Roland CAFFORT
Commissaire enquêteur
5 rue Mirabeau

87000 LIMOGES

Téléphone : 05 55 33 42 59
Courriel: r.caffort@orange.fr

ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

COMMUNE DU VIGEN

OBJET DE L'ENQUÊTE :

Révisions n° 5, 6, 7, 8, 9 et 10 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du VIGEN approuvé le 29 avril 2010

Modifications n° 5, 6 et 7 du Plan Locale d'Urbanisme de la commune du VIGEN approuvé le 29 avril 2010

RAPPORT
ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Juillet 2014

SOMMAIRE

A – RAPPORT D'ENQUÊTE page 4

I - Généralités concernant l'enquête page5
I – 1 Objet de l'enquête
I – 2 Caractéristiques de l'enquête

II - Organisation et déroulement de l'enquête page8
II – 1 Organisation
II – 2 Déroulement de l'enquête page 9

III - Analyse des révisions page12
III-1 Révision n°5
III-2 Révision n°6
III-3 Révision n°7 page 13
III-4 Révision n°8 page 14
III-5 Révision n°9 page 16
III-6 Révision n°10

IV- Analyse des modifications page 18
IV- Modification n°5
IV- Modification n°6 page 19
IV- Modification n°7 page 20

B – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR page 21

B-1 – Conclusions sur le déroulement de l'enquête page 22
B-2– Conclusions sur la qualité des dossiers

PIÈCES ANNEXÉES

1 -Arrêté municipal du 13 mars 2014 prescrivant l'enquête publique page 23
2 -Affichage de l'arrêté du 13 mars 2014 page 25
3 -Arrêté municipal du 6 mai 2014 annulant et remplaçant l'arrêté du 13 mars 2014 page 26
4 -Avis de la Direction Départementale des Territoires sur les modifications page 28

GLOSSAIRE page 32

C-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUËTEUR **page 33**

C-1 Avis sur les révisions **page 34**
C-1-1 Avis sur la révision n°5 **page 34**
C-1-2 Avis sur la révision n°6 **page 35**
C-1-3 Avis sur la révision n°7 **page 36**
C-1-4 Avis sur la révision n°8 **page 37**
C-1-5 Avis sur la révision n°9 **page 38**
C-1-6 Avis sur la révision n°10 **page 39**

C-2 Avis sur les modifications **page 40**
C-2-1 Avis sur la modification n°5 **page 40**
C-2-2 Avis sur la modification n°6 **page 41**
C-2-3 Avis sur la modification n°7 **page 42**

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

***

COMMUNE DU VIGEN

***

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

sur les dispositions des révisions allégées n°5, 6, 7, 8, 9 et 10
et sur les dispositions des modifications 5, 6 et 7
du Plan Local d'Urbanisme de la commune du VIGEN
approuvé le 29 avril 2010 puis modifié et révisé le 19 décembre 2011

***

A - RAPPORT D'ENQUÊTE

***

I GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

I – 1 Objet de l'enquête :

Par délibération en date du 10 avril 2013, la commune du VIGEN a décidé de procéder aux **révisions n° 5, 6, 7, 8, 9 et 10** de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal le 29 avril 2010, puis modifié et révisé le 19 décembre 2011.

Ces révisions ont été arrêtées par délibération du 04 décembre 2013.

Accompagnées des avis des services consultés, elles ont été présentées au public pendant une durée de quarante (40) jours, à compter du 26 mai 2014 jusqu'au 4 juillet 2014, afin de recueillir les remarques et suggestions éventuelles permettant au conseil municipal de les approuver en toutes connaissances de cause.

Par ailleurs par délibération en date du 10 avril 2013, la commune a décidé de procéder à trois modifications **(modifications 5, 6 et 7)** de son Plan Local d'Urbanisme. L'enquête publique pour ces modifications est faite conjointement à celle concernant les révisions, le rapport sera donc commun mais il sera remis un avis séparé.

I – 2 Caractéristiques de l'enquête :

I – 2-1 Généralités

Cette enquête publique doit être organisée dans les conditions prévues par les articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement.

I – 2-2 Description du projet

Le projet mis à l'enquête consiste à proposer des solutions à quelques points de dysfonctionnement signalés à l'attention de la collectivité. Il n'y a pas de modifications du PADD de la commune. Ces rectifications sont indépendantes l'une de l'autre et sont proposées avec la procédure de révision ou de modification selon qu'il y a, ou non, nécessité de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

I – 2-2-1 LES REVISIONS

Six révisions sont proposées dans des secteurs totalement indépendants entre eux. Elles viennent compléter 4 révisions déjà faite du PLU de 2010 et sont numérotées 5, 6, 7, 8, 9 et 10. J'examinerai donc ces propositions l'une après l'autre et donnerai des conclusions indépendantes pour chacune d'elle.

Révision n°5: Secteur de la Boufferie, classement en zone A agricole d'une zone de 5800 m², anciennement classée Naturelle N2.

Révision n°6: Secteur de la Vigne du Bourg, extension de 1100 m² de la zone U2 sur la zone N1

Révision n° 7 : Secteur Puy Tort, classement en zone N2 de 1300 m² de zone A autour d'une ancienne bergerie.
Révision n°8 : Secteur des Vergnades, intégration de 3800 m² de zone A dans la zone U 3
Révision n° 9 : Secteur de Le Grand Dieu (Boissac), déplacement de la réserve pour équipement publique nécessaire à la création d'une station d'épuration sur 1,04 hectare de zone agricole au lieu de 9500 m² de zone N1.
Révision n° 10 : Secteur de Bellevue, modification d'un axe de point de vue à protéger, suite à une erreur, et classement en zone U 3 d'un secteur déjà bâti, classé actuellement en N2 ou A.

I – 2-2-2 LES MODIFICATIONS

Deux modifications de zonage et une modification du règlement sont proposées, elles sont aussi indépendantes entre elles. Elles viennent en complément de modifications déjà faite sur le PLU approuvé en 2010 et portent les numéros 5, 6 et 7. Je les examinerai donc l'une après l'autre et donnerai des conclusions séparées pour chacune d'elles.
Modification n° 5 : Secteur La Vigne, correction de zonage constructible pour une zone où les contraintes d'accès et d'éloignement par rapport à un axe de circulation important empêche, de fait, une ouverture à l'urbanisation.
Modification n°6 : Secteur des Côtes, ouverture à l'urbanisation d'une partie d'un secteur AUct 2,réservé, au PLU, pour un projet d'aménagement d'ensemble.
Modification n° 7 : Règlement d'urbanisme, insertion dans l'article 8 des zones U2 et U3 d'un droit particulier pour la réalisation de logements sociaux.

I – 3 Composition du dossier :

Le dossier comporte les éléments suivants:

I-3-1- Le dossier des révisions: Celui-ci comprend

1-3-1-1 Les pièces administratives :
-Un extrait des délibérations du 10 avril 2013 décidant de procéder à la révision du PLU par secteur révisé.
-Un extrait des délibérations du 4 décembre 2013 arrêtant chacune des révisions.

1-3-1-2 Les notes de présentations de chacune des révisions arrêtées : Bien que simples, ces 6 notes de présentation permettent de comprendre l'objectif de la décision prise et d'évaluer l'impact de cette décision sur le Plan Local d'Uranisme.

1-3-1-3 Dossier de concertation : Celui-ci comprend les avis séparés de l'Agence Régionale de Santé et de la Direction départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de la Haute Vienne ainsi que le compte rendu de la réunion des Personnes publiques associées qui s'est déroulée le 04 novembre 2013 en Mairie du VIGEN.

1-3-1-4 Un dossier annexe Etudes environnementales : La notification par la préfecture de la Haute Vienne des arrêtés préfectoraux 2014-400 à 405 en date du 30 janvier 2014, décidant qu'aucune de ces révisions n'étaient soumises à évaluation

environnementale. On trouve par ailleurs l'étude environnementale au cas par cas concernant chacune des révisions.

Remarque du commissaire enquêteur : *on peut regretter le caractère très généraliste de ces études environnementales au cas par cas, dont la majeure partie est répétée pour chacune des révisions, ce qui ne facilite pas la lecture du dossier. Les différents dossiers d'étude environnementale au cas par cas auraient pu être agrémentés de photographies de secteurs, ainsi que de schémas indiquant clairement les mesures de protections devant être prises.*

I-3-2 Le dossier des modifications

1-3-2-1 Les pièces administratives : Un extrait des délibérations du 10 avril 2013 pour chacune des 3 modifications proposées.

1-3-2-2 Notices des modifications : Une notice par modification proposée. Celle-ci est succincte mais permet de comprendre les objectifs recherchés par la commune et de situer le projet par rapport au PLU existant.

1-3-2-3 Dossier de concertation : Ce dossier comprend

-une lettre de la Direction Régionale de L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Limousin, Autorité environnementale, précisant qu'aucune des 3 modifications proposées n'était soumise ni à une évaluation environnementale ni à un examen au cas par cas.

-l'avis du Syndicat Intercommunal d'Études et de Programmation de l'Agglomération de Limoges du 17 février 2014,

-les comptes rendus des réunions de travail des 4 novembre 2013, 25 novembre 2013 et 7 janvier 2014 auxquelles était représentée la Direction Départementale des Territoires.

-l'avis de Madame la Présidente du Conseil Général de la Haute vienne du 23 avril 2014.

-vient se rajouter à ce dossier de concertation, l'avis de la Direction Départementale des Territoires, daté du 20 juin 2014, reçu et annexé au registre d'enquête le 4 juillet 2014.

1-3-3 Les pièces modifiées par l'ensemble des révisions et des modifications :

-Documents graphiques Nord, Sud-Est, Sud-Ouest et Sud-Ouest Centre avec une légende et la liste des emplacements réservés pour équipements publics.
-Le nouveau règlement proposé,
-Le rapport de présentation du PLU

Remarque du commissaire enquêteur *: La seule modification apportée au rapport de présentation du PLU est l'insertion en page 163 d'un tableau de l'évolution des surfaces de chaque zone ,non pas par rapport au PLU existant mais par rapport au PLU tel qu'il était en avril 2010. Ce tableau me paraît, par ailleurs complètement erroné dans la mesure où le bureau d'étude s'est contenté dans la colonne « évolution » de recopier les évolutions constatées entre le POS et le PLU sans tenir compte des révisions ou modifications arrêtées.*

En réalité si la totalité des révisions et modifications souhaitées étaient maintenues nous aurions une diminution des zones U de 2,73 hectares, à cause de la suppression de la zone U du secteur de La Vigne (modification n° 5), la zone agricole serait augmentée de 2 hectare 82 et la zone N de 0,62 ha.

Malgré ses imperfections, je considère que ce dossier est complet et qu'il permet l'information du public, conformément à la législation en vigueur.

II ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II – 1 Organisation

II – 1-1 Désignation du commissaire enquêteur

Comme suite à la demande du maire du VIGEN, en date du 18 novembre 2013, tendant à la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue d'une enquête publique unique relative aux projets de révisions et de modifications du Plan Local d'Urbanisme de la commune, le Président du Tribunal Administratif a, par arrêté du 25 novembre 2013, désigné Monsieur Roland CAFFORT, comme commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Gérard JAMGOTCHIAN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

II -1,.2 Prescription de l'enquête :

Par arrêté du 13 mars 2014 (annexe 1), madame le Maire du VIGEN a ordonné l'ouverture des enquêtes publiques concernant les révisions des secteurs de La Boufferie, La Vigne du Bourg, Puy Tort, Les Vergnades, Le Grand Rieu (Boissac) et Bellevue, et les modifications sur les secteurs de La Vigne et des Côtes ainsi que les modifications du règlement des zones U2 et U3.
L'enquête devait se dérouler du 7 avril au 7 mai 2014 en Mairie, le commissaire enquêteur recevant les lundi 7 avril 2014 de 8 h 30 à midi, samedi 12 avril de 9 h 30 à 11 h 30, et mercredi 7 mai de 13 h 30 à 17 h 30.

Toutefois, étant venu au VIGEN le vendredi 4 avril, pour une visite du terrain et une vérification que tout était en place pour le lancement de l'enquête qui débutait le 7 avril, j'ai constaté que l'affichage de l'enquête n'avait pas été fait réglementairement (simple avis sur papier blanc 21x29,7)(annexe 2) et que l'information du public par la presse ne s'était faite que par un seul journal. J'ai, à cette occasion, rencontré le nouveau Maire du VIGEN, dont l'investiture ne devait devenir officielle que le lendemain. Nous sommes convenus que, pour ne pas laisser l'enquête se faire sur de mauvaises bases, il serait préférable de reporter l'arrêté prescrivant l'enquête pour pouvoir procéder à un affichage, et à une publication dans la presse, dans les formes réglementaires.

Ainsi, par arrêté du 6 mai 2014 (annexe 3), le Maire a annulé et remplacé l'arrêté du 13 mars 2014. L'enquête s'est déroulée du lundi 26 mai 2014 au vendredi 4 juillet 2014.
L'article 3 de cet arrêté précise que les observations éventuelles peuvent être consignées sur les registres d'enquête, envoyées par courrier à la Mairie, ou faites sur le site de la commune www.le-vigen.fr, à l'attention du commissaire enquêteur.

Les dates de permanence du commissaire enquêteur sont fixées au
lundi 26 mai 2014 de 8 h 30 à 12 h 00
samedi 14 juin 2014 de 9 h 30 à 11h 30
vendredi 4 juillet 2014 de 8 h 30 à 12 h 00.

II-1.3 Publicité et information

Conformément aux dispositions de l'arrêté du Maire du VIGEN en date du 6 mai 2014 la publicité de l'enquête a revêtu la forme réglementaire :

- L'affichage de l'avis d'enquête a été fait de manière visible sur le panneau d'affichage de la Mairie mais aussi sur chacun des sites concernés. Ces affiches étaient d'un format A2 (42 cm x 59,4 cm) avec des caractéristiques visibles et lisibles des voies publiques, et étaient conformes aux dimensions (Format A2 de 42, X 59,4 cm) et caractéristiques fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'environnement en date du 24 avril 2012.(«Avis d'enquête publique » en caractères gras d'au moins 2 cm de hauteur et informations visées à l'article R.123-9 du Code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune).
- L'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux parus dans le département de la Haute-vienne :
  - **L'Écho** du vendredi 9 mai 2014 et du mercredi 28 mai 2014
- - **Le Populaire du Centre** du vendredi 9 mai 2014 et du mercredi 28 mai 2014

Par ailleurs, l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune.

Je considère que la publicité et l'information sur cette enquête a été faite de manière réglementaire et permettant une information claire du public.

II – 2 Déroulement de l'enquête

II – 2-1 Ouverture de l'enquête

Préalablement à la première permanence, j'ai procédé, le lundi 26 mai 2014 à la mairie du VIGEN

- Au visa des dossiers,
- A l'ouverture et au paraphe des registres d'enquête. Il a été ouvert un registre d'enquête pour les révisions et un pour les modifications.

II – 2-2 Visite des lieux

Le 11 mars 2014, j'ai rencontré madame le maire du VIGEN à la mairie. Elle était accompagnée de Madame BAUDUF, directeur général des services, et de madame COMMERY, responsable de l'urbanisme. Monsieur Gérard JAMGOTCHIAN était présent.
Nous avons, ensemble, fait le tour des différentes pièces du dossier et elle m'a présenté les objectifs de la commune.
Le 4 avril 2014, j'ai procédé à une visite des différentes zones concernées par les dossiers, accompagné par un technicien de la commune. A mon retour j'ai rencontré monsieur CHANCONIE qui a été élu maire du VIGEN le lendemain. Lui rapportant mes inquiétudes quant à la régularité des procédures d'information préalable (parution dans un seul journal au lieu de deux et affichage de l'enquête non réglementaire dans la forme), nous sommes convenus de nous revoir le lundi matin avant l'ouverture de l'enquête, pour qu'il puisse, élu maire, prendre une décision de report de l'arrêté du 13 mars 2014.
J'ai procédé, par ailleurs, seul, à une nouvelle visite des lieux sur les sites ayant soulevé des remarques lors de mes permanences, révision n° 8 Les Vergnades et modification n°6 Les Côtes.
Enfin j'ai rencontré Monsieur le Maire pour lui faire part de mes conclusions le vendredi 18 juillet.

II – 2-3 Permanences

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 2014 du maire du VIGEN, j'ai assuré 3 permanences dans les locaux de la mairie.

- Le lundi 26 mai 2014 de 08 h 30 à 12h 00,
- Le samedi 14 juin 2014 de 09 h 30 à 11 h 30,
- Le vendredi 04 juillet 2014 de 8 h 30 à 12 h 00,

au cours desquelles je me suis tenu à la disposition du public.
J'ai constaté, par ailleurs, l'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête, à la mairie.
L'enquête s'est déroulée sans aucun problème particulier. Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur étaient adaptés. Le secrétariat de la mairie a apporté toute l'aide nécessaire au bon déroulement de l'enquête.
A chacune de mes permanences, j'ai pu rencontrer le Maire à qui j'ai fait part de mes premières réflexions.

II – 2-4 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête et à l'issue de la permanence du vendredi 04 juillet 2014, les registres d'enquête ont été clos et signés par moi.

Le registre concernant les révisions du plan d'urbanisme comprend trois remarques sur la révision n°8 que j'examinerai plus loin.
Par ailleurs, ont été inscrits sur le registre les compte-rendus de deux visites ayant pour objet d'obtenir des informations sur des secteurs non concernés par une révision :
* Monsieur ROUGIER Francis demande le classement en zone constructible de sa parcelle F648 au Petit Mathieu sachant qu'il aurait un accès par la parcelle F654 qu'il a acquise. J'ai informé Monsieur ROUGIER que sa parcelle n'était pas touchée par ces révisions. et qu'elle restait en zone agricole. Il en a pris note.

* Monsieur LECLERC, propriétaire au lieu dit le grand Rieu à Boissac. J'ai informé Monsieur LECLERC que sa propriété n'était pas touchée par la révision n°9. Il en a pris note.

Enfin j'ai reçu une communication électronique de Monsieur Michel COUDERT, que j'ai annexée au registre d'enquête et que j'ai analysée plus loin dans le cadre des analyses des révisions n°7 et 9.

Le registre concernant les modifications comprend deux remarques portant sur la modification n° 6 que j'ai examinées plus loin dans le cadre de l'analyse de la modification n°6.

J'ai par ailleurs annexé au registre l'avis de la Direction Départementale des Territoires sur les différentes modifications, reçu en Mairie le 25 juin 2014.

Enfin, la communication électronique de Monsieur COUDERT a été versée aussi au registre des modifications, son caractère général ne me permettant pas de savoir sur quelle révision ou modification elle porte.

III ANALYSE DES REVISIONS

III-1 REVISION N° 5 : Changement de destination de la zone de La Boufferie

Le secteur de La Boufferie, actuellement classé en N2 accueille déjà une exploitation agricole. L'exploitant souhaite construire une stabulation et améliorer les bâtiments existants. Mais le règlement de la zone N2 ne permet que l'aménagement, l'extension ou la reconstruction des bâtiments existants.

Le projet envisagé consiste à classer en zone agricole une partie de 0,58 ha. Ainsi seraient autorisées la construction, l'aménagement ou l'extension à usage agricole.

Le secteur en question est au cœur du site inscrit « Domaine de Ligoure », espace naturel boisé identifié comme ZNIEFF de type 1 (ZNIEFF des Vallées de la Ligoure et de la Briance au château de Chalusset, classé monument historique).

L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute vienne (STAP) est favorable.

« Les demandes de terrains pour exercer une activité agricole à proximité de la ferme de La Boufferie peuvent être acceptées. Il s'agit d'espaces naturels dégagés où les boisements n'existent plus. En conséquence , les espaces boisés classés peuvent être retirés là où il est pertinent de le faire et une zone agricole adaptée peut être crée. En revanche la parcelle OC 283 située plus loin, à proximité du chemin menant du château de Ligoure au château de Chalusset doit être maintenue en zone naturelle »

La parcelle OC 283 est maintenue en zone N1 et un point de vue établi, protégeant la Vallée de la Briance et répondant, ainsi, à l'ensemble des réserves du STAP.

Le Plan d'aménagement et de développement durable de la Commune du VIGEN qui envisage un pôle spécifique articulé autour du domaine de Ligoure qui regrouperait des activités liées au domaine artistique n'est pas impacté par ce projet.

Aucune remarque sur ce projet n'a été portée à ma connaissance durant l'enquête, ni sur le registre ni par envoi d'un courrier normal ou électronique.

III-2 REVISION N° 6 : Élargissement d'une zone U2 sur la parcelle AR 5 actuellement classée N1 sur le secteur de La Vigne du Bourg

Le projet consiste à étendre la zone U 2 de 0,11 hectare au détriment de la zone N1 pour permettre à une habitation existante d 'être confortée par la réalisation d'annexes ou d'extensions sur la partie nord. Actuellement la limite de la zone N1 passe contre le bâtiment existant et ne permet aucune extension. Il s'agirait d'éloigner d'une trentaine de mètres la limite actuelle de la zone N1 dans une zone très proche du bourg et sur un secteur destiné au PLU actuel au développement futur par la zone AUct2(U2) voisine. L'ouverture d'une partie de cette zone Auct2 à l'urbanisation est par ailleurs demandée par une modification du PLU qui sera examinée plus loin.

Cette révision est située dans un secteur couvert par un périmètre « Cœur de nature Milieux bocagers identifié par la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole. Toutefois cet espace est déjà grandement urbanisé et aucun bocage ni haie ne sera détruit par la mise en place de ce nouveau zonage.

Sur le plan d'aménagement et de développement durable de la commune ce secteur apparaît comme devant être densifié.

Lors de la réunion des personnes publiques associées, le Service Territorial de l'Architecture et du Paysage (STAP) a donné un avis défavorable, en l'état actuel, car la notice ne propose pas d'étude paysagère. Des photographies in situ et une coupe topographique devait venir en complément. Il est regrettable que le bureau d'étude n'ait pas donné suite à cette demande, se contentant de dire que le permis de construire éventuel serait contrôlé par le STAP s'agissant d'un site inscrit. Il me semble toutefois que l'information de l'usager serait incomplète, car il devrait attendre un refus de la part du STAP pour être informé qu'il ne peut toucher aux haies de son terrain.

Le STAP a, par ailleurs, souhaité une protection des haies au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Une lettre devait être transmise par la municipalité mentionnant que les haies devaient être préservées dans cette révision et que leur protection serait prise en compte lors de la révision générale du PLU. Ce courrier ne m'a pas été fourni.

Aucune remarque n'a été faite par le public ni sur le registre d'enquête, ni par courrier normal ou électronique.

III-3 REVISION N° 7 : Changement de destination d'un bâtiment et modification du classement de la zone entourant ce bâtiment de A agricole à N2. dans le secteur de Puy Tort ;

La municipalité du VIGEN souhaite réviser le zonage de cette zone de manière à autoriser un changement de destination d'une ancienne bergerie présentant un intérêt architectural certain mais dont la préservation ne paraît plus possible en lui maintenant le caractère de bâtiment agricole. Le passage en N2 couvre une superficie de 1300 m² qui permettrait un aménagement en zone d'habitation tout en autorisant l'aménagement de la construction existante et la construction d'annexes.

Aucune zone de protection, ZNIEFF, site inscrit de la Briance n'est impacté par ce projet sauf le continuum des milieux bocagers du schéma directeur des espaces naturels. Contrairement à ce que dit le bureau d'étude, le projet permettrait une nouvelle habitation par changement de destination d'un bâtiment d'exploitation agricole mais limité aux parcelles C71 et, pour partie, C72 et C70. La révision n'entraînera aucun déboisement et a priori n'impactera aucune zone humide.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune prévoit que la valorisation du paysage urbain passe également par l'identification et la préservation d'éléments paysagers ponctuels et maillant le territoire communal.

Lors de la réunion de concertation des personnes publiques associées, la direction départementale des territoires (DDT) et le STAP ont demandé qu'une photo du bâtiment concerné soit ajouté au dossier. Cela n'a pas été fait mais n'enlève rien au caractère intéressant de ce petit patrimoine typiquement limousin. Il est dommage que le dossier n'ait pas été complété préalablement à la mise à l'enquête.

Personne ne s'est manifesté de manière précise lors de l'enquête publique, et aucune remarque n'a été portée sur le registre d'enquête. Toutefois le courrier électronique de Monsieur Michel COUDERT envoyé le mercredi 2 juillet 2014, paraît porter sur le sujet.

« Le VIGEN est avant tout une commune rurale. De plus en plus, on assiste à un mitage et un grignotage pour un retour à la nature d'urbains en mal de verdure.

Néanmoins, lorsque l'on veut vivre à la compagne il faut être conscient que l'on va avoir des voisins à quatre pattes (veaux vaches, brebis, cochons, ânes, chevaux...) qui sont parfois bruyants, puants, et attirent les mouches, produisent des déjections qui s'appellent communément fumier(qui peut avoir une certaine odeur à laquelle il faut s'habituer) De même, les agriculteurs paysans cultivent les terres de la commune et entretiennent ainsi leurs exploitations agricoles, ce qui contribue à un cadre de vie agréable, mais sont parfois contraints de travailler de nuit, le dimanche en effectuant des travaux bruyants, juste pour engranger une récolte avant la pluie. Le tissu rural de notre commune contribue également à une vie économique que ce soit par le revenu que l'exploitant tire de son travail mais également par les emplois induits aussi chez ses fournisseurs. Le VIGEN doit préserver sa ruralité. Un paysan nourrit et entretient le pays, préserver l'outil de travail est un acte citoyen. »

A mon avis Monsieur COUDERT a tout à fait raison et c'est pourquoi j'ai retranscrit intégralement son intervention. Il est dommage que la proximité d'une grande ville conduise à un mitage des zones agricoles. Toutefois dans le cas présent, l'objectif me paraît plus de permettre le maintien d'un patrimoine intéressant. L'installation d'une personne dans une zone isolée, vouée entièrement à l'agriculture, me paraît claire sur les nécessités d'avoir à supporter les « inconvénients » de la profession agricole, et ne pas présenter le risque de ne pas préserver l'outil de travail du paysan.

III-4 REVISION N°8 : Agrandir le zonage du hameau des Vergnades afin d'obtenir un zonage plus cohérent de ce village en englobant dans la zone U3 un décrochement au nord du hameau.

Cette révision doit permettre à un artisan carrossier, déjà installé, de construire une cabine de peinture nécessaire à son activité, sachant que cette activité ne relève pas du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Actuellement les parcelles F434, F300 et F632 en partie sont classées en zone agricole. Le projet de révision propose de passer ces parcelles en zone U3 sur une superficie de 3800 m².

L'intérêt du projet, peu visible de la route ou du hameau et ne créant pas d'impact marquant sur l'agriculture, serait de redéfinir le contour du hameau de manière logique en effaçant du zonage actuel un décrochement de la zone U3 qui ne paraît pas se justifier. Par ailleurs, il favoriserait l'activité économique sur la commune en permettant à un artisan, déjà implanté, d'améliorer son activité.

Ce projet est présenté comme étant compatible avec le PADD de la commune et notamment avec les orientations prises concernant le maintien et le développement des activités. En réalité, le PADD prévoit bien un objectif de maintien et de développement de l'activité mais cet objectif désigne le pôle commercial de Boisseuil -Le VIGEN ainsi que la création d'une zone artisanale à l'Age (à l'ouest de l'A 20). Le hameau des Vergnades n'est pas prévu pour un développement artisanal.

Lors de la réunion des personnes publiques associées, le SIEPAL (agglomération de Limoges) a considéré que l'ouverture de 3800 m² était grande et non justifiée, mais a accepté le principe considérant que la zone agricole en question n'était pas exploitée, que l'installation prévue ne relevait pas du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et que la taille de la parcelle incorporée permettrait d'implanter les installations artisanales plus loin de la zone habitée du hameau.

Lors du premier jour de l'enquête, j'ai reçu dès la première heure, la visite de quatre personnes concernant cette révision. En réalité deux étaient favorables au projet Messieurs Fabrice NICOT et René SILABERT et les deux autres Messieurs Olivier MAURE et Bernard JABET étaient farouchement opposés au projet. Dans un premier temps je leur ai demandé d'exposer calmement leurs arguments, mais devant la tension qui s'établissait j'ai proposé à Messieurs MAURE et JABET de sortir puis j'ai proposé à Messieurs SILABERT et NICOT de rédiger calmement leur point de vue.

Point de vue de Monsieur NICOT :*« La carrosserie « Rapide Nicot » est installée aux Vergnades en zone agricole. Cette situation est illégale mais provisoire.*

Mr Fabrice NICOT » malgré « *les manquements qu'occasionnerons la perte de vigilance de ses parents âgés, s'engage à rechercher un local dans une zone professionnelle adaptée à sa profession. Cela dans une configuration optimale à l'outil de carrosserie.*

Nous demandons d'accepter une période dite de « retournement » afin de déménager dans les meilleures conditions en respectant les conditions de nuisance minimales.

Cette période devra être applicable dans un délai de 6 à 12 mois. »

Point de vue de ses voisins : exprimé sur le registre d'enquête par Messieurs MAURE Olivier et Monsieur JABET Bernard et confirmé par un troisième voisin qui est venu lors de ma dernière permanence, même s'il ne s'est pas exprimé par écrit considérant que tout avait été dit par Messieurs MAURE et JABET.

« Installé depuis 2005 au lieu dit Les Vergnades en tant que particulier, j'ai bénéficié du calme de cet endroit au milieu des bois jusqu'à l'installation en zone agricole de la carrosserie de Monsieur NICOT sans déclaration de travaux préalable.

J'ai dû batailler oralement et par écrit pour retrouver une situation plus normale au niveau de la tranquillité. Je m'oppose fermement à la modification du PLU, ne souhaitant pas subir d'autres nuisances (olfactives, polluantes...) après avoir dû subir le bruit (compresseur...)

Bien que comprenant la situation familiale et financière de ce monsieur, cet endroit n'est pas du tout adapté à une carrosserie, tant au niveau de la légalité que de la logique (impasse, route étroite). La situation sera effectivement réglée lorsque monsieur NICOT aura déménagé son installation à un endroit dédié à ce genre d'activité.

Le délai pour un retour au calme, même s'il ne peut être immédiat, devra être au maximum réduit.

D'autre part, la revente éventuelle d'une maison est nettement moins aisée avec ce genre d'activité à proximité»

Deux points peuvent être soulignés. Si Monsieur NICOT avait eu un terrain suffisamment vaste pour faire construire un local sur son terrain et installer une activité de carrosserie, il aurait pu le faire en toute légalité dans la mesure où il ne s'agit pas d'une installation classée pour la protection de l'environnement et que le règlement de la zone U3 dans laquelle se trouve le hameau des Vergnades n'interdit pas ce type d'installation. Toutefois l'article 2 du règlement de la zone U3 précise que les conditions exigées pour construire dans cette zone supposent une implantation et des dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Ce paragraphe est d'une application mal aisée. Mais les conditions sont d'autant moins réunies que l'installation en question a été faite non pas sur le terrain en zone U3 mais dans la zone agricole voisine, sans autorisation, comme le confirme Monsieur NICOT. Il n'y a, par ailleurs, pas eu de négociation préalable avec ses voisins.

Les relations de voisinage sont particulièrement difficiles à régler lorsqu'elles ont pris un mauvais tour. Par ailleurs, je ne pense pas qu'il soit acceptable de régulariser une infraction à l'urbanisme, comme celle d'installer une carrosserie dans une zone agricole. Enfin, Monsieur NICOT n'habite pas sur place, ce sont ses parents qui habitent dans ce hameau. S'il peut s'organiser pour assurer une surveillance de ses parents âgés pendant la nuit depuis chez lui à Saint Maurice les Brousses, il me semble qu'il devrait pouvoir solutionner le problème pendant la journée depuis une installation de son activité dans un secteur voisin.

L'exposé fait par Monsieur NICOT montre bien qu'il a compris la problématique et qu'il ne demande plus de pouvoir conforter son installation artisanale dans le secteur du hameau des Vergnades, mais simplement de pouvoir avoir le délai nécessaire pour s'installer dans un lieu plus approprié.

III-5 REVISION N° 9 : adaptation de l'implantation de l'emplacement réservé prévu pour la création d'une station d'épuration à Boissac.

Les parcelles F47 et 49 du secteur de Boissac étaient prévues pour recevoir l'implantation d'une station d'épuration sur le secteur de Boissac. Après avoir continué les études de cette installation la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole demande à ce que l'emplacement réservé soit modifié pour permettre un meilleur fonctionnement de la station. La mise en place de la station sur la parcelle F 61 doit permettre de mettre un secteur entier de la commune en assainissement collectif et d'avoir une meilleure prise en compte du traitement des rejets.

Monsieur LECLERC propriétaire au lieu dit Le Grand Rieu à Boissac est venu se renseigner sur les révisions et modifications prévues dans ce secteur, mais constatant que sa propriété n'est pas touchée par la révision ou les modifications, il n'a pas de commentaire à faire.

Lors de la réunion des personnes associées, aucune remarque n'a été faite par les services représentés. Il a toutefois été demandé que la notice de présentation du projet d'implantation de la station d'épuration précise que cette implantation ferait l'objet de mesures compensatoires, dans le cadre d'une évaluation environnementale, à prendre en compte lors de la mise en place du projet. Cette mention n'apparaît pas dans la notice de présentation, ni dans l'étude environnementale au cas par cas.

III-6 REVISION N° 10 : Modification de l'emplacement du point de vue repéré sur le PLU et création d'une zone U3 à intégrant l'ensemble du bâti existant en zone N2 ou A ainsi qu'une partie de la parcelle OC 159 qui était grevée par le précédent point de vue, au lieu dit Bellevue.

En ce qui concerne la modification du point de vue, Il suffit d'aller sur place pour voir que l'ancienne implantation ne permettait pas d'avoir une vue aussi ouverte que la nouvelle beaucoup plus pertinente. L'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis, est totalement en accord avec cette nouvelle position du point de vue qui permet un panorama à 360 °.

Pour ce qui concerne la modification de zonage on peut regretter que la notice de présentation n'exprime pas pleinement la révision qui est proposée. *« Les révisions*

de zonage vont entraîner la mise en place de droit à construire sur ce secteur. Néanmoins il faut mettre ici en avant le fait que seule la partie de la parcelle 159 classée en U3 pourra bénéficier d'une nouvelle implantation d'une habitation, les autres parcelles U3 étant déjà bâties. » On omet complètement de dire dans ce document que les bâtis existants ne sont actuellement pas classés en U3, mais en N2 ou même en zone agricole pour la parcelle 506. On peut d'ailleurs se demander si la construction sur cette parcelle est une ancienne ferme, un ancien bâtiment d'exploitation, ou une construction faite en illégalité. L'étude environnementale au cas par cas de cette révision précise bien que ces parcelles étaient classées en N2 mais inclut la parcelle 506 alors que ce n'était pas le cas.

Je note par ailleurs que les personnes publiques associées ne se prononcent pas sur la modification des zones A ou N2 en zone U3, mais uniquement sur la possibilité de construire la partie de la parcelle OC 159 anciennement grevée par le point de vue. Ainsi le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées parle de *« deux objectifs pour cette révision : d'une part le déplacement d'un cône de vue , d'autre part l'extension de la zone U3 sur le secteur. »* Il s'agit en fait non pas d'une extension mais d'une création de zone U3.

Pour cette révision le message électronique envoyé par Monsieur COUDERT trouve toute sa teneur, mais il est vrai que s'agissant d'un hameau existant de fait, une légère extension d'une maison ne changera pas la donnée du problème.

Enfin le Service Térritorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) a donné un avis précis sur les conditions qui devrait accompagner la possibilité de construire de la parcelle OC 159. Il reste encore à les concrétiser d'une manière claire et opposable. Il ne me semble pas qu'on puisse reporter le contrôle de ces obligations sur la seule responsabilité du STAP. Il était d'ailleurs prévu que la municipalité adresse un courrier au STAP concernant l'identification et la protection des haies sur le secteur.

IV ANALYSE DES MODIFICATIONS

IV-1 MODIFICATION N°5 : Suppression d'une zone U3 située en grande partie dans la zone non aedificandi de protection de la RD 704 classée « route à grande circulation » dans le secteur de La Vigne.

Une zone de près de 5 hectares était classée en U3 au PLU. Toutefois, située le long de la route à grande circulation RD 704 et en plein virage, cette zone est en majeure partie en zone « non aedificandi » et la topographie des lieux ne permet pas d'envisager, dans des conditions acceptables, un accès non accidentogène.

C'est pourquoi les certificats d'urbanisme qui ont été demandés jusqu'à ce jour ont tous été refusés pour des problèmes d'accès ou d'absence de réseaux.

La modification consiste à classer en zone N2 permettant le maintien et l'entretien du bâti existant pour la parcelle AN14, mais de classer tout le reste, non encore bât,i en zone agricole et en particulier l'ensemble de la parcelle AN 13.

Les services publics ont été consultés.

Le conseil Général de la Haute Vienne approuve, bien entendu, totalement cette disposition.

La Direction départementale des Territoires a rédigé un avis très complet qui a été annexé au registre d'enquête. Elle approuve la décision prise par la commune, mais demande quelques modifications de la note de présentation ou du règlement des zones N2 et A de manière à ce qu'il apparaisse clairement :

- que ce ne sont pas les constructions, comme le dite la notice de présentation, qui sont interdites dans cette nouvelle zone N2 du secteur de La Vigne (il y aurait contradiction avec le règlement de la zone) mais uniquement les constructions à usage d'habitation,
- que pour des raisons de sécurité en matière de circulation routière dans le secteur de La Vigne, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 704 (en dehors du chemin existant. En effet l'article 3 de la zone N2 qui devrait définir les conditions d'accès aux voies publiques est « non réglementé»,
- que pour la zone agricole, soit rappelée, dans la note de présentation, la règle dite « de réciprocité »,
- que le règlement de la zone A soit complété par une interdiction de tout nouvel accès dans le secteur de la Vigne.

Remarque du commissaire enquêteur : *Comme d'ailleurs la plupart des notes de présentation, celle-ci mériterait d'être reprise pour dire les choses clairement et simplement et être le plus compréhensible possible. Pour ce qui est des règlements, il est en effet nécessaire de modifier l'article 3 de la zone N2. Je ne suis, par contre, pas favorable à l'insertion d'une mention spéciale pour le secteur de La Vigne concernant l'interdiction de tout nouvel accès. En effet, l'article 3 de la zone A prévoit déjà : « Le long des routes départementales marquées des signes xxx sur les documents graphiques, les créations d'accès directs, ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisées que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés. » Je ne vois pas en quoi les dispositions pour la zone de La Vigne devraient être encore plus restrictives .*

IV-2 MODIFICATION N°6 : Classement en zone U2 d'une parcelle de 0,9 hectare classée au PLU en AUct2(U2) permettant d'ouvrir à l'urbanisation une zone mise en réserve à cette fin dans le secteur des Côtes.

Le secteur des Côtes était prévu pour un développement et un renforcement de l'habitat sur une surface importante de l'ordre de 2 hectares. La commune envisage d'ouvrir dans les conditions prévues une première partie de 0,9 hectare en zone U2.

Contrairement à ce que pourrait laisser comprendre l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine *« Le projet actuel oblige à revoir le zonage en réduisant la zone AUct2 à la parcelle AS25 et en déclassant en zone agricole la parcelle voisine AS26 »,* la parcelle AS26 n'est pas déclassée mais maintenue en AUct2. En réalité, seule la parcelle AS25 est ouverte dans un premier temps à l'urbanisation, sans changement pour la parcelle AS26. Il semble toutefois que le SDAP ne soit pas opposé à cette ouverture à l'urbanisation puisqu'il demande que des conditions précises soient énoncées en amont du permis et en particulier « *la continuité du cheminement afin de permettre la réalisation d'une seconde tranche d'aménagement. »* Il ne peut s'agir que d'une seconde tranche sur la parcelle AS26.

Contrairement à ce que dit la note de présentation, on ne peut considérer que les impacts ont déjà été pris en compte dans le classement en AUct2, mais simplement que la destination future de la zone est l'urbanisation. Il reste que l'opération doit se faire par un aménagement d'ensemble qui reste à définir, présenter et argumenter dans ses impacts et dans les mesures à prendre pour les supprimer ou les amoindrir. Entre autres, le règlement de la zone AUct2 prévoit que le Conseil Municipal se réserve la possibilité d'imposer à un lotisseur privé dans le cadre de la mixité sociale, un minimum de 10 % de logements sociaux.

Le quartier des Côtes est actuellement desservi par des réseaux (voirie, assainissement...) qui ne sont pas susceptibles de recevoir en capacité une urbanisation nouvelle de 1 hectare (encore moins de 2 ha en intégrant le développement futur de la parcelle AN26).

D'ailleurs le Conseil Général de la Haute Vienne, dans son avis, exprime le « *souhait de disposer d'éléments complémentaires sur la modification n°6 concernant les Côtes. En effet, la topographie de ce terrain n'autorise pas le rejet d'eau issu des habitations et des aménagements dans le fossé de la RD 32, situé en contrebas, sans la réalisation d'une étude d'un dispositif spécifique permettant leur rétention ou leur infiltration. »*

La Direction départementale des Territoires a transmis un avis très complet, qui a été annexé au registre d'enquête, et auquel j'adhère totalement.

Lors de mes permanences deux personnes sont venues pour examiner cette révision. Monsieur KRYSA a pris connaissance de ce qui était présenté et n'a pas souhaité faire de remarques. Madame NOUHAUD a demandé à connaître le plan d'aménagement de la zone, ainsi que l'évolution de l'ensemble des équipements publics nécessaire.

IV-3 MODIFICATION N°7 : Cette modification porte sur le règlement d'urbanisme, pour favoriser les logements sociaux.

La commune voudrait dans certaines conditions permettre une légère densification, pour les logements sociaux, dans les zones constructibles U2 et U3. Ainsi alors que les implantations des bâtiments sur une même propriété ne devaient pas être à moins de 3 mètres, elle envisage d'étendre la dérogation déjà autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent, à la réalisation de logements sociaux, mais sans préciser la nécessité de raisons techniques.

La note de présentation présente cette modification comme destinée à pouvoir accepter des constructions mitoyennes pour les logements sociaux. Si cette disposition devait être maintenu pourquoi ne pas dire des « implantations mitoyennes » plutôt que des « implantations différentes » ce qui définit beaucoup moins bien la possibilité offerte. Par ailleurs, la façon dont cette disposition a été inscrite sur le règlement modifié « Pour la réalisation de logements sociaux », ne veut rien dire. Il conviendrait d'inscrire « Des implantations mitoyennes sont possibles pour la réalisation de logements sociaux »

Cette modification n'a soulevé aucune remarque lors de l'enquête publique.

Le Conseil Général de la Haute Vienne n'a pas de remarques à faire sur cette proposition.

Par contre la Direction Départementale des Territoires, si elle est d'accord sur l'objectif de densification des zones urbaines qui permet une utilisation plus économe des terrains, considère qu'il serait illégal de n'autoriser cette possibilité que pour les seuls logements sociaux. Le code de l'Urbanisme ne différencie, en effet, pas une catégorie d'habitation d'une autre. Ce service, par contre, suggère de définir graphiquement, sur les plans de zonage, des secteurs choisis au sein des zones U2 et U3 où la municipalité juge utile d'autoriser la mitoyenneté pour toutes les constructions à venir, destinées à l'habitation.

Remarque du commissaire enquêteur: *s'agissant des implantations à l'intérieur d'une même propriété, il me semble que l'objectif visé par l'article 8 est d'éviter qu'il y ait des espaces de moins de 3 m entre deux bâtiments. Il me semble que cette disposition devrait s'entendre comme soit plus de 3 m soit la mitoyenneté qui consiste à avoir une seule construction de fait. D'ailleurs comment interpréter le caractère de la zone U2, certes sans portée juridique, mais explicatif de la volonté communale exprimée par le règlement, « zone de terrains urbanisables affectés à la construction individuelle en bande continue ou discontinue...»*

•

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

***

COMMUNE DU VIGEN

***

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

sur les dispositions des révisions allégées n°5, 6, 7, 8, 9 et 10
et sur les dispositions des modifications 5, 6 et 7
du Plan Local d'Urbanisme de la commune du VIGEN
approuvé le 29 avril 2010 puis modifié et révisé le 19 décembre 2011

***

B - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le compte rendu du déroulement de l'enquête rappelé au chapitre II du présent rapport montre que les directives de l'arrêté communal du Maire de la Commune du VIGEN ont bien été suivies dans leur intégralité. Par ailleurs il a été vu que :

- Le dossier était complet
- La publicité avait été correctement faite
- L'accessibilité des lieux de consultation avait été garantie
- Le calendrier des permanences permettait à chacun de rencontrer le commissaire enquêteur

Je considère donc que les dispositions des articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19 du code de l'urbanisme ainsi que les articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement ont été respectées de façon satisfaisante.

II CONCLUSIONS SUR LA QUALITE DES DOSSIERS

Quelle que soit la décision définitive qui sera prise par la commune sur les différentes révisions ou modifications, je pense que pour une meilleure compréhension de la volonté communale il sera nécessaire de reprendre pour les rendre plus claires les différentes notes de présentation. Pour les révisions, les études environnementales au cas par cas mériteraient aussi d'être reprises pour bien séparer la présentation de l'environnement général de la commune et la présentation particulière de l'environnement du secteur révisé ou modifié. Cette présentation particulière pourrait être accompagnée de photos ou de schémas d'aménagement montrant les dispositions prises pour diminuer les impacts sinon les supprimer.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

ANNEXE 1

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LES ENQUÊTES PUBLIQUES
SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté du 13 mars 2014
Prescrivant les enquêtes publiques sur des révisions et des modifications du plan local d'urbanisme
de la commune du VIGEN.

Le Maire,

Vu, le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-6 à L.123-13, L.123-15 à L.123-19 et R.123-19 ;
Vu, l'article R.123-2 et les suivants du code l'environnement ;
Vu, les délibérations en date du 10 avril 2013, n°2013/29, n°2013/30, n°2013/31, n°2013/32, n°2013/33 et n°2013/34 relatives aux révisions du plan local d'urbanisme ;
Vu, les délibérations en date du 4 décembre 2013, n°2013/55, n°2013/56, n°2013/57, n°2013/58, n°2013/59 et n°2013/60 arrêtant les révisions du plan local d'urbanisme ;
Vu, le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 ;
Vu, les délibérations en date du 10 avril 2013, n°2013/18, n°2013/19 et n°2013/20 relatives aux modifications du plan local d'urbanisme ;
Vu, le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
Vu, l'ordonnance du 25 novembre 2013 du Président du tribunal administratif de LIMOGES désignant Monsieur Roland CAFFORT en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gérard JAMGOTCHIAN en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu, les pièces des dossiers soumis à enquêtes publiques y compris l'avis des personnes publiques associées.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Il sera procédé à des enquêtes publiques sur les révisions et les modifications du plan local d'urbanisme de la commune du VIGEN approuvé le 29 avril 2010, modifié et révisé le 19 décembre 2011, pour une durée d'un mois du lundi 7 avril au mercredi 7 mai 2014.

ARTICLE 2 :
Monsieur Roland CAFFORT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gérard JAMGOTCHIAN en qualité de commissaire suppléant par Monsieur le Président du tribunal administratif.

ARTICLE 3 :

Les projets de révisions et modifications du plan local d'urbanisme approuvé le 29 avril 2010, modifié et révisé le 19 décembre 2011, auxquels sont annexés les avis des personnes publiques consultées, ainsi que les deux registres d'enquêtes à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie du VIGEN pendant un mois aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 7 avril 2014 au 7 mai 2014 inclus.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres des enquêtes publiques ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie du VIGEN à l'attention du commissaire enquêteur 1, place Adrien Delor 87110 LE VIGEN.

ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les :

- lundi 7 avril 2014 de 8 heures 30 à 12 heures
- samedi 12 avril 2014 de 9 heures 30 à 11 heures 30
- mercredi 7 mai 2014 de 13 heures 30 à 17 heures 30

ARTICLE 5 :

A l'expiration du délai des enquêtes prévues à l'article 1 du présent arrêté, les deux registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune du VIGEN les dossiers avec ses rapports et ses conclusions motivées.

ARTICLE 6 :

Une copie des rapports et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Haute-Vienne et au Président du tribunal administratif.
Le public pourra consulter les rapports et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an.

ARTICLE 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture des enquêtes sera publié quinze jours au moins avant le début de celles-ci, et rappelé dans les huit premiers jours des enquêtes, dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune du VIGEN. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers soumis aux enquêtes avant l'ouverture des enquêtes en ce qui concerne la première insertion, et au cours des enquêtes pour la deuxième insertion.

Fait au Vigen, le 13 mars 2014

Le Maire,

J. LEYBROS.

ANNEXE 2

ANNEX 2

COMMUNE DU VIGEN

nquêtes publiques sur des révisions et des modifications du plan local d'urbanisme (PLU)

Par arrêté du 13 mars 2014

La Commune du VIGEN procède à des révisions et modifications de son PLU suite à des délibérations du Conseil Municipal en date du 10 avril 2013.

Le Maire du VIGEN a ordonné l'ouverture des enquêtes publiques concernant :

- des révisions :
  - sur les secteurs de la Boufferie, la Vigne du Bourg, Puy Tort, les Vergnades, le Grand Rieu (Boissac) et Bellevue

-et des modifications du plan local d'urbanisme :
- sur le secteur de la Vigne
- modification du zonage aux "Côtes"
- du règlement des zones U2 et U3

A cet effet, Monsieur Roland CAFFORT a été désigné par le Président du tribunal administratif comme commissaire enquêteur et Monsieur Gérard JAMGOTCHIAN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les enquêtes se dérouleront à la mairie du VIGEN pendant un mois du lundi 7 avril au mercredi 7 mai 2014 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :
- lundi 7 avril 2014 de 8 heures 30 à 12 heures
- samedi 12 avril 2014 de 9 heures 30 à 11 heures 30
- mercredi 7 mai 2014 de 13 heures 30 à 17 heures 30

Pendant la durée des enquêtes, les observations sur les révisions et modifications du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur les registres d'enquêtes déposés en mairie. Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur à l'adresse du lieu où se déroulent les enquêtes publiques.

Les rapports et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire,

J. LEYBROS.

MAIRIE DE LE VIGEN (87 Haute-Vienne)

ANNEXE 3

ARRÊTÉ QUI ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE DU 13 MARS 2014
PRESCRIVANT LES ENQUÊTES PUBLIQUES
SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté du 6 mai 2014
Prescrivant les enquêtes publiques sur des révisions et des modifications du plan local d'urbanisme
de la commune du VIGEN.

Le Maire,

Vu, le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-6 à L.123-13, L.123-15 à L.123-19 et R.123-19 ;
Vu, l'article R.123-2 et les suivants du code l'environnement ;
Vu, les délibérations en date du 10 avril 2013, n°2013/29, n°2013/30, n°2013/31, n°2013/32, n°2013/33 et n°2013/34 relatives aux révisions du plan local d'urbanisme ;
Vu, les délibérations en date du 4 décembre 2013, n°2013/55, n°2013/56, n°2013/57, n°2013/58, n°2013/59 et n°2013/60 arrêtant les révisions du plan local d'urbanisme ;
Vu, le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 ;
Vu, les délibérations en date du 10 avril 2013, n°2013/18, n°2013/19 et n°2013/20 relatives aux modifications du plan local d'urbanisme ;
Vu, le décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
Vu, l'ordonnance du 25 novembre 2013 du Président du tribunal administratif de LIMOGES désignant Monsieur Roland CAFFORT en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gérard JAMGOTCHIAN en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu, les pièces des dossiers soumis à enquêtes publiques y compris l'avis des personnes publiques associées.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Il sera procédé à des enquêtes publiques sur les révisions et les modifications du plan local d'urbanisme de la commune du VIGEN approuvé le 29 avril 2010, modifié et révisé le 19 décembre 2011, pour une durée d'un mois du lundi 26 mai au vendredi 4 juillet 2014.

ARTICLE 2 :
Monsieur Roland CAFFORT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Gérard JAMGOTCHIAN en qualité de commissaire suppléant par Monsieur le Président du

ARTICLE 3 :

Les projets de révisions et modifications du plan local d'urbanisme approuvé le 29 avril 2010 modifié et révisé le 19 décembre 2011, auxquels sont annexés les avis des personnes publiques consultées, ainsi que les deux registres d'enquêtes à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie du VIGEN pendant un mois aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 26 mai 2014 au 4 juillet 2014 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres des enquêtes publiques, sur le site de la commune : www.le-vigen.fr ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie du VIGEN à l'attention du commissaire enquêteur 1, place Adrien Delor 87110 LE VIGEN.

ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les :

- lundi 26 mai 2014 de 8 heures 30 à 12 heures
- samedi 14 juin 2014 de 9 heures 30 à 11 heures 30
- vendredi 4 juillet 2014 de 8 heures 30 à 12 heures

ARTICLE 5 :

A l'expiration du délai des enquêtes prévues à l'article 1 du présent arrêté, les deux registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune du VIGEN les dossiers avec ses rapports et ses conclusions motivées.

ARTICLE 6 :

Une copie des rapports et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Haute-Vienne et au Président du tribunal administratif.

Le public pourra consulter les rapports et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an.

ARTICLE 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture des enquêtes sera publié quinze jours au moins avant le début de celles-ci, et rappelé dans les huit premiers jours des enquêtes, dans deux journaux diffusés dans le département et sur notre site internet. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune du VIGEN. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers soumis aux enquêtes avant l'ouverture des enquêtes en ce qui concerne la première insertion, et au cours des enquêtes pour la deuxième insertion.

Fait au Vigen, le 6 mai 2014

Le Maire,

J-C CHANCONIE.

MAIRIE de LE VIGEN (Haute-Vienne)

ANNEXE 4

Pièce annexe n° 1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

REÇU LE
25 JUIN 2014
MAIRIE DU VIGEN

direction départementale
des territoires

service urbanisme logement
urbanisme des territoires – planification

dossier suivi par : Simone Blazy
tél. : 05 55 12 95 24 – fax : 05 55 12 90 99
courriel : simone.blazy@haute-vienne.gouv.fr

Le directeur

à

Monsieur le maire
1, place Adrien Delor
87110 LE VIGEN

objet : Modifications n° 5, 6 et 7 du PLU de la commune du Vigen
Avis de la DDT sur les projets notifiés

Limoges, le 20 JUIN 2014

Monsieur le maire,

Par courrier du 22 janvier 2014 vous avez notifié à mes services, pour avis, les projets de modifications n° 5, 6 et 7 du PLU communal, approuvé le 29 avril 2010. Une réunion organisée en mairie le 24 avril a permis d'échanger avec vous sur les principales remarques réunies dans la note ci-jointe.

Les dossiers concernent respectivement :

- la restitution à la zone agricole d'une partie du secteur de la Vigne, pour préserver la sécurité sur la RD 704 par l'interdiction de tout nouvel accès sur la RD 704 (dossier n°5),
- la modification d'un projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUct2 dans le secteur des Côtes (dossier n°6),
- des évolutions réglementaires graphiques et de l'article 8, visant à autoriser de construire sur limites séparatives dans certains secteurs choisis des zones U2 et U3 (dossier n°7).

Il ressort de cet avis que :

- mes services sont favorables au principe transcrivant dans le règlement du PLU un objectif de sécurité exprimé par le conseil général, dans un secteur reconnu dangereux. Ils souhaitent néanmoins que des précisions rédactionnelles soient apportées au dossier.
- ils demandent que la présentation de la demande d'ouverture à l'urbanisation du futur quartier, urbain à proximité du centre, soit améliorée pour permettre la parfaite compréhension,, des évolutions du projet d'aménagement d'ensemble par rapport au précédent, y compris en ce qui concerne la desserte par les réseaux.
- comprenant l'objectif de densification exprimé, ils rappellent néanmoins qu'il est illégal de distinguer une catégorie de logements pour lui appliquer des règles différentes de celles communément appliquées sur la zone. Ils indiquent qu'il est toutefois possible, pour des secteurs spécifiés, d'exprimer graphiquement une règle d'éloignement sur le plan de zonage.

Le présent courrier et la note feront partie du dossier à remettre au commissaire enquêteur.

Le directeur,

Yves CLERC

PJ Une note

Le Pastel – 22 rue des Pénitents-Blancs – CS 43217 – 87032 Limoges cedex 1

Commune du Vigen

Avis des services de la direction départementale des territoires sur les projets de modification du plan local d'urbanisme n°5, 6 et 7.

1. Le projet de modification n° 5, secteur de la Vigne

Ce secteur, isolé le long de la RD 704, classée à grande circulation, concerne la parcelle AN14 (elle supporte deux constructions dont l'accès est assuré par un chemin privé, non revêtu, débouchant sur la RD) et une partie, non bâtie, de la grande parcelle AN13. Cet ensemble est classé au PLU en vigueur en zone urbaine peu dense U3. Il pourrait donc, en l'état actuel de la réglementation, accueillir des constructions neuves à usage d'habitation si les conditions d'un accès sécurisé à la RD 704 étaient remplies.

Ce n'est pas le cas car le secteur, situé dans une descente et un virage, présente une forte dangerosité, dénoncée par le conseil général qui refuse tout nouvel accès dans ses avis sur les demandes de certificats d'urbanisme ou d'autorisations de construire.

Pour éviter, en restreignant la constructibilité du secteur, toute création d'accès, la municipalité a décidé de reclasser la parcelle AN13, dans son entier, en zone agricole A et la parcelle AN14 en zone naturelle N2 (dite "de confortation des hameaux").

L'avis de la DDT

La DDT est favorable au principe de la modification qui vise à acter dans le règlement du PLU l'objectif de sécurité exprimé, dans un secteur reconnu dangereux. Elle souhaite néanmoins que les remarques qui suivent soient prises en compte.

Concernant la zone N2

Le reclassement en zone N2 de la parcelle bâtie AN14 permettra aux constructions existantes d'évoluer en fonction des besoins des habitants : le règlement autorise leur aménagement, leur extension, leur transformation et leur changement de destination ainsi que la construction d'annexes mais les constructions neuves à usage d'habitation n'y sont pas autorisées. Les compléments suivants devront être apportés :

À la note de présentation

La rédaction du § de la page 7 de la note de présentation intitulé "*Interdire les nouvelles constructions*" n'est pas exacte puisque les annexes sont autorisées, comme indiqué ci-dessus. La phrase sera complétée par les mots "*à usage d'habitation*".

Au règlement

Aucune règle n'est définie à l'article 3, en matière d'accès. Il convient de prévoir la règle suivante : *"Pour des raisons de sécurité en matière de circulation routière dans le secteur de la Vigne, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 704 (en dehors du chemin privé existant)."*

Concernant la zone A

Le reclassement de la partie concernée de la parcelle AN13 en zone A où seules sont autorisées *les constructions nécessaires à l'activité agricole* (cette formulation du code de l'urbanisme doit être reprise exactement dans toute rédaction à caractère réglementaire et dans toute justification dans la note de présentation) permettra de préserver l'activité agricole.

Les compléments suivants devront être apportés :

À la note de présentation

À titre informatif, la note sera complétée par une mention à la règle dite "de réciprocité", exprimée de la façon suivante : *"En application de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, la présence de constructions à usage d'habitation sur la parcelle voisine imposera à*

tout projet d'implantation de bâtiment agricole sur la parcelle AN13 de respecter les conditions de distance qui seront définies par l'arrêté de permis de construire".

Au règlement
L'article 3 du règlement de la zone A sera complété par la phrase suivante : *"Pour des raisons de sécurité en matière de circulation routière, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 704 dans le secteur de la Vigne."*

2. Le projet de modification n° 6 sur le secteur des Côtes

Ce secteur est situé non loin du cimetière, à 400 m du bourg environ, et desservi, à partir de la route de Chalusset (RD 32), par l'allée des Pommiers qui traverse ensuite la voie ferrée Limoges-Uzerche.

La modification envisage le reclassement en zone urbaine U2 d'une partie, issue de la division de la parcelle AS7, classée au PLU en vigueur en zone AUct2 à usage d'habitat.
L'orientation d'aménagement de mai 2011 prévoit que l'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle impose également le respect de prescriptions en matière de bruit et de conservation de certaines plantations.

L'avis de la DDT

Il est écrit que le projet "concrétise un projet anticipé" et n'aura pas d'impact sur le PLU. Cette assertion n'est pas recevable sans démonstration.

La note de présentation ne situe pas le projet dans son contexte actuel : la parcelle est à vocation de culture destinée à l'élevage. et le projet aura, sur l'exploitation, un impact qu'il convient d'évoquer.

La modification a des incidences sur l'orientation d'aménagement :
1) La zone AUct2 existante sera amputée, la parcelle d'origine (AS7) étant divisée en AS26, qui gardera le même classement, et AS25, reclassée en U2. Les conditions d'aménagement de la parcelle AS26 changeront radicalement puisque, elle n'aura plus, notamment, ni de façade sur l'allée des Pommiers, ni d'accès direct aux réseaux publics.
Le dossier doit faire état de cette incidence non évoquée.

2) La prescription relative au bruit (l'arrêté préfectoral n°2010/1675 du 6 août 2010, portant classement sonore des lignes ferroviaires interurbaines, définit une zone de 250 m dans laquelle des prescriptions constructives doivent être respectées) concerne la parcelle AS25. Il en est de même pour celle relative aux plantations à conserver, en limite de la parcelle 16.
Ces prescriptions liées à la situation de la parcelle, indépendamment du zonage, doivent être rappelées.

3) L'article R123-6 du code de l'urbanisme expose les conditions à étudier avant d'ouvrir une zone AU :
"- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
– Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."
La note de présentation ne fait état ni des réseaux publics desservant le projet, ni de leur capacité, ni de leur état de fonctionnement. Ces préalables fondamentaux conditionnent la faisabilité du projet et doivent être présentés en détail dans le dossier.

4) L'opération d'aménagement d'ensemble, exigée à la fois par le règlement et l'orientation d'aménagement, n'est pas évoquée : si le PLU n'a pas pour objet de proposer un découpage parcellaire, les exigences de la collectivité en matière d'aménagement de ce futur quartier doivent être définies dès ce stade : son ouverture, ses possibilités d'extension ultérieures, les relations fonctionnelles à développer avec le bourg, les modalités de raccordements aux réseaux publics et de réalisation d'un système d'assainissement, les systèmes d'entrées-sorties, les caractéristiques des voiries, les cheminements doux, les espaces verts (qui doivent, en application du règlement de la zone U2 représenter 10% de la superficie de l'opération), les stationnements, les équipements hydrauliques (noues, bassin de rétention...), la prise en compte du bruit (la zone de bruit lié à la voie ferrée n'est pas reportée sur l'extrait graphique du projet), etc.
Le dossier devra être complété par toutes les précisions nécessaires.

3. Le projet de modification n° 7

Le projet de modification n°7 concerne des évolutions réglementaires graphiques et des pièces écrites.

Au PLU en vigueur les articles 8 du règlement des zones U2 et U3, relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, imposent une distance minimale de 3 m entre deux bâtiments voisins.

La commune souhaite offrir sur son territoire "plus de possibilités de constructions dans les zones urbaines" en autorisant la mitoyenneté mais envisage de limiter cette possibilité à la construction des seuls logements sociaux.

L'avis de la DDT

Pour envisager la solution réglementaire appropriée, les services de la DDT ont besoin de connaître plus précisément le projet qui est à l'origine de cette demande.

Dans l'attente de cette précision, les services de la DDT actent que le principe de densifier les zones U2 et U3 rejoint les dispositions de l'article L121-1 du code de l'urbanisme et peut permettre une utilisation plus économe des espaces naturels ou agricoles. Ils indiquent cependant qu'il est illégal d'appliquer une règle spécifique aux seuls logements sociaux.

En effet, si le code de l'urbanisme permet d'édicter des règles différentes, dans une même zone, selon les neuf catégories de destination qu'il énumère (habitation, bureaux, commerces …) il interdit de différencier, dans la catégorie "habitation", les règles concernant l'habitat individuel ou collectif, concernant les logements sociaux ou les autres. Ainsi autoriser l'implantation en limites séparatives pour les seuls logements sociaux n'est pas légal. Par ailleurs une telle restriction ne répondrait pas à l'objectif de densification avancé pour justifier le projet de modification.

Il est par contre possible de modifier la forme urbaine dans certains secteurs à densifier (sachant que le PLU ne peut pas édicter une règle qui ne concernerait qu'une seule parcelle), de définir graphiquement (sur les plans de zonage avec la légende appropriée) des secteurs choisis (rues, îlots urbains en dents creuses...) au sein des zones U2 et U3 où la municipalité juge utile d'autoriser la mitoyenneté pour toutes les constructions à venir, destinées à l'habitation.

Annexé au registre d'enquête le 04.07.14

Roland CAFFORT
Commissaire Enquêteur

GLOSSAIRE

DTT : Direction Départementale des Territoires
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'occupation des sols
RD : Route Départementale
SIEPAL: Service Intercommunal d'Étude et de Programmation de Agglomération de Limoges
STAP : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
Zone A: Zone agricole
Zone AUct : Zone urbanisable à court terme lors d'opérations d'ensemble
ZNIEFF : Zone d'Intérêt Faunistique et Floristique
Zone N1 : Zone de protection stricte des sites et paysages
Zone N2 : Zone naturelle permettant le maintien des hameaux
Zone U2 : Zone constructible pour habitat individuel ou petit collectif bas
Zone U3 : Zone de constructions individuelles lâches

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

***

COMMUNE DU VIGEN

***

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

sur les dispositions des révisions allégées n°5, 6, 7, 8, 9 et 10
et sur les dispositions des modifications 5, 6 et 7
du Plan Local d'Urbanisme de la commune du VIGEN
approuvé le 29 avril 2010 puis modifié et révisé le 19 décembre 2011

***

C -AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

C1 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES RÉVISIONS DU PLU

C1-1 AVIS SUR LA REVISION N° 5

Le projet envisagé consiste à classer en zone agricole une partie de 0,58 ha du secteur de La Boufferie.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant qu'aucune remarque n'a été portée à ma connaissance ni par l'intermédiaire du registre d'enquête, ni par courrier simple ou électronique,

Considérant que je n'ai reçu aucune visite concernant cette révision pendant mes permanences,

Considérant que le projet se situe dans le site inscrit de La Ligure,

Considérant que le projet ne nécessite pas la destruction d'espaces boisés existant se situant dans une zone déjà déboisée,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France considère que le projet ne porte pas atteinte à l'intégrité du site à condition que la parcelle OC 283 ne soit pas déclassée.

Considérant que la parcelle OC 283 est maintenue en zone N1,

Considérant que le projet ne porte que sur une zone entourant directement le bâti existant de la ferme,

Considérant que le projet ne modifie en rien le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune du VIGEN,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au classement en zone agricole au lieu de N2 des parcelles 323, 320 partie, 321 partie et 324 partie sur une surface de 0,58 hectare, tel que prévu par la révision n° 5.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

C1-2 AVIS SUR LA REVISION N°6

Le projet consiste à classer en zone U2 une bande de 30 mètres initialement classée N1 pour permettre le conforter un bâti existant

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant qu'aucune remarque n'a été portée à ma connaissance ni par l'intermédiaire du registre d'enquête, ni par courrier simple ou électronique,

Considérant que je n'ai reçu aucune visite concernant cette révision pendant mes permanences,

Considérant que ce projet a reçu un avis défavorable, en l'état actuel,de la part du Service Territorial d'Architecture et du Paysage, car la notice ne prévoit pas d'étude paysagère,

Considérant que la municipalité s'est engagée, lors de la réunion des personnes publiques associées, à envoyer une lettre au STAP mentionnant que les haies seraient préservées dans cette révision et leur protection prise en compte dans une future révision générale du PLU,

Considérant la modicité de la révision, dont les limites ne paraissent pas impliquer de haies existantes,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la rectification de zonage N1 en U2 prévue par la révision n°6, **en recommandant à la municipalité de faire réaliser une étude paysagère** du secteur de manière à pouvoir pérenniser la protection des haies bocagère de ce site.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

C1-3 AVIS SUR LA REVISION N°7

Le projet consiste à déclasser de la zone agricole à la zone N2 1300 m² comportant une ancienne bergerie.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant que, même si la remarque faite par Monsieur COUDERT de Narbonnais n'a pas précisé quel projet elle visait, le classement en zone N2 des parcelles entourant la bergerie paraît être visée par sa réflexion.

Considérant que, dans le cas présent, l'intention de la commune est de préserver un petit patrimoine intéressant typiquement limousin,

Considérant que le PADD de la commune est respecté en ce qu'il préconise l'identification et la préservation d'éléments paysagers ponctuels et maillant le territoire communal.

Considérant que l'état actuel de la bergerie montre bien qu'un maintien en zone agricole ne permettant pas de modifier la destination du bâti et de construire des annexes serait une condamnation de ce bâti intéressant,

Considérant que la situation même de la bergerie en plein cœur de la zone agricole et éloignée d'autres zones bâties intègre de fait les avantages et les inconvénients évidents d'une implantation dans un secteur agricole,

Considérant que le fait que le dossier ne comporte pas de photographie du bâtiment est dommage mais n'enlève en rien le caractère intéressant du bâti reconnu par les services de l'État,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au classement en zone N2 la parcelle C71, et, en partie, les parcelles C70 et C72 sur une surface de 1300 m² tel que proposé par la révision n° 7.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

CI-4 AVIS SUR LA REVISION N°8

Le projet consiste à intégrer dans la zone urbaine du hameau des Vergnades un terrain agricole de 3800 m² sur lequel est installé une carrosserie.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant que ce projet consiste à régulariser une installation existante d'une activité artisanale non agricole dans une zone agricole,

Considérant même si le règlement de la zone U3 à créer, n'empêcherait pas formellement une installation artisanale non soumise à autorisation pour la protection de l'environnement, il paraît difficile de démontrer que tous les risques et nuisances seraient ramenés à un niveau compatible avec le voisinage.

Considérant que le fait que le terrain agricole ne soit pas exploité en ce moment ne veut pas dire qu'il peut être déclassé sans raison impérieuse,

Considérant que tous, opposant comme demandeur, s'accordent à penser qu'une solution d'implantation plus conforme doit être trouvée,

Je donne un **AVIS DEFAVORABLE** au classement en zone U3 de 3800 m² de la zone agricole, parcelle F 434, F 300 et F 621 à proximité du hameau des Vergnades. tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

CI-5 AVIS SUR LA REVISION N°9

Le projet consiste à déplacer l'emplacement réservé pour la réalisation d'une station d'épuration du secteur de Boissac, à la demande de l'Agglomération de Limoges, responsable de l'assainissement

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant que personne ne s'est exprimé contre ce projet,

Considérant qu'il n'apparaît pas, a priori sur le site que le nouveau terrain présente plus d'inconvénients que le précédent,

C**onsidérant** que le maître d'ouvrage de l'assainissement estime que cet emplacement permettra une plus grande efficacité,

C**onsidérant** qu'il était accepté par l'ensemble des personnes publiques associées de l'installation de la station d'épuration fasse l'objet de mesures compensatoires, dans le cadre d'une évaluation environnementale, à prendre en compte lors de la mise en place du projet,

Considérant que cette étude environnementale ne semble pas avoir été faite,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification de l'emplacement de la réserve pour équipement publique nécessaire à la réalisation de la station d'épuration du secteur de Boissac sur la parcelle F61 en rappelant l'engagement de la commune et du maître d'ouvrage à **déterminer au préalable les mesures compensatoires nécessaires dans le cadre d'une évaluation environnementale.**

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

C1-6 AVIS SUR LA REVISION N° 10

Le projet porte sur deux changements :

1) **déplacement du point de vue dans une zone plus conforme à la réalité,**
2) **création d'une zone U3 incluant l'ensemble des parcelles ou partie de parcelles déjà bâties qu'elles soit en agricole A ou en zone naturelle N2.**
   *** incorporation d'une partie de la parcelle OC 159 non encore bâtie,**
   *** déclassement en A d'une partie nord de la parcelle OC 81 non encore bâtie.**

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant que personne ne s'est exprimé précisément sur cette révision,

Considérant que le déplacement du « point vue » est admis par tous comme logique et n'a soulevé aucune objection.

Considérant que monsieur COUDERT a exprimé par un message électronique une position non favorable à l'extension des zones urbanisées au milieu des zones agricoles, ce qui d'après lui est sujet à conflit de voisinage,

Considérant que la zone urbanisée existe de fait déjà, qu'il ne s'agit pas d'habitations liées à une exploitation, et qu'une habitation de plus ou de moins ne change pas le problème du mélange de la population avec l'agriculture,

Considérant que la notice de présentation est trop succincte et ne met pas en avant de façon suffisamment claire la réalité de la révision,

Considérant, toutefois, qu'il apparaît que cette révision n'a pour seule utilité que de rendre constructible une parcelle OC 159 anciennement grevée par le « point vue » protégé

Considérant que les services de l'État, associés, n'ont pas soulevé d'objection à la création de cette zone, sous réserve de tenir compte de dispositions de protection de l'environnement, proposées par le Service Départemental de l'Architecture, (accès, orientation du bâti, protection des haies)

Considérant que la commune s'était engagée à envoyer une lettre au Service Térritorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) pour lui faire part de l'identification et des mesures de protections des haies naturelles dans le secteur.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au déplacement du « point de vue » protégé au droit des parcelles OC 417 et OC 164 juste avant d'entrer dans la zone bâtie ;

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la création d'une zone U3 sur les parcelles OC 159, 160, 506, 505, 504 et 81 en partie **SOUS RESERVE** qu'un plan précis des protections et précautions nécessaires soit incorporé au dossier.

Je **recommande** par ailleurs à la commune de refaire un dossier de présentation plus clair.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

C2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES MODIFICATIONS DU PLU

C2-1 AVIS SUR LA MODIFICATION N° 5

Le projet consiste à supprimer une zone U3 située le long de la route à grande circulation RD 704 et à la remplacer par une zone agricole A sauf pour parcelle déjà construite qui est classée en zone N2.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant que personne ne s'est exprimé contre ce projet,

Considérant que l'aménagement d'un accès non dangereux sur la RD 704 est rendu impossible par la topographie des lieux,

Considérant que l'ensemble des personnes publiques qui se sont exprimées ont donné un avis favorable à cette modification,

Considérant que les services de la Direction départementale des Territoires (DTT) a à juste raison demander de modifier ou compléter la note de présentation et les règlements des zones A et N2,

Considérant que l'article 3 de la zone A est suffisamment clair en ce qui concerne l'interdiction d 'accès direct sur les routes à grande circulation,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la modification N°5 consistant à déclasser la zone U3 du secteur de La Vigne pour la classer en agricole A sauf la parcelle AN 14, comportant déjà une construction d'habitation qui sera classée en N2,

SOUS RESERVE que le règlement de la zone N2 soit modifié dans son article 3 pour préciser les conditions d'accès aux routes à grande circulation signalée par XXX sur les documents graphiques.

Je **recommande** par ailleurs de compléter la note de présentation dans le sens demandé par la DTT.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

C2-2 AVIS SUR LA MODIFICATION N° 6

Le projet consiste, dans le secteur des Côtes, à déclasser une partie de 0,9 hectare de la zone AUct2(U2) pour la classer en zone U, la deuxième partie, parcelle AN26 étant conservée en AUct2.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant que les deux personnes s'étant exprimées pendant l'enquête n'ont pas exprimé d'opposition à l'ouverture de l'urbanisation de ce secteur, mais que l'une d'entre elle a souhaité savoir à partir de quel projet d'aménagement et avec quels équipements publics.

Considérant que tous les services publics consultés (Département, STAP, DTT) n'ont fait aucune objection au principe d'ouverture à l'urbanisation du secteur, mais ont exprimé la nécessité d'une étude d'aménagement préalable.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'ouverture à l'urbanisation de 0,9 hectares de la zone des Côtes classée en zone AUct2 (U2), en maintenant la parcelle AN26 en AUct2 pour une urbanisation ultérieure ,

SOUS RESERVE qu'un plan d'aménagement d'ensemble soit précisé au préalable.

Ce document devra, en particulier, apporter toutes les informations nécessaires sur :

*l'état des réseaux publics desservant la zone, leur capacité, leur état de fonctionnement, leur évolution prévue pour permettre la faisabilité du projet,

*le fonctionnement du futur quartier, ses possibilités d'extension future, ses relations fonctionnelles avec le bourg proche, les réseaux publics au sein du quartier et leur fonctionnement entre eux,

*la manière dont la parcelle AN26, mise en attente, pourra se raccorder sachant qu'elle ne disposera plus ni de façade sur l'allée des Pommiers contrairement à la parcelle an 25, ni d'accès direct aux réseaux publics.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT

C2-3 AVIS SUR LA MODIFICATION N° 7

Le projet consiste à modifier le règlement des zones U2 et U3 pour permettre aux logements sociaux d'implanter, sur une même propriété des constructions mitoyennes.

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et que tous ceux qui auraient eu à exprimer une opinion ont pu le faire sans difficulté,

Considérant que personne ne s'est exprimé concernant cette modification,

Considérant que dans son avis du 20 juin 2014, la direction Départementale des Territoires affirme l'illégalité d'une disposition distinguant les logements sociaux des autres types d'occupation,

Considérant que la rédaction de la modification de l'article 8 des deux zones U2 et U3 n'exprime aucune décision,

Je donne un **AVIS DEFAVORABLE** à la modification de l'article 8 des zones U2 et U3 telle qu'elle est rédigée.

Fait à LIMOGES le 18 juillet 2014

Le commissaire enquêteur

Roland CAFFORT