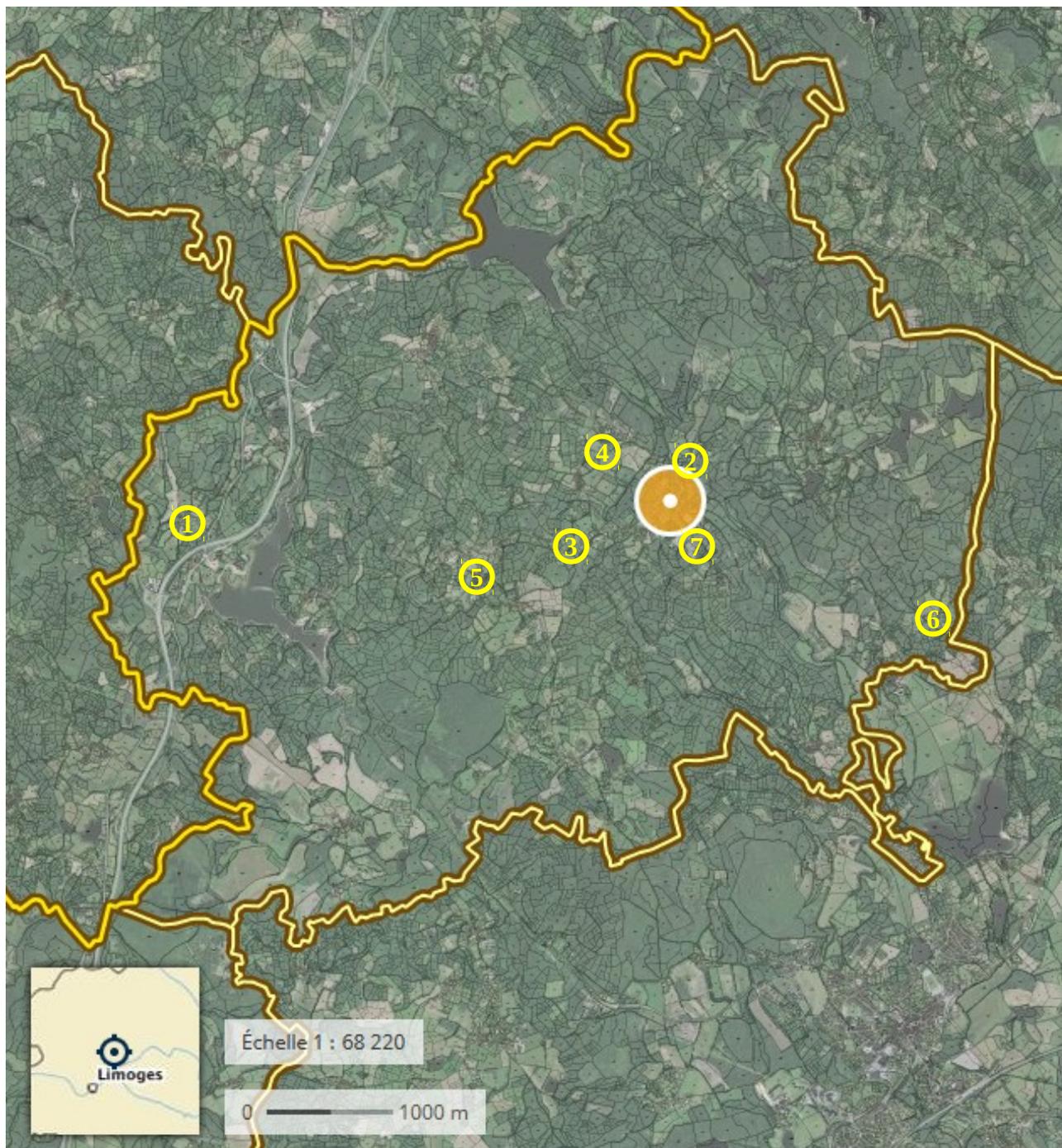
2 – Avis des citoyens

Cette partie reprend le Procès Verbal de synthèse adressé à M. le Maire de Saint-Sylvestre agrémenté de ses réponses à chacune des observations portées au cours de l'enquête publique ainsi que des miennes.

On peut regrouper les observations du public en trois grandes catégories :

- Les demandes de constructibilité
- Les observations liées au hameau de « La Chaize »
- Les observations d'ordre général

- Les demandes de constructibilité :



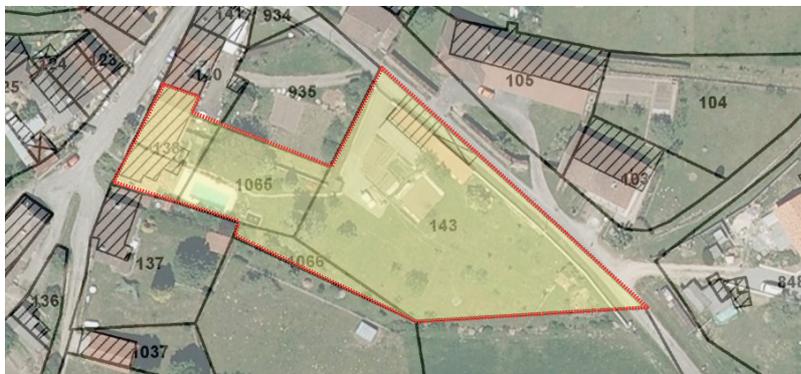
1 - Observation portée le 10 décembre 2018

Par Mme. et M. CÉDELLE

Demandent que leur parcelle N°143 à « La Vieille Crouzille » soit déclarée constructible. Actuellement classée N cette parcelle ne pourrait être construite, y compris pour une nouvelle annexe, car elle n'est pas dans le périmètre de 30 mètres autour de la maison d'habitation requis par le règlement écrit.

La parcelle 1065 est trop étroite et contient déjà piscine, réseaux et assainissement. Elle ne peut être construite.

Ils demandent également que l'annexe déjà existante sur la parcelle N°143, soit notée comme susceptible de changer de destination ; de garage elle pourrait devenir un logement, par exemple pour un(e) auxiliaire de vie.



Légende



Propriété Cédelle

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Il apparaît possible de réserver une suite favorable au changement de destination de la construction (garage) située sur la parcelle 143.

Il sera examiné la possibilité dans quelques villages particuliers de modifier la distance des annexes par rapport à l'habitation aux fins de l'adapter à la configuration des terrains.

C.E. : La demande de Mme. et M. Cédelle est bien compréhensible d'autant que cette parcelle constitue la seule « dent creuse » potentiel du hameau. Cependant, autoriser la construction reviendrait à créer une zone « Uh » spécifique, et qui plus est aux abords immédiat de l'A20.

J'émet un avis défavorable au classement Uh, un avis favorable au changement de destination du garage.

2 - Observation portée le 19 décembre 2018

Par Mme. MERIGAUD

Demande que les parcelles N°27 et 28 section C à « Les Pinachières » soient déclarées constructibles.

Reçues en héritage, elles avaient été estimées à la valeur du terrain constructible. Elle souhaite y construire une maison pour elle et vendre une partie du terrain à la construction.



Légende



Propriété Mériгаud

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Cette demande avait déjà été présentée lors de l'élaboration du projet, les terrains sont loin des constructions actuelles, leur topographie et le caractère pentu et humide ne permet pas de les classer dans une zone constructible.

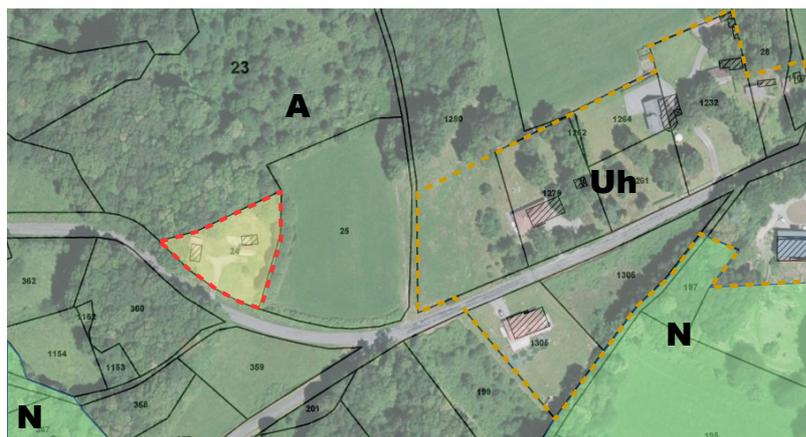
C.E. : Les terrains concernés sont en pente, mais modérée pour la commune. En revanche ils sont éloignés des zones constructibles. De plus il me semble que le paysage particulier qu'offre cette petite vallée « montagnarde » gagnerait à rester en l'état. Enfin la constructibilité de ces parcelles, établie dans le cadre d'un héritage, remonte à une vingtaine d'année.

J'émet un avis défavorable à cette requête.

3 - Observation portée le 19 décembre 2018

Par M. MOUGNAUD

Demande que la parcelle N°24 section D soit intégrée à la zone Uh du bourg, afin de remplacer la maisonnette préfabriquée et la caravane qui y est additionnée par une maison plus grande et davantage « aux normes ». Le bâtiment actuel est cependant relié aux réseaux et son assainissement autonome est validé par le SPANC.



Légende



Propriété Mougnaud

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Cette remarque retient notre attention. La construction actuelle n'est pas très esthétique, de plus elle se situe à l'entrée du village. Il est certain qu'un bâtiment traditionnel permettrait de donner un aspect plus agréable. La zone Uh pourrait s'étendre jusqu'au bout de la parcelle.

C.E. : Effectivement, ce curieux mélange de cabane et de caravane marque l'entrée dans Saint-Sylvestre. La commune gagnerait à favoriser la construction d'une maison plus « conventionnelle ». L'agrandissement de la zone « Uh » pose cependant le problème de la consommation d'espace.

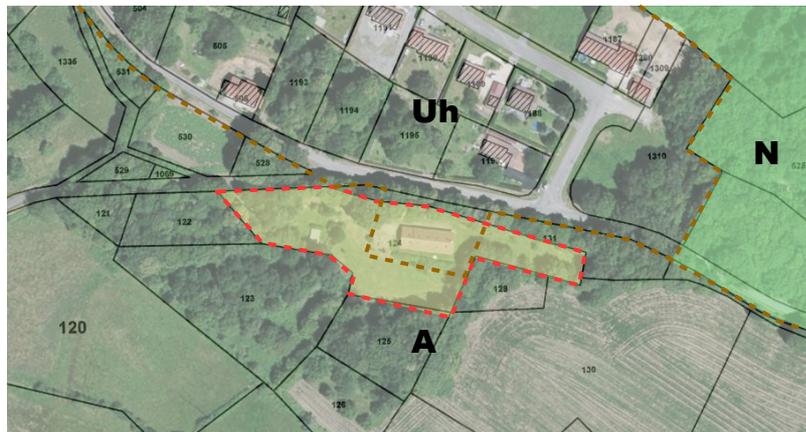
J'émet un avis favorable à la demande sous réserve que soit compensée la consommation d'espace.



4 - Observation portée le 20 décembre 2018

Par M. LALEVE

Demande que la parcelle N°124 à « Les Vieilles Sagnes » soit intégralement déclarée constructible, afin que ses deux filles puissent y construire une seconde maison.



Légende



Propriété Lalève

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Celle-ci apparaît fondée, la parcelle concernée est proche du lotissement des Beiges. Une zone Uh peut être créée autour de cette maison.

C.E. : La parcelle se trouve de l'autre côté de la route par rapport au lotissement et le terrain est assez pentu.

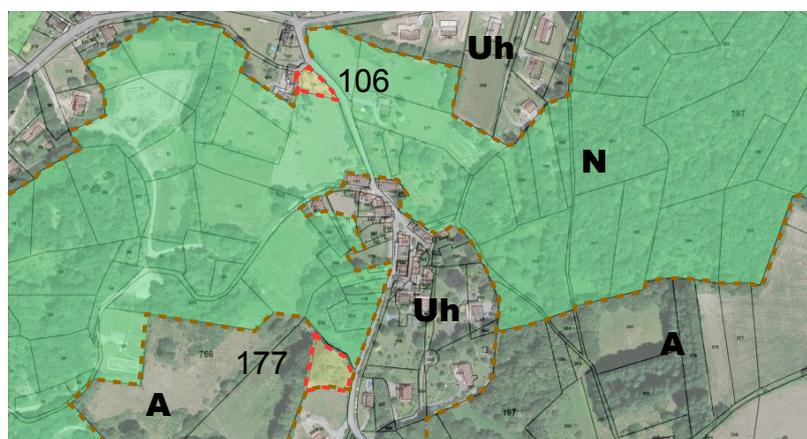
J'émet un avis défavorable à cette demande.

5 - Observation portée le 18 décembre 2018

Par M. DEBELEIX

Demande que la parcelle N°106 section G à « La Borderie », sur laquelle se trouve sa maison soit classée constructible, arguant qu'il ne pourra absolument plus rien y construire. Le classement N d'une parcelle construite lui semble un non-sens. Il considère le classement Uh des parcelles G104 et G105 comme l'illustration d'une différence de traitement.

Demande que la parcelle N°177 section G soit classée constructible. Cette parcelle avait obtenu un certificat d'urbanisme de 18 mois en avril 2011. Elle jouxte la zone constructible et est accessible aux réseaux. Il considère le classement Uh des parcelles G56 et G195 comme une nouvelle illustration d'une différence de traitement.



Légende



Propriété Debeleix

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

La demande relative à la parcelle G 106 peut être acceptée.

Cependant en raison de sa topographie la parcelle G177 ne peut être acceptée. La réglementation en matière d'urbanisme vise à ne faire déclarer constructibles que des terrains « utiles » et propres à recevoir une construction. Dans le cas d'espèce le terrain est très en pente. Le cas de ce terrain a fait l'objet d'une étude attentive lors de l'étude du projet.

C.E. :

Concernant la parcelle N° G 106 : Elle est construite et dans le prolongement de la zone « Uh ».

J'émet un avis favorable.

Concernant la parcelle N° G 177 : Cette Parcelle est effectivement pentue et ne me semble pas propre à la construction.

J'émet un avis défavorable.

6 - Observation portée le 10 décembre 2018

Par Mme. LUCAIN

Demande que la parcelle N°465 à « Chez Pouyaud » soit déclarée constructible.
La parcelle est située entre deux habitations (la parcelle N°466 porte une maison contemporaine depuis 2017). Elle est accessible à tous les réseaux. Elle a été achetée en 2013 au tarif du terrain constructible pour construire une extension à la maison qui est très petite.



Légende



Propriété Lucain

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Les observations ont été prises en compte, une annexe est possible sur le terrain 465. Certes la surface sera calculée en fonction de la surface de la construction existante. Il sera demandé à Mme LUCAIN de donner des indications plus précises sur son projet.

C.E. : La parcelle concernée est un jardin et une maison a été construite juste dans le prolongement il y a moins de deux ans. De plus la maison de Mme Lucain semble effectivement petite et même son extension dans le cadre actuellement autorisé par le projet de PLU ne l'agrandirait qu'en proportion. Cependant, déclarer cette parcelle constructible reviendrait à créer une zone « Uh » spécialement pour Mme Lucain dans un secteur qui ne répond en rien aux critères qui ont présidé pour déterminer les zones constructibles.

J'émet un avis défavorable mais recommande qu'une solution soit activement recherchée pour permettre à Mme. Lucain de mener à bien un projet que ses moyens ne lui ont pas permis de faire aboutir avant l'abrogation de la carte communale.

7 - Observation portée le 10 décembre 2018

Par Mme. et M. JAMMET

Demande que la partie Sud de la parcelle N°1034 à « Chez Chandos » soit déclarée également constructible.

Leur maison est située sur la partie Nord, qui est classée Uh, leur fils souhaiterait construire sur la partie Sud. La parcelle est située entre deux habitations. Elle est accessible à tous les réseaux.



Légende



Propriété Jammet

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Une extension de la zone urbaine pourra être réalisée pour cette parcelle sur sa partie utile, en effet la partie la plus éloignée de la maison est assez pentue et semble impropre à recevoir une construction.

C.E. : Cette partie de la parcelle est effectivement pentue mais raisonnablement pour le secteur dans sa partie Nord. De plus elle est déjà perdue pour l'agriculture.

J'émet un avis favorable.

- Les observations liées au hameau de « La Chaize »



Les quatre observations qui suivent concernent en particulier la parcelle N°690 à « La Chaize ».

8 - Observation portée le 19 décembre 2018

Par Mme. BOUTANT

Demande que la parcelle N°690 à « La Chaize » soit déclarée en zone « N » et non en zone « A », afin de pouvoir y réaliser un projet de « gîtes atypiques ».

9 - Observation portée le 19 décembre 2018

Par Mme. GOURAUD

Demande que la parcelle N°690 à « La Chaize » soit déclarée en zone « N » et non en zone « A », afin de pouvoir vendre ce terrain à Mme Boutant pour qu'elle y réalise son projet de « gîtes atypiques ».

10 - Observation portée le 11 janvier 2019

Par anonyme

- Approuve ce PLU qui préserve la nature.
- Demande qu'aucune nouvelle construction de maison individuelle ne soit autorisée sur le hameau de « La Chaize » afin de ne pas le « défigurer » davantage.

11 - Observation portée le 11 janvier 2019

Par Mme. DEBROS, Présidente de l'APPA

Demande que la parcelle N°690 à « La Chaize » soit déclarée en zone « N », ce afin :
- De préserver le « cône de vue remarquable que les constructions neuves actuelles n'entament pas »,
- De préserver une espèce patrimoniale (Scille de printemps), déterminante de l'inventaire ZNIEFF de notre région. Une ZNIEFF de type I (740120060 « Bois et cave de la zone centrale (monts d'Ambazac) » couvre cette parcelle et le PLU se doit de protéger une espèce déterminante.

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Ce hameau de La Chaize est l'objet de remarques. Certes le hameau de La Chaize aurait dû rester en l'état et ne recevoir aucune construction « moderne » en opposition avec les maisons anciennes... mais la carte communale en a décidé autrement et de nouvelles habitations se sont construites. La dernière maison (famille GOURAUD) est moderne. Elle choque certaines personnes...mais notre droit et notre constitution font une grande place à la liberté. En matière d'urbanisme celle-ci est encadrée. La construction de la maison GOURAUD a été autorisée légalement.

Un certificat d'urbanisme a été validée par la Justice Administrative.

Pour l'instant, la carte communale antérieure s'applique jusqu'à l'arrivée du PLU.

Le conseil municipal sera informé et saisi de la construction projetée au hameau de la Chaise. Il sera vérifié que, comme les constructions récentes antérieures, elle peut s'intégrer au paysage sans lui nuire.

Le projet de PLU a su faire une large place aux zones naturelles et agricoles, plus vastes que les zones urbaines, le souci de la préservation du milieu naturel, de la flore comme de la faune a été le souci des concepteurs du projet. Ils sont très soucieux de la qualité des paysages de la commune.

C.E. : La problématique de ces différentes observations revient à poser une seule question : le projet d'installation de gîtes de Mme Boutant est-il compatible avec le hameau de « La Chaize » et le paysage qui le met en valeur ?

Les constructions prévues sont des cubes de bois qui juxtaposés sur la parcelle risquent de dépareiller à moins d'une intégration paysagère très étudiée, en particulier la création d'un haut écran végétal entre les gîtes et la départementale d'Ambazac et une forte végétalisation des abords immédiat de chaque gîte.

Le passage de la parcelle d'un zonage « A » à un zonage « N » permettrait, si l'interprétation de l'article N2 ne change pas, la construction d'habitations légères de loisir, et si les constructions projetées répondent bien à la définition d'habitations légères de loisir, alors Mme Boutant pourrait installer ces gîtes atypiques.

J'émet un avis favorable au passage de la parcelle du zonage « A » au zonage « N », sous réserve de tout ce qui est dit plus haut. J'encourage également toutes les parties à prendre contact et à se concerter pour une réelle intégration du projet, à la fois paysagère et sociale.

Emplacement envisagé
pour les gîtes



- Les observations d'ordre général

12 - Observation portée le 19 décembre 2018

Par M. Defaye

Demande la régularisation de ses constructions légères de loisirs sur sa parcelle 1046.

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Il sera demandé au conseil municipal son avis sur ce point.

C.E. : cette question sort du cadre du PLU.

13 - Observation portée le 21 décembre 2018

Par Mme. Couloumy

- Rappelle les nuisances sonores générées par la scierie située à « La Borderie » et appuie l'avis de l'état qui demande la réduction de la zone constructible de ce hameau.
- Propose la réduction de la zone Uh de « Fanay » de la parcelle N°127 à la parcelle N°932, du fait de leur proximité avec la zone dangereuse d'AREVA.
- Propose de supprimer les parcelles N°1067, 1068, 1028, 1027, 1061, 318, 319, 429 et 430 (stade et alentour) de la zone Uh car la route qui y mène est sans issue et étroite.
- Souligne l'importance d'établir un périmètre de protection des captages, en particulier au « Vieux Hureau », et que, contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport de présentation, il n'y a pas de captage au « Jeune Hureau ».
- Demande si les constructions préexistantes à l'approbation du PLU seront soumises à l'obligation d'assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques en zone Uh.
- Demande que soit précisé la notion d'« équipements légers à usage de loisirs recevant du public » tel que spécifié à l'article N2 du règlement écrit.
- Demande que soit mise à jour la liste des compétences de la Communauté de Communes (urbanisme, voirie, assainissement, eau).
- Souligne que les documents comportent un certain nombre d'erreurs et de coquilles.
- Précise que toutes les demandes des élus ont été satisfaites et demande ce que l'on doit en penser.

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Il peut être rappelé que Mme COULOUMY a été Maire de SAINT SYLVESTRE de mars 2014 au 11 avril 2018, date de la dissolution du conseil municipal en raison d'une mise en minorité du Maire dans son propre conseil et de son refus de démissionner.

Elle a été présidente de la commission urbanisme de 2015 à 2018, elle a participé très activement à la mise en place du projet de PLU et présenté ce projet au conseil municipal qui l'a accepté.

Que penser alors de ces remises en cause par elle-même de ce qu'elle a préparé, présenté et qui a été accepté par le conseil municipal qu'elle dirigeait ?

Nous retiendrons quelques remarques intéressantes sur le stationnement, sur la notion d'équipements légers à usage de loisirs, elles seront traitées par le conseil municipal.

Pour le stationnement en zone urbaine, il est écrit que le stationnement en dehors de la voie publique doit être recherché, sauf impossibilité technique. La réponse existe dans le règlement.

Pour les équipements légers à usage de loisirs, il sera proposé au conseil de supprimer le terme « recevant du public », ils peuvent être effectivement autorisés dans la mesure où ils ne dépassent pas 20 m² et peuvent présenter un caractère démontable et provisoire. Ils sont soumis à déclaration et autorisation.

C.E. : Il n'est pas fait mention d'une zone dangereuse incompatible avec l'habitat pour les parcelles de « Fanay ».

De même une voie peu large et sans issue ne me semble pas suffire à retirer le secteur du stade de la zone constructible si les services de secours n'y voient pas d'inconvénient.

En revanche il est certain que cette notion d'« équipements légers à usage de loisirs recevant du public » doit être clarifiée.

14 - Observation portée le 27 décembre 2018

Par M. JUSSERAND

Souhaite connaître les conséquences pour la commune, en termes de servitudes qui disparaîtraient et de surveillance obligatoire des conséquences de l'exploitation, de l'expiration au 31/12/2018 de la concession minière accordée au CEA en 1961.

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Les autres observations de Monsieur JUSSERAND et de Mme LARIGAUDERIE ont davantage trait au rapport de présentation du projet de PLU en lui-même qu'à des remarques sur le règlement écrit ou graphique du PLU, les observations seront soumises au rédacteur du projet qui procédera après accord du conseil municipal aux vérifications et corrections nécessaires, dans la mesure où elles peuvent être utiles.

15 - Observation portée le 27 décembre 2018

Par M. JUSSERAND

- Signale que, dans la partie consacrée au tourisme du rapport de présentation, il n'est pas fait mention du bourg alors qu'il comprend l'église, plusieurs belles maisons, alignements remarquables...

- Ajoute à cette remarque la partie ancienne du cimetière.

- Ajoute également le patrimoine naturel et industriel que constitue le périmètre des carrières de granit.

- Demande s'il est possible d'avoir, par secteur de la commune, la répartition entre résidences secondaires et principales.

- Souhaite connaître les activités de l'« association pour la protection du patrimoine local et l'environnement de Saint-Sylvestre ».

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Voir observation N°14

16 - Observation portée le 4 janvier 2019

Par M. AUCONIE

- Remercie la mairie d'avoir porté la parcelle N°36 intégralement constructible selon son souhait.
- Souhaite que la « rue au mas » soit reliée à la station de traitement des eaux usées qui vient d'être achevée.

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Sans commentaire

17 - Observation portée sans date

Par anonyme

Remercie le PLU de limiter la construction.

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Sans commentaire

18 - Observation portée le 8 décembre 2018 (avant l'ouverture de l'enquête publique)

Par Mme. LARIGAUDERIE-BEIJAUD

- Souhaite attirer l'attention sur les murs « cyclopéens » comportant des pierres parfois énormes et attribuables à des civilisations anciennes (en particulier le long des parcelles N°E543 et N°F534 et à « Gramont »).
- Rappelle que des dépôts de toutes sortes de produits ont été effectués il y a plus de 40 ans sur la parcelle N°F467.
- Signale, dans le cadre de la préservation des paysages, à « Chabannes l'Étang » :
 - l'état de l'abreuvoir qui se dégrade,
 - les murs qui bordent la route D113 dans la montée et la traversée du village,
 - le puits du village face au N°14 construit en 1785.

Avis de M. le Maire de Saint-Sylvestre

Voir observation N°14

Note additionnelle de M. Le Maire : Nota : il semble que le cas de Mme POUYAUD ait été omis, il s'agit de rendre constructible une parcelle jouxtant le lotissement des Beiges, cette possibilité est à envisager. (parcelle 1333 les Beiges).

C.E. : J'ai effectivement rencontré la mère de Mme POUYAUD qui m'a dit que sa fille souhaitait que cette parcelle N°1333 aux « Beiges » soit rendue constructible. Sa fille devait me faire parvenir une observation qui n'est pas arrivée.

Sur le terrain j'ai pu constater que le haut de cette parcelle était de faible valeur agronomique (rochers) et les réseaux sont tout proches. Faut-il agrandir le lotissement des « Beiges » ?