



Département de la HAUTE-VIENNE
Maître d'ouvrage Commune LE VIGEN

ENQUÊTE PUBLIQUE

réalisée du 17 mars au 31 mars 2025 concernant

le projet de déclassement de terrains appartenant au
domaine public communal sur plusieurs emprises
foncières situées
sur la commune de Le Vigen 87 110

parcelle AC n°109 au Coudert
parcelle AD n°268 à Puy Mery
parcelle AT n°47 aux Farges
parcelle AT n°54 aux Farges



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jacques CHAPUT commissaire enquêteur

Destinataire : M. le maire de la commune de Le Vigen
Maitre d'ouvrage : Commune de Le Vigen
Document remis le : 23 avril 2025

SOMMAIRE

A- SOUS-PARTIE 1 - CONCLUSIONS ET AVIS	5
DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°109 LE COUDERT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	5
1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET ET DES OBJECTIFS	5
2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	5
2.1 Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique	5
2.2 Conclusion sur le dossier d'enquête.....	6
2.3 Conclusion sur les observations émises	6
3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7
B- SOUS-PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS	9
DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°268 PUY MERY DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	9
1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	9
2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	9
2.1 Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique	9
2.2 Conclusion sur le dossier d'enquête.....	10
2.3 Conclusion sur les observations émises	10
3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	11
C- SOUS-PARTIE 3 - CONCLUSIONS ET AVIS	13
DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°47 LES FARGES DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	13
1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	13
2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	13
2.1 Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique	13
2.2 Conclusion sur le dossier d'enquête.....	14
2.3 Conclusion sur les observations émises	14
3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	15
D- SOUS-PARTIE 4 - CONCLUSIONS ET AVIS	17
DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°54 LES FARGES DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	17
1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	17
2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	17

2.1	Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique	17
2.2	Conclusion sur le dossier d'enquête.....	18
2.3	Conclusion sur les observations émises	18
3.	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	19

Conformément à l'article R.123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a consigné ci-après, dans une présentation séparée, ses conclusions et avis motivés, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

A- SOUS-PARTIE 1 - CONCLUSIONS ET AVIS

DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°109 LE COUDERT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET ET DES OBJECTIFS

Le terrain concerné appartient au domaine public communal. Sa vocation actuelle est d'être un espace vert public affecté au lotissement Le Coudert qui date de plus de 10 ans. La commune souhaite lancer une procédure de déclassement pour pouvoir le mettre à la vente ultérieurement. Le projet consiste à découper la parcelle n° 109 en 2 lots constructibles à usage d'habitation.

En effet, il est constaté par la commune que l'usage de cet espace vert par les habitants n'est pas avéré, que la commune engage pour autant des frais pluriannuels pour l'entretien, que la vente des terrains serait une recette pour les finances communales, et que cette démarche s'inscrit également dans une volonté d'aménagement du territoire communal pour lutter contre l'étalement urbain par la densification des espaces constructibles.

Suite à l'enquête publique et aux observations émises, la commune, via son mémoire de réponse, apporte ses arguments pour maintenir le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête

2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1 Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique

Le Code général des propriétés des personnes publiques stipule que (Article L.2141-1)

« Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».

Sur ce point, la commune a bien respecté les textes en lançant une enquête publique préalable au déclassement de la parcelle.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation. **La commune a respecté :**

- Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique
- La composition du dossier mis à disposition du public
- L'organisation de l'enquête
- La rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête
- La rédaction de l'avis d'enquête et son affichage dans les délais
- La publication de l'avis d'enquête publique dans la presse en nombre et délais
- La mise à disposition du public du dossier relatif à l'enquête en format papier + publication sur le site internet de la commune
- La mise à disposition d'un registre papier et d'une adresse électronique dédiée pour recueillir les observations tout au long de l'enquête
- La durée de l'enquête avec des permanences du commissaire enquêteur et des heures d'ouvertures de la mairie suffisantes

L'information du public a été correctement effectuée, conformément à la réglementation, et les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes.

Le commissaire enquêteur n'a eu connaissance d'aucun incident survenu durant la période d'enquête publique.

L'enquête publique concernant le projet de déclassement de la parcelle appartenant au domaine public communal sur la commune de Le Vigen s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation.

2.2 Conclusion sur le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les pièces exigées étaient présentes. La notice explicative et les plans associés offraient une bonne compréhension du projet, et les intentions communales étaient suffisamment expliquées. Le projet de découpage de la parcelle en 2 lots était donné à titre indicatif car aucune démarche de bornage pour division parcellaire n'a été enclenchée à ce stade de la procédure de déclassement.

2.3 Conclusion sur les observations émises

Quatre avis défavorables ont été émis à l'encontre du projet de déclassement :

- 2 spécifiques à la parcelle argumentant que si cet espace vert n'est pas fréquenté c'est pour cause d'absence de bancs et argumentant la présence d'arbres sur la parcelle
- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur un argument de flux de circulation
- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur des arguments liés à l'environnement et au cadre de vie

Ce projet de déclassement du terrain, espace vert commun du lotissement, n'a pas mobilisé les co-lotis du lotissement Le Coudert malgré le courrier spécifique qui leur avait été adressé.

L'usage de cet espace vert commun au lotissement n'a pas été revendiqué et défendu par les co-lotis lors de l'enquête publique. Aucun co-loti n'est venu lors des permanences pour émettre un avis.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

Sur le plan réglementaire du PLU en vigueur

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La parcelle n°109 Le Coudert est classée en zone U du PLU, elle ne s'inscrit pas dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation qui nécessiterait une modification du PLU.

En effet, l' "ouverture à l'urbanisation" peut se définir comme la transformation réglementaire d'un document d'urbanisme local qui a pour effet de classer un secteur naturel en zone urbanisée ou urbanisable. Cette transformation peut se réaliser par une modification ou révision du PLU.

Sur le plan réglementaire du code de l'environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conformément à l'annexe de l'article R 122-2 du code de l'environnement (modifié par décret n° 2024-529 du 10 juin 2024) **le projet n'entre pas dans le cadre des projets soumis à une évaluation environnementale.**

Sur le plan réglementaire du déclassement du terrain concerné

Rappel : « *Lorsqu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il ne relève plus du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement (article [L. 2141-1](#) du CG3P). Ainsi, la sortie d'un bien du domaine public communal est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et, d'autre part, par une délibération de la commune constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien.* »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'usage de ce terrain en tant qu'espace vert commun n'est pas avéré et revendiqué par les habitants. La justification communale de son déclassement est recevable

Sur la nature du projet- les caractéristiques de la parcelle et son environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rendre constructible la parcelle, accolée aux autres lots du lotissement, ne peut pas être considéré comme de l'étalement urbain (pas d'extension de voirie et/ou de réseaux divers) mais bien comme de la densification.

L'usage de cet espace vert commun au lotissement n'a pas été revendiqué et défendu par les colotis lors de l'enquête publique.

L'approche environnementale ne doit pas exclusivement porter sur la protection de la flore et de la faune, mais doit également s'emparer de l'impact sur l'humain. Cet espace vert commun a été positionné à l'origine en un endroit inapproprié à la détente. En effet, comment « se poser » et apprécier le cadre tout en subissant les nuisances sonores et polluantes du trafic routier permanent de la RD 704 ? Par définition, un espace public à vocation de loisirs et de détente doit être positionné dans un lieu central et attractif par son environnement, et non de façon purement réglementaire en un lieu « par défaut ».

L'existence d'autres espaces verts communs à proximité, aménagés de bancs et plantés d'arbres, offrent aux habitants de la commune la possibilité de profiter de lieux de détente plus qualitatifs que le terrain concerné par le projet.

J'EMET UN AVIS FAVORABLE AU DECLASSEMENT DU TERRAIN

AVEC 1 RESERVE

RESERVE

Vente d'une partie commune d'un lotissement – Régime applicable à la cession d'un équipement commun du lotissement dont la commune est propriétaire

Au-delà de sa qualification d'espace commun, l'espace vert est bel et bien affecté à l'usage des colotis, qui seront donc nécessairement impactés par sa cession par la commune pour permettre de détacher des terrains à bâtir.

Il faudra donc, pour pouvoir procéder à la cession de l'espace vert, procéder au préalable à leur désaffectation, laquelle passe par la modification des documents du lotissement. La désaffectation nécessitera d'obtenir la majorité de l'article L.442-10 du code l'urbanisme :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »

B- SOUS-PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS

DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°268 PUY MERY DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le terrain concerné appartient au domaine public communal. Sa vocation actuelle est d'être un espace vert public affecté au lotissement Puy Méry qui date de plus de 10 ans. La commune souhaite lancer une procédure de déclassement pour pouvoir le mettre à la vente ultérieurement. Le projet consiste à découper la parcelle n° 268 en 2 lots constructibles à usage d'habitation.

En effet, il est constaté par la commune que l'usage de cet espace vert par les habitants n'est pas avéré, que la commune engage pour autant des frais pluriannuels pour l'entretien, que la vente des terrains serait une recette pour les finances communales, et que cette démarche s'inscrit également dans une volonté d'aménagement du territoire communal pour lutter contre l'étalement urbain par la densification des espaces constructibles.

Suite à l'enquête publique et aux observations émises, la commune, via son mémoire de réponse, apporte ses arguments pour maintenir le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête.

2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1 Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique

Le Code général des propriétés des personnes publiques stipule que (Article L.2141-1)

« Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».

Sur ce point, la commune a bien respecté les textes en lançant une enquête publique préalable au déclassement de la parcelle.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation. **La commune a respecté :**

- Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique
- La composition du dossier mis à disposition du public
- L'organisation de l'enquête
- La rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête
- La rédaction de l'avis d'enquête et son affichage dans les délais
- La publication de l'avis d'enquête publique dans la presse en nombre et délais

- La mise à disposition du public du dossier relatif à l'enquête en format papier + publication sur le site internet de la commune
- La mise à disposition d'un registre papier et d'une adresse électronique dédiée pour recueillir les observations tout au long de l'enquête
- La durée de l'enquête avec des permanences du commissaire enquêteur et des heures d'ouvertures de la mairie suffisantes

L'information du public a été correctement effectuée, conformément à la réglementation, et les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes.

Le commissaire enquêteur n'a eu connaissance d'aucun incident survenu durant la période d'enquête publique.

L'enquête publique concernant le projet de déclassement de la parcelle appartenant au domaine public communal sur la commune de Le Vigen s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation.

2.2 Conclusion sur le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les pièces exigées étaient présentes. La notice explicative et les plans associés offraient une bonne compréhension du projet. Le projet de découpage de la parcelle en 2 lots était donné à titre indicatif car aucune démarche de bornage pour division parcellaire n'a été enclenchée à ce stade de la procédure de déclassement.

2.3 Conclusion sur les observations émises

Quatre avis défavorables ont été émis à l'encontre du projet de déclassement :

- 2 spécifiques à la parcelle argumentant que si cet espace vert n'est pas fréquenté c'est pour cause d'absence de bancs
- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur un argument de flux de circulation
- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur des arguments liés à l'environnement et au cadre de vie

Ce projet de déclassement du terrain, espace vert commun du lotissement, n'a pas mobilisé les co-lotis du lotissement Puy Mery malgré le courrier spécifique qui leur avait été adressé.

L'usage de cet espace vert commun au lotissement n'a pas été revendiqué et défendu par les co-lotis lors de l'enquête publique. Aucun co-loti n'est venu lors des permanences pour émettre un avis.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

Sur le plan réglementaire du PLU en vigueur

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter».

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La parcelle n°268 Puy Mery est classée en zone U du PLU, elle ne s'inscrit pas dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation qui nécessiterait une modification du PLU.

En effet, l' "ouverture à l'urbanisation" peut se définir comme la transformation réglementaire d'un document d'urbanisme local qui a pour effet de classer un secteur naturel en zone urbanisée ou urbanisable. Cette transformation peut se réaliser par une modification ou révision du PLU.

Sur le plan réglementaire du code de l'environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conformément à l'annexe de l'article R 122-2 du code de l'environnement (modifié par décret n° 2024-529 du 10 juin 2024) **le projet n'entre pas dans le cadre des projets soumis à une évaluation environnementale.**

Sur le plan réglementaire du déclassement du terrain concerné

Rappel : « *Lorsqu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il ne relève plus du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement (article [L. 2141-1](#) du CG3P). Ainsi, la sortie d'un bien du domaine public communal est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et, d'autre part, par une délibération de la commune constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien. »*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'usage de ce terrain en tant qu'espace vert commun n'est pas avéré et revendiqué par les habitants. La justification communale de son déclassement est recevable.

Sur la nature du projet- les caractéristiques de la parcelle et son environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rendre constructible la parcelle, accolée aux autres lots du lotissement, ne peut pas être considéré comme de l'étalement urbain (pas d'extension de voirie et/ou de réseaux divers) mais bien comme de la densification d'une « dent creuse ».

Il est difficilement concevable de mettre en avant la qualité paysagère du site et son rôle environnemental.

L'usage de cet espace vert commun au lotissement n'a pas été revendiqué et défendu par les co-lotis lors de l'enquête publique.

L'existence d'autres espaces verts communs à proximité, aménagés de bancs et plantés d'arbres, offrent aux habitants de la commune la possibilité de profiter de lieux de détente plus qualitatifs que le terrain concerné par le projet.

<p style="text-align: center;">J'EMET UN AVIS FAVORABLE AU DECLASSEMENT DU TERRAIN</p> <p style="text-align: center;">AVEC 1 RESERVE</p>
--

RESERVE

Vente d'une partie commune d'un lotissement – Régime applicable à la cession d'un équipement commun du lotissement dont la commune est propriétaire

Au-delà de sa qualification d'espace commun, l'espace vert est bel et bien affecté à l'usage des colotis, qui seront donc nécessairement impactés par sa cession par la commune pour permettre de détacher des terrains à bâtir.

Il faudra donc, pour pouvoir procéder à la cession de l'espace vert, procéder au préalable à leur désaffectation, laquelle passe par la modification des documents du lotissement. La désaffectation nécessitera d'obtenir la majorité de l'article L.442-10 du code l'urbanisme :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »

C- SOUS-PARTIE 3 - CONCLUSIONS ET AVIS

DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°47 LES FARGES DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le terrain concerné appartient au domaine public communal. Sa vocation actuelle est d'être un espace vert public affecté au lotissement Les Farges qui date de plus de 10 ans. La commune souhaite lancer une procédure de déclassement pour pouvoir le mettre à la vente ultérieurement. Le projet consiste à créer 1 lot constructible à usage d'habitation.

En effet, il est constaté par la commune que l'usage de cet espace vert par les habitants n'est pas avéré, que la commune engage pour autant des frais pluriannuels pour l'entretien, que la vente des terrains serait une recette pour les finances communales, et que cette démarche s'inscrit également dans une volonté d'aménagement du territoire communal pour lutter contre l'étalement urbain par la densification des espaces constructibles.

Suite à l'enquête publique et aux observations émises, la commune, via son mémoire de réponse, apporte ses arguments pour maintenir le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête.

2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1 Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique

Le Code général des propriétés des personnes publiques stipule que (Article L.2141-1)

« Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».

Sur ce point, la commune a bien respecté les textes en lançant une enquête publique préalable au déclassement de la parcelle.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation. **La commune a respecté :**

- Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique
- La composition du dossier mis à disposition du public
- L'organisation de l'enquête
- La rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête
- La rédaction de l'avis d'enquête et son affichage dans les délais
- La publication de l'avis d'enquête publique dans la presse en nombre et délais

- La mise à disposition du public du dossier relatif à l'enquête en format papier + publication sur le site internet de la commune
- La mise à disposition d'un registre papier et d'une adresse électronique dédiée pour recueillir les observations tout au long de l'enquête
- La durée de l'enquête avec des permanences du commissaire enquêteur et des heures d'ouvertures de la mairie suffisantes

L'information du public a été correctement effectuée, conformément à la réglementation, et les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes.

Le commissaire enquêteur n'a eu connaissance d'aucun incident survenu durant la période d'enquête publique.

L'enquête publique concernant le projet de déclassement de la parcelle appartenant au domaine public communal sur la commune de Le Vigen s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation.

2.2 Conclusion sur le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les pièces exigées étaient présentes. La notice explicative et les plans associés offraient une bonne compréhension du projet.

2.3 Conclusion sur les observations émises

Deux avis défavorables ont été émis à l'encontre du projet de déclassement :

- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur un argument de flux de circulation (ne concernant pas Les Farges)
- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur des arguments liés à l'environnement et au cadre de vie

Ce projet de déclassement du terrain, espace vert commun du lotissement, n'a pas mobilisé les co-lotis du lotissement Les Farges malgré le courrier spécifique qui leur avait été adressé.

L'usage de cet espace vert commun au lotissement n'a pas été revendiqué et défendu par les co-lotis lors de l'enquête publique. Un seul est venu lors d'une permanence mais il n'a pas émis d'avis tranché.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

Sur le plan réglementaire du PLU en vigueur

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter».

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La parcelle n°47 Les Farges est classée en zone U du PLU, elle ne s'inscrit pas dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation qui nécessiterait une modification du PLU.

En effet, l' "ouverture à l'urbanisation" peut se définir comme la transformation réglementaire d'un document d'urbanisme local qui a pour effet de classer un secteur naturel en zone urbanisée ou urbanisable. Cette transformation peut se réaliser par une modification ou révision du PLU.

Sur le plan réglementaire du code de l'environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conformément à l'annexe de l'article R 122-2 du code de l'environnement (modifié par décret n° 2024-529 du 10 juin 2024) **le projet n'entre pas dans le cadre des projets soumis à une évaluation environnementale**

Sur le plan réglementaire du déclassement du terrain concerné

Rappel : « *Lorsqu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il ne relève plus du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement (article [L. 2141-1](#) du CG3P). Ainsi, la sortie d'un bien du domaine public communal est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et, d'autre part, par une délibération de la commune constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien. »*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'usage de ce terrain en tant qu'espace vert commun n'est pas avéré et revendiqué par les habitants. La justification communale de son déclassement est recevable.

Sur la nature du projet- les caractéristiques de la parcelle et son environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rendre constructible la parcelle, accolée aux autres lots du lotissement, ne peut pas être considéré comme de l'étalement urbain (pas d'extension de voirie et/ou de réseaux divers) mais bien comme de la densification.

L'usage de cet espace vert commun au lotissement n'a pas été revendiqué et défendu par les co-lotis lors de l'enquête publique.

L'impact sur la prairie et la zone végétale boisée aux abords immédiats du projet est modérée. Leurs accessibilités pourront être maintenues. Ainsi les habitants continueront de profiter d'un espace naturel pour leur détente, promenade et qualité de cadre de vie.

<p style="text-align: center;">J'EMET UN AVIS FAVORABLE AU DECLASSEMENT DU TERRAIN</p> <p style="text-align: center;">AVEC 1 RESERVE ET 1 RECOMMANDATION</p>
--

RESERVE

Vente d'une partie commune d'un lotissement – Régime applicable à la cession d'un équipement commun du lotissement dont la commune est propriétaire

Au-delà de sa qualification d'espace commun, l'espace vert est bel et bien affecté à l'usage des colotis, qui seront donc nécessairement impactés par sa cession par la commune pour permettre de détacher des terrains à bâtir.

Il faudra donc, pour pouvoir procéder à la cession de l'espace vert, procéder au préalable à leur désaffectation, laquelle passe par la modification des documents du lotissement. La désaffectation nécessitera d'obtenir la majorité de l'article L.442-10 du code l'urbanisme :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »

RECOMMANDATION

Profiter de l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Limoges Métropole, pour classer la prairie et la zone végétale boisée en Zone Naturelle (actuellement classées en U2 et AUct2(U3)) par cohérence à la politique communale défendue à travers le mémoire de réponse au PV de synthèse de l'enquête publique.

D- SOUS-PARTIE 4 - CONCLUSIONS ET AVIS

DECLASSEMENT DE LA PARCELLE N°54 LES FARGES DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

1. RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le terrain concerné appartient au domaine public communal. Sa vocation actuelle est d'être un espace vert public affecté au lotissement Les Farges qui date de plus de 10 ans. La commune souhaite lancer une procédure de déclassement pour pouvoir le mettre à la vente ultérieurement. Le projet consiste à découper la parcelle pour détacher 1 lot constructible à usage d'habitation.

En effet, il est constaté par la commune que l'usage de cet espace vert par les habitants n'est pas avéré, que la commune engage pour autant des frais pluriannuels pour l'entretien, que la vente des terrains serait une recette pour les finances communales, et que cette démarche s'inscrit également dans une volonté d'aménagement du territoire communal pour lutter contre l'étalement urbain par la densification des espaces constructibles.

Suite à l'enquête publique et aux observations émises, la commune, via son mémoire de réponse, apporte ses arguments pour maintenir le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête.

2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1 Conclusion sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête publique

Le Code général des propriétés des personnes publiques stipule que (Article L.2141-1)

« Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».

Sur ce point, la commune a bien respecté les textes en lançant une enquête publique préalable au déclassement de la parcelle.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation. **La commune a respecté :**

- Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique
- La composition du dossier mis à disposition du public
- L'organisation de l'enquête
- La rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête
- La rédaction de l'avis d'enquête et son affichage dans les délais
- La publication de l'avis d'enquête publique dans la presse en nombre et délais

- La mise à disposition du public du dossier relatif à l'enquête en format papier + publication sur le site internet de la commune
- La mise à disposition d'un registre papier et d'une adresse électronique dédiée pour recueillir les observations tout au long de l'enquête
- La durée de l'enquête avec des permanences du commissaire enquêteur et des heures d'ouvertures de la mairie suffisantes

L'information du public a été correctement effectuée, conformément à la réglementation, et les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes.

Le commissaire enquêteur n'a eu connaissance d'aucun incident survenu durant la période d'enquête publique.

L'enquête publique concernant le projet de déclassement de la parcelle appartenant au domaine public communal sur la commune de Le Vigen s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation.

2.2 Conclusion sur le dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les pièces exigées étaient présentes. La notice explicative et les plans associés offraient une bonne compréhension du projet. Le projet de découpage de la parcelle était donné à titre indicatif car aucune démarche de bornage pour division parcellaire n'a été enclenchée à ce stade de la procédure de déclassement.

2.3 Conclusion sur les observations émises

Cinq avis défavorables ont été émis à l'encontre du projet de déclassement :

- 2 spécifiques à la parcelle pour des raisons de co-visibilité sur une future construction
- 1 spécifique à la parcelle, mais non argumenté
- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur un argument de flux de circulation (ne concernant pas Les Farges)
- 1 non spécifique à la parcelle mais à l'encontre des 4 projets sur des arguments liés à l'environnement et au cadre de vie

Ce projet de déclassement du terrain, espace vert commun du lotissement, n'a pas mobilisé particulièrement les co-lotis du lotissement Les Farges malgré le courrier spécifique qui leur avait été adressé

L'usage de cet espace vert commun au lotissement n'a pas été revendiqué et défendu par les co-lotis à travers leurs observations lors de l'enquête publique.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant

Sur le plan réglementaire du PLU en vigueur

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La parcelle n°54 Les Farges est classée en zone U du PLU, elle ne s'inscrit pas dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation qui nécessiterait une modification du PLU.

En effet, l' "ouverture à l'urbanisation" peut se définir comme la transformation réglementaire d'un document d'urbanisme local qui a pour effet de classer un secteur naturel en zone urbanisée ou urbanisable. Cette transformation peut se réaliser par une modification ou révision du PLU.

Sur le plan réglementaire du code de l'environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conformément à l'annexe de l'article R 122-2 du code de l'environnement (modifié par décret n° 2024-529 du 10 juin 2024) **le projet n'entre pas dans le cadre des projets soumis à une évaluation environnementale**

Sur le plan réglementaire du déclassement du terrain concerné

Rappel : « *Lorsqu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il ne relève plus du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement (article [L. 2141-1](#) du CG3P). Ainsi, la sortie d'un bien du domaine public communal est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et, d'autre part, par une délibération de la commune constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien.* »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'usage de ce terrain en tant qu'espace vert commun n'est pas avéré et revendiqué par les habitants. La justification communale de son déclassement est recevable.

Sur la nature du projet- les caractéristiques de la parcelle et son environnement

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Rendre constructible une partie la parcelle, accolée aux autres lots du lotissement, ne peut pas être considéré comme de l'étalement urbain (pas d'extension de voirie et/ou de réseaux divers) mais bien comme de la densification. L'impact visuel d'une nouvelle construction sera modéré car le règlement du PLU en vigueur impose de la maison individuelle ou du petit collectif « bas ».

Par sa topographie et sa situation non sécuritaire, cette partie de parcelle présente des caractéristiques non qualitatives à un usage public.

Au sein même du lotissement des Farges existent d'autres espaces verts communs adaptés à un espace de détente beaucoup plus qualitatif que le terrain concerné par le projet.

**J'EMET UN AVIS FAVORABLE AU DECLASSEMENT DU TERRAIN
AVEC 1 RESERVE ET 1 RECOMMANDATION**

RESERVE

Vente d'une partie commune d'un lotissement – Régime applicable à la cession d'un équipement commun du lotissement dont la commune est propriétaire

Au-delà de sa qualification d'espace commun, l'espace vert est bel et bien affecté à l'usage des colotis, qui seront donc nécessairement impactés par sa cession par la commune pour permettre de détacher des terrains à bâtir.

Il faudra donc, pour pouvoir procéder à la cession de l'espace vert, procéder au préalable à leur désaffectation, laquelle passe par la modification des documents du lotissement. La désaffectation nécessitera d'obtenir la majorité de l'article L.442-10 du code l'urbanisme :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »

RECOMMANDATION

Profiter de l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Limoges Métropole, pour étudier la faisabilité de classer le surplus du terrain conservé dans le domaine public communal en Zone Naturelle (actuellement classées en U2). En effet, sa constructibilité semble rendue techniquement difficile par sa situation en carrefour de voiries et par la présence de parkings publics longitudinaux en son périmètre.

Le 23 avril 2025
Le commissaire enquêteur
Jacques CHAPUT



ANNEXE

Liste des pièces :

- **Délibération du conseil municipal du 23 février 2025**
- **Délibération du conseil municipal du 28 novembre 2024**
- **Arrêté n° 2025/14 du 27 février 2025 portant ouverture de l'enquête publique**
- **L'avis d'enquête publique**
- **Publications dans la presse de l'avis d'enquête publique**
- **Le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique**
- **Le registre d'enquête publique**
- **Le PV de synthèse de l'enquête publique**
- **Le mémoire de réponse au PV de synthèse**