



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



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jacques CHAPUT commissaire enquêteur

Destinataire : Monsieur le maire de la commune de LE VIGEN

Maitre d'ouvrage : Commune de LE VIGEN

Document remis le 23 avril 2025

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.1 Objet de l'enquête publique.....	4
1.2 Description et Objectifs du projet	4
1.3 Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique	22
1.4 La composition du dossier d'enquête publique	22
2. L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	23
2.1 La désignation du commissaire enquêteur	23
2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	23
2.3 La préparation de l'enquête publique.....	23
3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
4. REMISE DU PROCES VERVAL ET MEMOIRE EN REPONSE	26
5. BILAN DES PERMANENCES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE HORS PERMANENCES	26
6. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	27
6.1 Observations du public et réponse de la commune du Vigen.....	28
6.2 Observations du commissaire enquêteur et réponse de la commune du Vigen	32
7. CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	33

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur le projet de déclassement de terrains appartenant au domaine public communal de la commune de LE VIGEN. Il s'agit de terrains à vocation d'espaces verts communs situés dans des lotissements de plus de 10 ans.

Les terrains concernés sont les parcelles cadastrales suivantes :

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

L'organisation d'une enquête publique préalable au déclassement des terrains cités ci-dessus a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2025.

La commune du Vigen est donc le Maître d'Ouvrage de l'enquête publique

Une enquête unique portant sur ces 4 dossiers de déclassement du domaine public communal a été diligentée à cet effet avec un registre unique d'enquête. Ce regroupement de dossiers dans une seule enquête publique permet de simplifier et de rendre plus lisible ces opérations tout en réduisant les coûts de procédure.

S'il y a un registre unique et un seul rapport pour ces 4 dossiers distincts, il y a par contre des conclusions et avis indépendants et séparés pour chaque dossier respectif.

1.2 Description et Objectifs du projet

- Le projet et ses objectifs

La commune a identifié la possibilité de vendre 4 terrains du domaine public communal classés en zones constructibles du PLU pour la création, après détachement, de 6 lots à bâtir. Ces terrains sont répertoriés en référence cadastrale : AC n° 0109 au Coudert, AD n° 0268 à Puy-Méry, AT n° 0047 et AT n° 0054 aux Farges.

En effet, il est constaté par la commune que l'usage de ces espaces verts 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.

A ce titre, le conseil municipal a pris une délibération en date du 28 novembre 2024 autorisant M. le maire a signé l'ensemble des documents relatifs aux études et démarches en vue de la vente des 6 terrains cités ci-dessus.

- La réglementation en termes de déclassement de terrains du domaine public communal

« 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. »

Comme mentionné dans « Projet et ses Objectifs » (ci-dessus), la commune souhaite enclencher cette démarche de déclassement des terrains car elle considère que les biens ne sont plus affectés à un service public ou usage direct du public.

- La localisation des terrains

Les terrains concernés par le projet se situent dans des lotissements d'habitation ; deux au Nord de la commune (AC n°109 au Coudert, et AD n°268 à Puy Mery) et deux au Sud-Est de la commune (AT n°47 at AT n°54 aux Farges).







- Les emprises foncières et leurs caractéristiques

Parcelle AC n° 109 Coudert : Cette parcelle de terrain communal non bâtie, d'une superficie de 1746 m², de forme rectangulaire, est longée à l'Est par la RD 704, est entourée de terrains bâtis à usage d'habitation à l'Ouest et au Sud, et d'une entreprise artisanale de maçonnerie au Nord, son accès se situe en extrémité de la voie du lotissement (rue de la traverse).

Sa topographie ne présente pas de déclivité particulière.

Son affectation d'origine, liée à la création du lotissement, a pour vocation d'être l'espace vert de l'opération. Sa situation en extrémité du lotissement, le long d'une route départementale au fort trafic, sans aménagement de protection (type clôture), ne rend pas son usage particulièrement sécuritaire. Par contre, la présence d'arbres lui confère un caractère paysager agréable (même si ces arbres ne sont pas classés remarquables dans le PLU) propre à son rôle d'espace vert commun.



Parcelle AD n° 268 Puy Méry : Cette parcelle de terrain communal non bâtie, d'une superficie de 2684 m², de forme plutôt trapézoïdale, se situe rue de la Traverse à l'angle d'un carrefour giratoire à son Nord-Est, son accès se situe en façade de la voie du lotissement.

Cette parcelle est encadrée à l'ouest par des parcelles bâties à usage d'habitation, et à l'Est par un bâtiment communal (ex salle des fêtes).

Sa topographie ne présente pas de déclivité particulière. Cette parcelle, sans essences végétales, ni aménagement quelconque, offre un visage plus de « pré à moutons » que d'espace vert de détente.

Son affectation d'origine, liée à la création du lotissement, a pour vocation d'être l'espace vert de l'opération. Sa « pauvreté » de qualité paysagère, ne rend pas son usage, en tant qu'espace de détente, attractif.





Parcelle AT n° 47 Les Farges : Cette parcelle de terrain communal non bâtie, d'une superficie de 589 m², de forme plutôt en demi-cercle, a un accès en extrémité de l'impasse de la rue des Troubadours en son Ouest, et un autre accès dans une courbe de la rue Martin Nadaud en son Est. Ce terrain est limitrophe au Nord d'un bâti à usage d'habitation, et au Sud d'une prairie et d'un boisement.

Sa topographie présente une forte déclivité dans le sens Est (point haut) – Ouest (point bas). Cette parcelle, sans essences végétales, ni aménagement quelconque, offre néanmoins l'atout d'être aux abords immédiats d'une prairie et d'une zone végétale boisée. A noter la présence d'un poste de transformation à son accès rue M. Nadaud qui gêne la perspective.

Son affectation d'origine, liée à la création du lotissement, a pour vocation d'être l'espace vert de l'opération. Sa situation « noyée » au sein d'une vaste prairie, n'offre pas une identification aisée.



Parcelle AT n° 54 Les Farges : Cette parcelle de terrain communal non bâtie, d'une superficie de 1 456 m², de forme plutôt triangulaire, ne fait l'objet d'un projet de déclassement que sur une superficie de 969 m².

Elle se situe à l'angle des rues Jean Rebier à l'Ouest et au Nord, et de Martin Nadaud à l'Est, et elle jouxte une parcelle bâtie à usage d'habitation au Sud. Sa topographie présente une forte déclivité dans le sens Est (point haut) – Ouest (point bas), et à noter la présence d'un arbre sur la partie objet du déclassement.

Cette parcelle, par sa situation à l'angle de rues dans un carrefour, entourée de parkings longitudinaux, donne plus l'effet d'un « délaissé de voirie » que d'espace vert commun de détente. Son affectation d'origine, liée à la création du lotissement, a pour vocation d'être l'espace vert de l'opération. Sa situation et sa topographie ne rendent pas son usage confortable, voir sécuritaire.





- Origine foncière des terrains

Les quatre terrains, objet du projet de déclassement, sont issus de la création de lotissements qui ont obtenu des autorisations de lotir délivrés par arrêtés du maire du Vigen.

COMMUNE
LE VIGEN

AUTORISATION DE LOTIR
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 31/01/2001	Complétée le 15/02/2001	N° LT8720501D0235
Par : Demeurant à : Représenté par : Pour : Sur un terrain sis :	. S.N.C. LE VIGEN 455, Promenade des Anglais 06299 NICE CEDEX 3 MR GERARD BARTHES réaliser un lotissement Le Coudert	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 23 Janvier 2001.
VU les avis émis par les services consultés.

ARRETE

ARTICLE 1 : La S.N.C. le VIGEN est autorisé à lotir un terrain de 45 697 m² sis sur le territoire de la commune du Vigen à l'adresse ci-après: Le Coudert tel qu'il est délimité par un liseré de couleur noire sur le plan joint en annexe au présent arrêté.

Cette autorisation est donnée sous les réserves suivantes:

Une demande de permission de voirie devra être déposée auprès de la mairie du Vigen avant la réalisation des travaux sur la V.C n° 26.

ARTICLE 2 : La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies dans les pièces jointes au présent arrêté et notamment le règlement.

Le nombre maximum de lots autorisés est de: 33

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de: 8 250 m²,

ARTICLE 3 : Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 18 mois et achevés dans un délai de 3 ans, à partir de la notification du présent arrêté. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 4 : Le lotisseur est seul responsable envers l'Administration de l'exécution des travaux prévus au programme annexé au présent arrêté, qui sera soumise aux formalités et autorisations nécessaires.

ARTICLE 5 : Le certificat de vente prévu à l'article R 315-36a ne sera délivré qu'après réalisation des travaux prévus et réception administrative par le Maire de la Commune ou son représentant.

ARTICLE 6 : Le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots, l'indication de la surface hors oeuvre nette constructible sur le lot, en vue de sa mention dans l'acte de vente ou de location.

ARTICLE 7 : Le lotisseur devra informer l'Association Syndicale, dont les statuts sont joints à la demande d'autorisation, dans les conditions prévues à l'article R 315-29b.



au VIGEN le
LE MAIRE,

M.PEYMRAT

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 19/01/2000	Complétée le 21/04/2000	N° LT8720500D0211
Par : Demeurant à :	S.N.C. "LE VIGEN" Aria Secret - Immeuble ARENICE- 455 Promenade des Anglais 06299 NICE CEDEX	
Représenté par : Pour : Sur un terrain sis :	M. BARTHES GERARD autorisation d'un lotissement Puy Méry	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 10 décembre 1990,
Vu la délibération du Conseil Municipal du Vigen en date du 27/02/1996 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols,
Vu l'arrêté municipal en date du 20/10/1996 mettant en oeuvre la procédure de révision du plan d'occupation des sols,
Vu la délibération du Conseil Municipal du Vigen en date du 29/05/2000 décidant d'appliquer par anticipation les nouvelles dispositions du plan d'occupation des sols pour les zones de Puy Méry-Leycuras
Vu les avis des services consultés.

ARRETE

ARTICLE 1 : La S.N.C "LE VIGEN" est autorisée à lotir un terrain de 94 832 m² sis sur le territoire de la commune de Le Vigen à l'adresse ci-après: Puy Méry tel qu'il est délimité par un liseré de couleur noire sur le plan joint en annexe au présent arrêté.

Les modalités d'aménagement routier de la V.C 26 et du carrefour avec la R.D 704A, tels qu'ils sont prévus dans le programme des travaux, ont été définis en accord avec les maîtres d'ouvrage concernés.

ARTICLE 2 : La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies dans les pièces jointes au présent arrêté et notamment le règlement.

Le nombre maximum de lots autorisés est de: 73

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de: 18 250 m².

ARTICLE 3 : Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 18 mois et achevés, en ce qui concerne la 1ère tranche, dans un délai de 3 ans, en ce qui concerne les tranches futures dans un délai de 6 ans, à partir de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 4 : Le lotisseur est seul responsable envers l'Administration de l'exécution des travaux prévus au programme annexé au présent arrêté, qui sera soumise aux formalités et autorisations nécessaires.

ARTICLE 5 : Le certificat de vente prévu à l'article R 315-36a ne sera délivré qu'après réalisation des travaux prévus et réception administrative par le Maire de la Commune ou son représentant.

Le certificat permettant la délivrance des permis de construire ne pourra être accordé avant janvier 2001, soit six mois avant la date de mise en service du réseau d'eaux usées entre le Puy Méry et la commune de Limoges.

ARTICLE 6 : Le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots, l'indication de la surface hors oeuvre nette constructible sur le lot, en vue de sa mention dans l'acte de vente ou de location.

DOSSIER : LT8720500D0211

PAGE 1

ARTICLE 7 : Le lotisseur devra informer l'Association Syndicale, dont les statuts sont joints à la demande d'autorisation, dans les conditions prévues à l'article R 315-29b.

à LE VIGEN le
LE MAIRE,

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du 05 JUN. 2000



EV/08
PREFECTURE
de la
HAUTE-VIENNE
-o-
2^e Direction
2^e Bureau

République Française

COMMUNE de VIGNY

Aménagement du lotissement communal "des Farges"

N° 2785 21/28

ARRÊTÉ

LE PRÉFET DE LA RÉGION DU LIMOUSIN
PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE
Officier de la Légion d'Honneur

VU le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, livre I, titre VIII ;
VU l'ordonnance n° 58-1448 du 31 Décembre 1958, résumant certaines infractions en matière d'urbanisme ;
VU le décret n° 58-1466 du 31 Décembre 1958 relatif aux lotissements ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 17 Juin 1971 portant approbation du plan d'urbanisme de la Commune de VIGNY ;
VU le décret n° 59-890 du 28 Juillet 1959 fixant les formes et les délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements ;
VU le dossier de la demande de lotissement à usage d'habitation présenté par la commune de VIGNY, sur un terrain lui appartenant ;
VU la délibération du Conseil Municipal de VIGNY en date du 9 Avril 1972 ;
VU l'avis de M. le Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement en date du 22 Août 1972 ;
VU la proposition du Secrétaire Général de la Haute-Vienne,

ARRÊTÉ :

ARTICLE 1er. - Est approuvé le projet de lotissement communal à usage d'habitation dit "des Farges" de VIGNY. Cette approbation est donnée sous réserve :
1°) d'application des clauses du règlement et du programme d'aménagement,
2°) de la réalisation simultanée de la station d'épuration communale nécessaire à l'aménagement.

ARTICLE 2. - Est interdite sans nouvelle approbation préfectorale toute modification des conditions du projet approuvé par le présent arrêté et, notamment toute modification intégrant la division parcellaire de la propriété lotie.

ARTICLE 3. - La Commune sera seule responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux prévus au programme pour l'aménagement du lotissement, qui devront être entrepris dès la date de notification du présent arrêté et terminés dans le délai de 12 mois à dater de cette notification.

Leur réception sera faite par une commission comprenant :
- le Maire de la commune ou son représentant,
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement ou son représentant.

ARTICLE 4. - Les certificats de vente ne pourront être délivrés qu'après le dépôt, à la Préfecture, du procès-verbal de réception des travaux.

ARTICLE 5. - Les travaux à exécuter prévus au programme des travaux, et clauses, charges et conditions du présent dossier de lotissement seront soumis aux formalités et autorisations nécessaires, sous peine de nullité de la présente approbation.

.../...

- 2 -

ARTICLE 6. - Les droits de tiers sont et demeurent réservés.

ARTICLE 7. - M. le Secrétaire Général de la Haute-Vienne, M. le Maire de VIGNY et M. le Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

à VIGNY, le 29 AOÛT 1972

LE PRÉFET,

André DOURS

POUR AFFILIATION
Le Chef de Division Adjoint,

[Signature]

M. LUNET.

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 avril 2010

Les quatre terrains, objet du projet de déclassement, sont classés en zone constructible du PLU de la commune du Vigen :

Parcelle AC n° 109 Le Coudert : classée en zone U2

Parcelle AD n° 268 à Puy Mery : classée en zone U2

Parcelle AT n°47 aux Farges : classée en zone U2

Parcelle AT n° 54 aux farges : classée en zone U2

Le règlement de la zone U2 indique : « zone de terrains urbanisables affectés à la construction individuelle en bande continue ou discontinue, et pouvant supporter de petits collectifs bas. »

ci-dessous extraits plans de zonage du PLU de la commune de Le Vigen



Le PLU en vigueur permet donc, sous réserve de dépôts d'actes d'urbanisme, la constructibilité des terrains sans faire l'objet d'une modification.

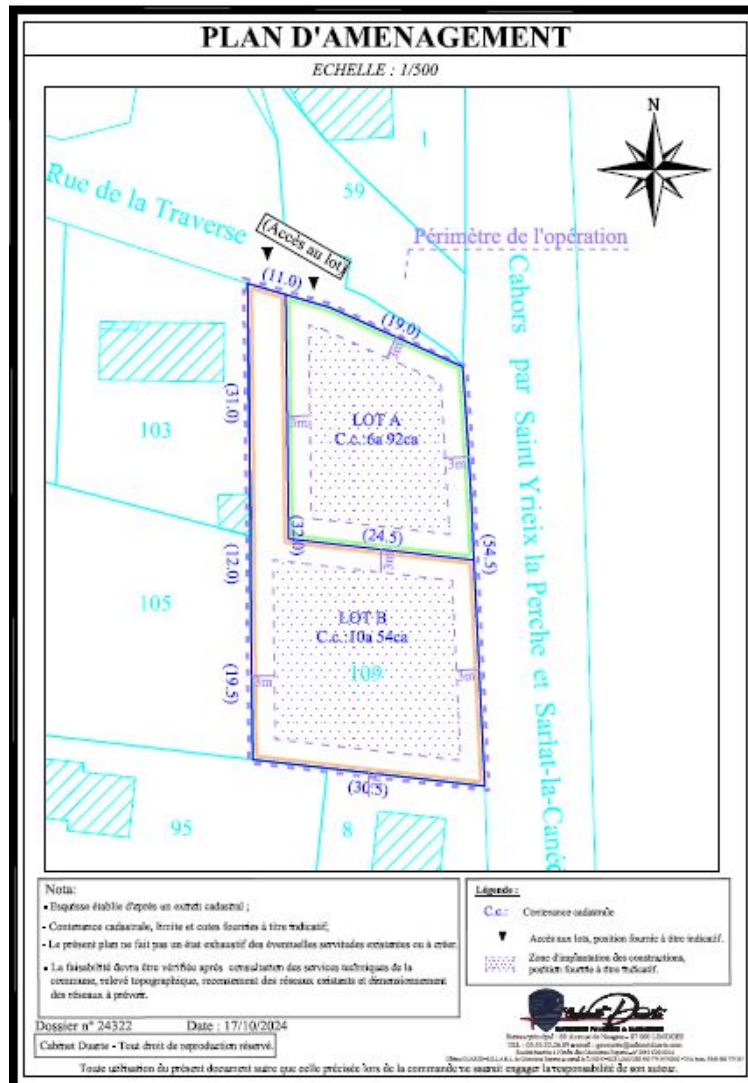
- Les plans du projet

Parcelle AC n° 109 Coudert

Le projet consiste à découper la parcelle n° 109 en 2 lots constructibles à usage d'habitation : lots A et B

La superficie du lot A serait de 692 m², et celle du lot B serait de 1 054m².

Les 2 accès individuels seraient connectés à la rue de la Traverse.

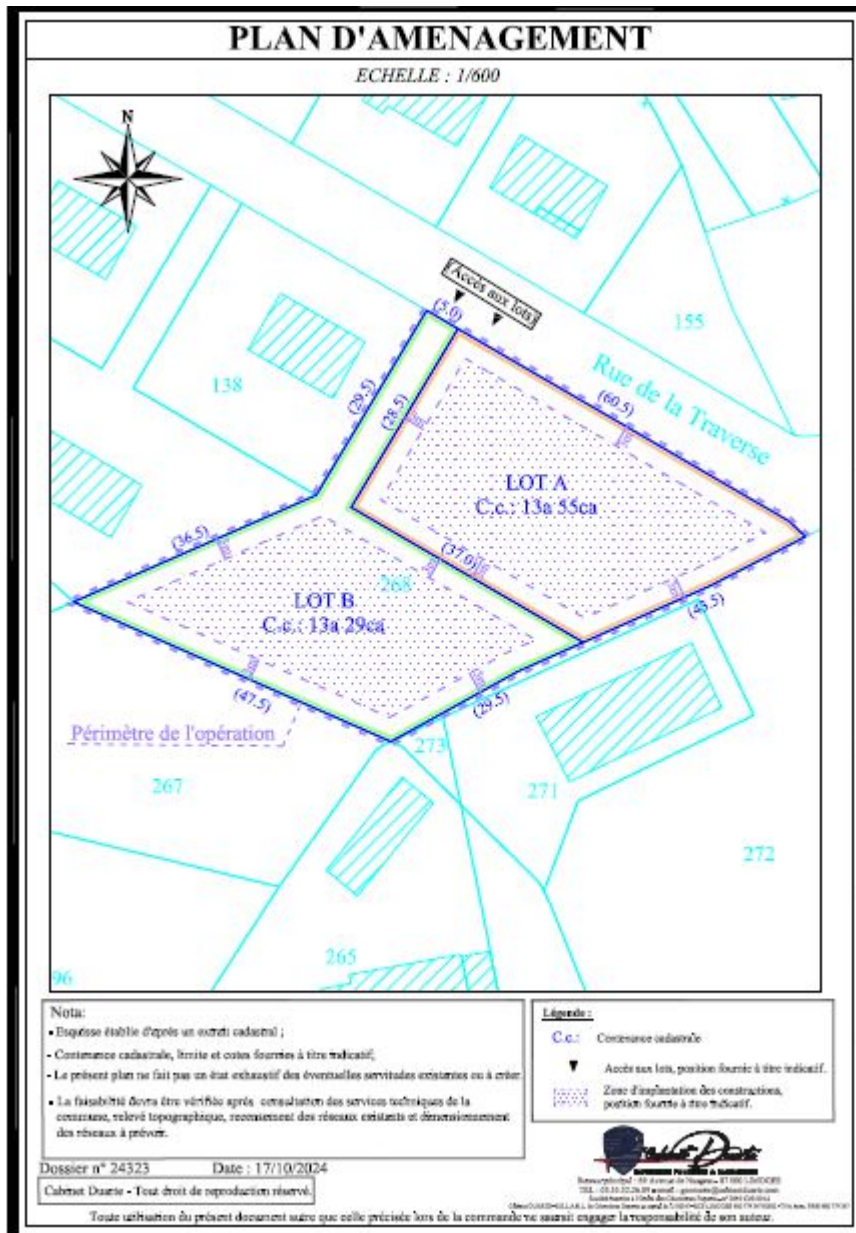


Parcelle AD n° 268 Puy Méry

Le projet consiste à découper la parcelle n° 268 en 2 lots constructibles à usage d'habitation : lots A et B

La superficie du lot A serait de 1 355 m², et celle du lot B serait de 1 329m².

Les 2 accès individuels seraient connectés à la rue de la Traverse.

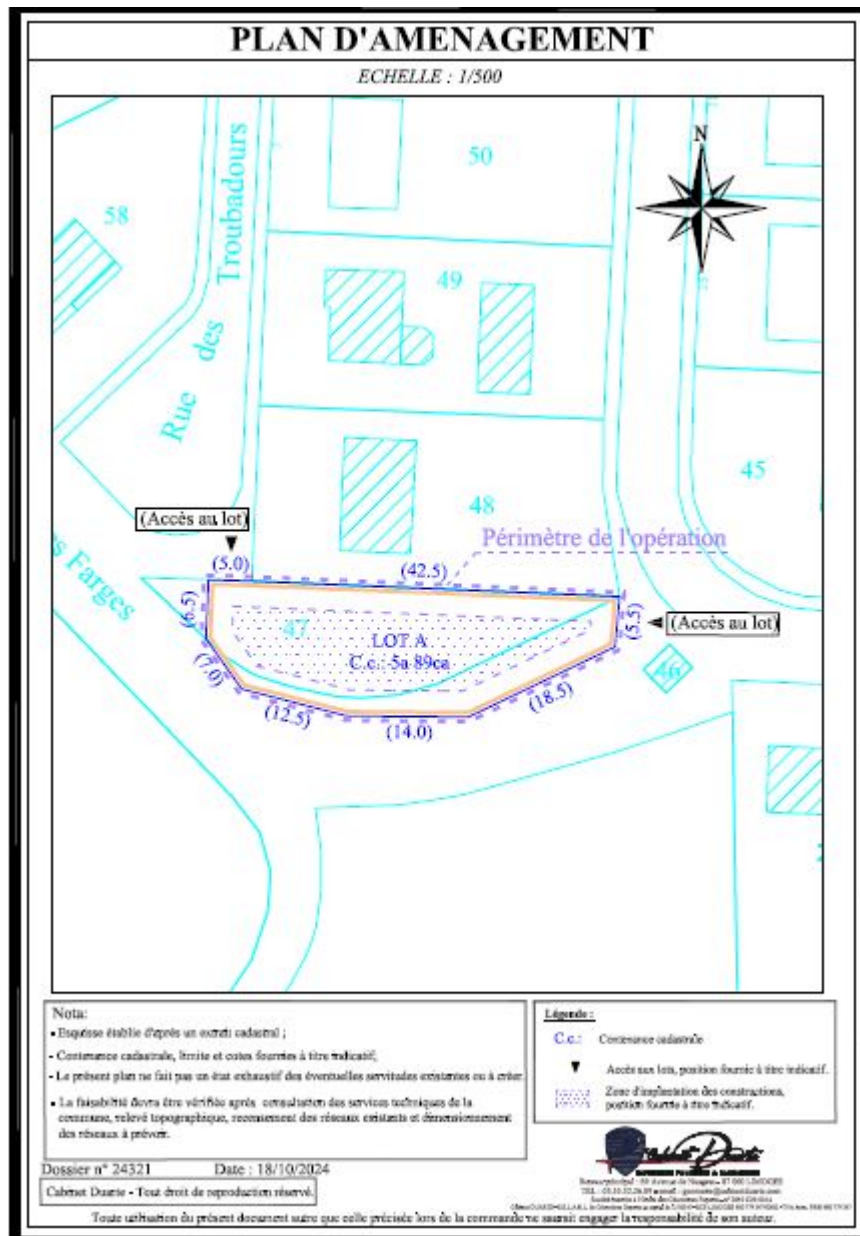


Parcelle AT n° 47 Les Farges

Le projet consiste à créer 1 lot constructible à usage d'habitation : lot A

La superficie du lot A serait de 589 m².

Les 2 accès seraient possibles : 1 sur la rue des Troubadours, 1 sur la rue M. Nadaud.

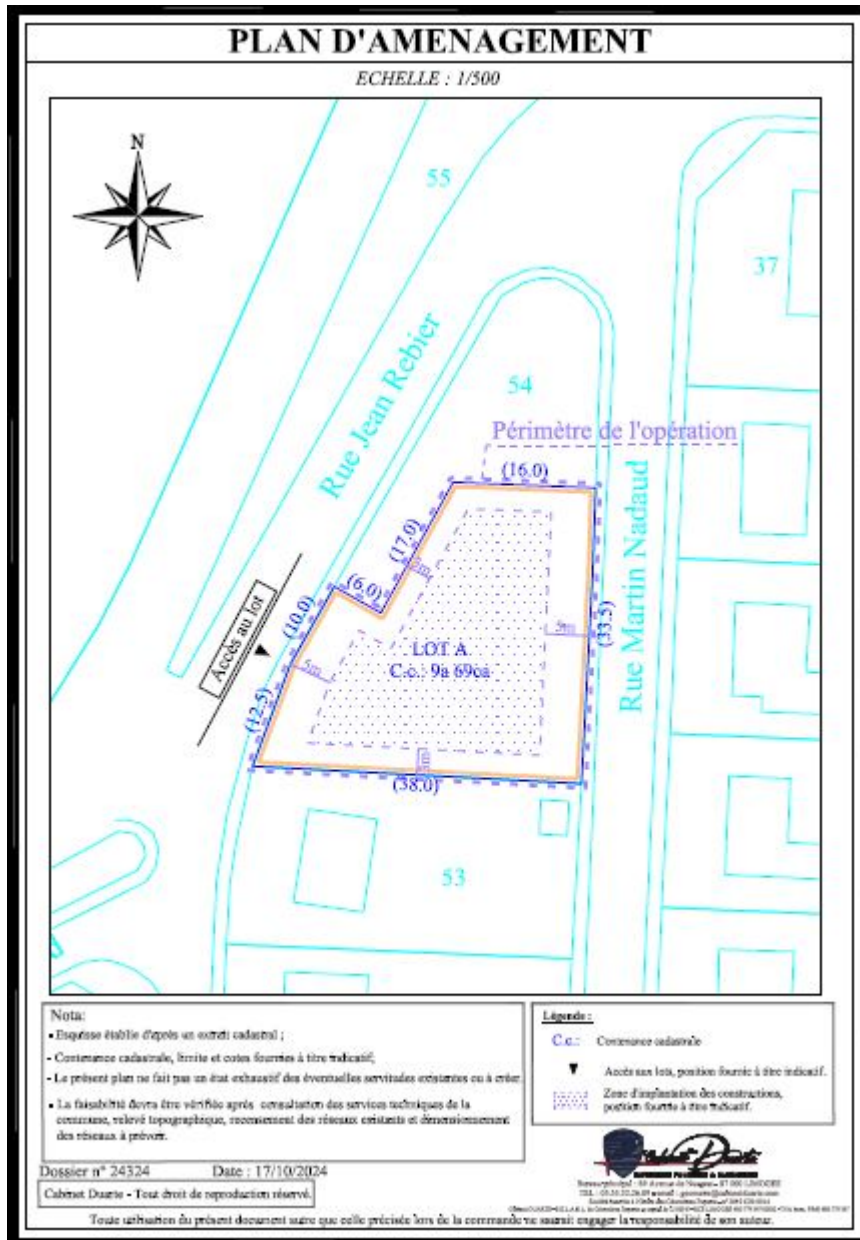


Parcelle AT n° 54 Les Farges

Le projet consiste à découper la parcelle n° 54 pour détacher 1 lot constructible à usage d'habitation: lot A

La superficie du lot A serait de 969 m².

L'accès individuel serait connecté à la rue J.Rebier.



1.3 Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Articles L.2141-1 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs au déclassement des biens du domaine public
- Articles L.120-1 et suivants du code de l'environnement relatif aux enquêtes publiques en vue du déclassement du domaine public
- La délibération du conseil municipal en date du 23 février 2025 prescrivant l'organisation d'une enquête publique préalable
- La décision en date du 23 février 2025 du conseil municipal désignant le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique
- L'arrêté du maire de Le Vigen n° 2025/14, en date du 27 février 2025, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

1.4 La composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public a été établi par la commune de Le Vigen, et était composé des pièces suivantes:

Le dossier d'enquête publique proprement dit :

- La notice explicative du projet
- Les plans de situation des terrains
- Les plans des projets

Les autres pièces du dossier en annexe :

- La délibération du conseil municipal en date du 23 février 2025 prescrivant l'organisation d'une enquête publique préalable
- La délibération du conseil municipal du 28 novembre 2024 autorisant M. le maire a signé l'ensemble des documents relatifs aux études et démarches en vue de la vente des 6 terrains cités ci-dessus.
- Le règlement de la zone U2 du PLU
- L'arrêté du maire de le Vigen n° 2025/14, en date du 27 février 2025, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Une copie des publications dans la presse de l'avis d'enquête publique
- Le registre de l'enquête publique

Le dossier, tel que présenté, est complet, permet de comprendre le projet, et satisfait donc à la réglementation.

2. L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 La désignation du commissaire enquêteur

Le 23 février 2025 j'ai été désigné, en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête publique, par le conseil municipal de la commune de LE VIGEN.

2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Avant son établissement définitif, j'ai organisé une réunion préalable à la mairie du Vigen le mercredi 26 février 2025 de 9h30 à 10h30. Elle regroupait :

- Monsieur le Maire, un adjoint au maire et une conseillère municipale déléguée
- Monsieur le Directeur Général des Services.
- un agent municipal administratif.
- le commissaire enquêteur.

J'ai expliqué l'organisation de l'enquête publique en insistant sur les principaux points ; à savoir :

- sur l'établissement de l'arrêté devant être pris par M. le maire, sur la rédaction de l'avis d'enquête publique, sur la durée de l'enquête et les points s'y rapportant.
- la publicité à effectuer via le site internet, les journaux, les affichages sur la place, leurs formats.
- un registre d'enquête serait ouvert à la mairie de Le Vigen
- l'ouverture d'une adresse électronique dédiée à cette enquête.

Postérieurement à cette réunion, Monsieur le Directeur Général des Services du projet m'a contacté pour l'établissement définitif des documents et leurs validations.

Par arrêté en date du 27 février 2025, le maire Monsieur Jean-Luc BONNET, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et a défini les modalités de son exécution.

2.3 La préparation de l'enquête publique

Rencontre avec le maître d'ouvrage

Le 26 février 2025, une réunion s'est tenue en mairie du Vigen en présence de M. le maire, d'élus municipaux, de représentants des services techniques municipaux. Le maître d'ouvrage m'a présenté les enjeux et objectifs du projet. Nous avons mis au point le déroulé de la procédure de l'enquête publique.

Visites sur le terrain

Accompagné du Directeur Général des Services municipaux, je me suis rendu le 26 février 2025 sur chaque lieu objet de l'enquête publique. J'ai pu ainsi contextualiser l'environnement des parcelles concernées, leurs situations, et également mesurer de leur qualité et intérêt. A également été décidé lors de cette visite, les lieux d'implantation des panneaux d'affichage d'avis d'enquête publique.

L'information du public – La publicité légale

L'avis d'ouverture de l'enquête public est destiné à informer le public sur l'ouverture de la procédure.

Conformément à l'arrêté du maire de la commune du Vigen, aux articles L.120-1 et suivants du code de l'environnement, et aux articles L.134-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration, toutes les mesures ont été prises pour informer le public de cette enquête publique ; cette information a été donnée sous plusieurs formes.

Parution dans la presse

L'avis d'enquête a été publié par les soins de la commune dans deux journaux d'information.

Les annonces ont été effectuées 17 jours avant le début de l'enquête au titre de l'article R134-12 du code des relations entre le public et l'administration.

Date de publication	Le Populaire du Centre	Union & Territoires
	01 mars 2025	01 mars 2025

Affichage des avis

L'avis d'ouverture d'enquête publique était conforme à la réglementation. Il a été mis en place 17 jours avant le début de l'enquête publique.

L'avis d'ouverture de l'enquête public a été affiché à la mairie de Le Vigen, et également sur les sites des projets. J'ai vérifié avant le début de l'enquête publique que la pose des panneaux d'affichages avait bien été effectuée. J'ai procédé à une vérification de ces affichages les 03 et 17 mars 2025. Suite à des incivilités, les panneaux ont été remis en état le 20 mars 2025.

Parcelle n°109 Coudert



Parcelle n° 268 Puy Mery



Parcelle n°47 Les Farges



Parcelle n° 54 Les Farges



En Mairie



Les copies des publications dans les journaux de l'avis d'enquête public, et du certificat attestant de cet affichage de Monsieur le maire de Le Vigen sont fournies en annexe.

Courriers spécifiques aux habitants des 3 lotissements (Le Coudert, Puy Mery et Les Farges)

Il a été décidé par le maître d'ouvrage de distribuer un courrier spécifique aux habitants des lotissements concernés par le projet de déclassement de terrains du domaine public communal à usage d'espaces verts.

Ce courrier, en date du 10 mars 2025, leur donne l'information de la procédure d'enquête publique et ses modalités.

Mise à disposition du public du dossier relatif à l'enquête

Le dossier papier était tenu à la disposition du public à la mairie de Le Vigen dans les conditions ci-après :

A l'accueil de la mairie, pendant les jours et heures d'ouvertures des bureaux au public, le lundi de 8h30 à 11h30 et 13h30 à 17h30, du mardi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h30 à 17h30.

L'avis d'enquête publique, ainsi que le dossier complet concernant cette enquête, ont été publiés sur le site internet de la commune de Le Vigen : <https://www.le-vigen.fr>

Le public avait la possibilité de déposer des observations par voie électronique dans les conditions prévues dans l'arrête d'ouverture de l'enquête, et reproduit sur l'avis, à une adresse de messagerie prévue à cet effet :

urbanisme@le-vigen.fr

Le public pouvait également consigner ses observations sur le registre papier d'enquête ouvert à cet effet à la mairie, ou adresser ses observations par écrit à la mairie de le VIGEN.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Lieu et durée de l'enquête

Il a été décidé que cette enquête publique se déroulerait du 17 mars 2025 à partir de 9h00 au 31 mars 2025 jusqu'à 17h30, soit pendant 15 jours consécutifs, aux horaires d'ouverture au public mentionnées ci-dessus, et que les permanences auraient lieu dans les locaux de la mairie de Le Vigen.

L'ouverture de l'enquête

Avant l'ouverture de l'enquête, le registre ainsi que les documents s'y rapportant, ont été paraphés et signés par le commissaire enquêteur. Tout était conforme le 17 mars 2025 à 9h début de l'enquête.

Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées conformément aux dispositions de l'arrêté ; à savoir :

- Le 17 mars 2025 de 9h à 12h

- Le 26 mars 2025 de 14h à 17h

La comptabilisation des observations

- 13 personnes se sont présentées lors des permanences.
- 7 observations ont été apportées sur le registre papier en mairie, (6 lors des permanences, 1 en dehors des permanences)
- 0 observation a été émise par courrier
- 3 observations ont été déposées via l'adresse électronique dédiée, dont 2 hors délais de l'enquête.
- A noter que ces 2 observations qui ont été émises en dehors des délais de l'enquête publique ne peuvent pas être prises en considération dans l'analyse des contributions (chapitre 6 du présent document), même si elles ont été mentionnées dans le PV de synthèse adressé au maître d'ouvrage.

La clôture de l'enquête

A la mairie de Le Vigen, le registre a été clos le 31 mars 2025 à 17 h30, et le commissaire enquêteur a récupéré le registre d'enquête, ainsi que les courriers adressés par voie électronique.

4. REMISE DU PROCES VERBAL ET MEMOIRE EN REPONSE

Le 03 avril 2025, le commissaire enquêteur a remis en main propre le procès-verbal de l'enquête publique à Monsieur le maire du Vigen, représentant le maître d'ouvrage, dans les locaux de la mairie. Un échange s'est tenu sur le déroulement de l'enquête publique, ainsi que sur les observations du public et les questions complémentaires du commissaire enquêteur.

De plus, le PV a été envoyé le même jour par courrier électronique à la mairie du Vigen.

Le mémoire en réponse au procès-verbal a été adressé par la mairie au commissaire enquêteur le 9 avril 2025.

Le PV de synthèse ainsi que le mémoire en réponse au procès-verbal sont fournis en annexe

5. BILAN DES PERMANENCES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE HORS PERMANENCES

Avis du commissaire

Les 2 permanences à la mairie de Le Vigen se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Les documents liés à l'enquête sont restés à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie.

Aucune observation particulière n'a été émise concernant les locaux mis à disposition du commissaire enquêteur et du public, ainsi que sur le déroulement des permanences.

La participation du public a été modérée. Il est plus particulièrement à signaler que peu de co-lotis des 4 lotissements se sont déplacés pour émettre des avis, malgré les courriers d'information dont ils avaient été destinataires : 4 co-lotis pour Les Farges, 0 pour Le Coudert, et 0 pour Puy Mery, sachant qu'il y a environ 41 co-lotis aux Farges, 33 co-lotis au Coudert, et 73 co-lotis à Puy Mery.

6. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Tableau récapitulatif des observations

n°ordre observations	Sur registre papier	Par courrier postal	Par courrier électronique	Avis FAVORABLE émis	Avis DEFAVORABLE émis	Autres observations
1	x				pour la parcelle n°54	Pas d'avis pour les autres parcelles
2	x				pour les parcelles n° 109 et 268	
3	x				pour les parcelles n°109 et 268	
4	x				pour la parcelle n°54	
5	x				pour la parcelle n°54	
6	x					Domage de perdre des espaces communs, mais la démarche de la commune me semble logique
7	x				pour les 4 parcelles	
8			x		pour les 4 parcelles	

On note que sur les 8 observations comptabilisées, 7 sont DEFAVORABLES au déclassement des terrains (tous ou partie). Les arguments varient selon les perceptions individuelles en termes de co-visibilité, d'environnement, mais l'usage des espaces communs n'est abordé qu'à travers 2 observations.

6.1 Observations du public et réponse de la commune du Vigen

Observation n°1 : M. et Mme RATOUIT (co-lotis Lotissement les Farges), 1 rue Martin Nadaud à Le Vigen, émettent un avis DEFAVORABLE au projet concernant la parcelle n°54 Les Farges. Ils argumentent qu'ils perdront la vue sur la campagne et les espaces verts depuis chez eux si le terrain devait faire l'objet d'une construction d'habitation.

Réponse : Le maire souhaite préciser que cette parcelle, bien qu'elle fasse partie du paysage actuel, n'est actuellement utilisée ni par les habitants, ni dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique. En effet, il s'agit d'une zone non exploitée qui nécessite un entretien régulier, notamment en termes de tonte engendrant des coûts pour la commune.

Il est également important de souligner que, tout en respectant notre environnement, la commune connaît une forte demande de terrains à bâtir. De nombreuses familles et personnes souhaitent s'installer ici, et la construction d'un nouveau logement sur cette parcelle répond à cette demande croissante. Ce projet participera au dynamisme économique et social de la commune, en contribuant à la pérennité de nos services publics (commerces, écoles...)

Le conseil municipal a une pensée constante d'un équilibre entre développement urbain et préservation de la nature. Nous mettons un point d'honneur à respecter les normes d'urbanisme et de construction afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans leur environnement et préservent la qualité de vie des riverains.

Observation n°2 : Mme BROUSIER 36 chemin de Puy Méry à Le Vigen, émet un avis DEFAVORABLE concernant le projet sur la parcelle n°109 Le Coudert et un avis DEFAVORABLE concernant le projet sur la parcelle n° 268 Puy Méry.

Elle argumente que ces 2 parcelles ne sont effectivement pas forcément fréquentées mais parce qu'elles sont dépourvues de bancs pour s'y poser. D'autre part, elle traverse régulièrement la parcelle n°109 pour éviter de marcher le long de la RD 704 non sécurisée, et elle apprécie de voir les arbres (elle fait également référence à la prévision des canicules annoncées).

Réponse : Concernant la parcelle n°109, bien qu'il ne s'agisse pas d'un espace fréquenté, il existe sur notre commune, et à proximité de cette parcelle, de véritables espaces de promenade. De plus, des bancs et des arbres se trouvent sur le square des Pradilles, afin d'offrir aux habitants des lieux de détente et de repos. Il existe aussi des bancs à 200 mètres sur le terrain du Puy Méry.

Quant à la parcelle n°268, je tiens à vous informer que, récemment, des discussions ont eu lieu avec un porteur de projet intéressé par l'acquisition de la salle du Puy Méry, dans le but de la rénover, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Il est important de souligner que ce projet ne nécessiterait pas l'utilisation de la parcelle derrière la salle.

Observation n°3 : Mme BONNET, 5 square des Pradilles à Le Vigen, émet un avis **DEFAVORABLE** concernant le projet sur la parcelle n°109 Le Coudert et un avis **DEFAVORABLE** concernant le projet sur la parcelle n° 268 Puy Méry.

Etant venue avec Mme BROUSSIER, elle partage les points de vue émis sur les avis défavorables.

De plus, elle demande la pose de bancs sur la parcelle n°109 Le Coudert.

Réponse : Même réponse que celle apportée à Mme BROUSSIER.

Observation n°4 : Mme FRUGIER (co-lotie Lotissement les Farges), 3 rue Martin Nadaud à Le Vigen émet un avis **DEFAVORABLE** au projet concernant la parcelle n°54.

Elle argumente qu'elle aura une maison devant chez elle.

Réponse : Même réponse liée à l'observation 1 de M. et Mme RATOUIT.

Observation n°5 : M. et Mme CHASSAGNARD (co-lotis Lotissement les Farges), 5 rue Martin Nadaud à Le Vigen émettent un avis **DEFAVORABLE** au projet concernant la parcelle n°54 Les Farges.

Ils sont contre.

Réponse : Il est difficile de répondre car le Maire ne connaît pas les arguments de M. et Mme CHASSAGNARD.

Observation n°6 : M. LECLERC (co-loti Lotissement les Farges), 17 rue Martin Nadaud à Le Vigen n'émet pas d'avis tranché.

Il trouve un peu dommage de perdre des espaces communs, mais la démarche de la commune lui semble logique.

Réponse : Au sein du lotissement des Farges, il existe d'autres espaces communs qui sont utilisés, ce qui n'est pas le cas de cet espace.

Observation n°7 : M. de BONY des EGAUX, 18 rue de la Traverse à Le Vigen émet un avis **DEFAVORABLE** contre tous les projets.

Il argumente que la circulation est déjà suffisamment dense dans ces quartiers notamment au Coudert et à Puy Méry (rue de la Traverse et au chemin de Puy Méry) pour ne pas y rajouter de la circulation supplémentaire via les futures constructions.

Réponse : Je comprends vos préoccupations concernant l'augmentation de la circulation dans le secteur du Coudert et de Puy Méry, notamment au niveau de la rue de la Traverse et du chemin de Puy Méry.

Je tiens à préciser que, depuis 25 ans, plusieurs lotissements ont été créés dans cette zone, à savoir les Allées du Coudert, le Puy Méry 1 et le Puy Méry 2, ce qui a permis l'implantation de 119 maisons supplémentaires. Ces développements ont été réalisés en tenant compte de l'évolution naturelle de la population et de la demande en logements (en particulier d'agents hospitaliers, de médecins travaillant au CHU ou au sein de la clinique Chénieux)

Toutefois, la volonté de la municipalité reste de préserver les espaces agricoles et de maintenir un cadre de vie agréable pour tous les habitants.

Bien que nous ayons encore quelques parcelles constructibles, il s'agit ici de deux parcelles spécifiques à la construction. Nous ne pensons pas que ces projets modifieront fondamentalement la circulation dans ce secteur, étant donné la faible densité d'aménagement prévue. Nous avons également pris en compte que la circulation existante dans cette zone est déjà bien établie, et que l'impact de ces nouvelles constructions devraient être relativement limité. Pour votre parfaite information, j'ai demandé durant ces 3 dernières années des études de vitesses qui ont été réalisées par Limoges Métropole (les Allées du Coudert et le Puy Méry 1). Même s'il y a toujours des excès de vitesse, ces études montrent peu d'infractions prévisibles.

J'assure que l'ensemble de ces projets a été réfléchi en conseil municipal dans le souci d'un développement équilibré, en tenant compte des besoins en logement tout en préservant la qualité de vie des riverains.

Observation n°8 : M. et Mme VALETTE, 22 avenue Saint-Théau à Le Vigen émettent un avis DEFAVORABLE contre tous les projets.

Ils argumentent que ces espaces naturels créés à l'origine de la construction des lotissements et intégrés dans le paysage (Les Farges, Le Coudert et Puy Mery) montrent encore leur utilité.

Ils soulignent l'intérêt de garder ces terrains dans le domaine public au regard de la qualité de vie des habitants, des aléas climatiques, de l'environnement et la biodiversité, du capital, de l'urbanisation maîtrisée. Ils développent leurs arguments point par point :

- Préserver la qualité de vie : le bien-être des habitants grâce à des espaces naturels, verts, ouverts, vus comme des espaces de promenade, de passage, d'échanges... Ils invitent le promeneur, à se poser, à se détendre, à respirer, à s'émerveiller de la beauté de la nature
- Climat : espaces naturels (prairies, arbres, haies...) utiles au regard des aléas climatiques : régulation de la chaleur, protection par les sols du ruissellement en cas de fortes pluies, absorption gaz à effet de serre
- Respect de l'environnement, de la biodiversité : pour le respect des vivants dans ces espaces naturels (faune, flore, animaux, oiseaux...), pour le bien être des habitants, présents et futurs. Aménager des coins sauvages pour la biodiversité et entretien raisonné de la part des jardiniers, planter des arbres, des haies, installer des bancs et des tables
- Préserver cette richesse (même s'il s'agit de petites parcelles) appartenant à tous
- Urbanisation : limiter l'artificialisation des sols (constructions, routes...), ne pas céder aux sirènes de l'urbanisation déjà présente sur le territoire, limiter l'emprise sur ces espaces naturels existants

Et donc conserver un cadre de vie préservé pour tous, dans ce territoire où il fait bon vivre

Réponse : Vos remarques sur la préservation des espaces naturels et leur rôle dans la qualité de vie des habitants sont tout à fait pertinents, et je souhaite apporter quelques éclaircissements concernant les projets en cours et l'équilibre que nous cherchons à maintenir.

Je partage pleinement votre volonté de préserver les espaces naturels. Cependant, il est important de souligner qu'il ne s'agit pas d'opposer la préservation de l'environnement et des

aléas climatiques aux besoins de logements et de développement économique. Notre objectif est de répondre aux besoins de nos habitants en matière de logement tout en conservant la qualité de vie et l'environnement. Nous devons garantir que nos commerces, nos services publics (poste, médiathèque, écoles, etc.) puissent continuer à exister et à se développer. Cela nécessite de trouver un équilibre entre développement et préservation, ce que nous tâchons de faire dans chaque projet.

1. Préserver la qualité de vie :

Nous avons la chance d'avoir de nombreux espaces naturels qui contribuent à la qualité de vie des habitants, tels que Boissac, les Farges et le Puy Méry. Nous avons également la volonté de conserver ces espaces, comme l'indique notre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), disponible sur notre site internet dans la rubrique urbanisme. Depuis le début de ce mandat, nous avons engagé une démarche de valorisation des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) en collaboration avec le Conseil Départemental, afin de promouvoir les espaces de détente et de balade pour les habitants.

2. Climat et aménagement durable :

Au Vigen, nous aimons dire que notre commune est « ruraine », alliant les avantages de la vie urbaine et rurale. Nous avons d'ailleurs lancé plusieurs initiatives pour préserver notre environnement, comme les plantations de haies en partenariat avec les enfants de notre école. Par ailleurs, nous avons installé des bancs et des tables à plusieurs endroits stratégiques de la commune (place Henry Michel, terrains de tennis, Puy Mery, Boissac), afin d'offrir à nos habitants des espaces de détente en pleine nature.

3. Respect de l'environnement et de la biodiversité :

Sur ce point, je tiens à souligner que nous avons une véritable volonté de préserver nos espaces naturels. À cet effet, j'ai pris la décision de recruter un étudiant de l'Université pour travailler pendant six mois sur le réaménagement de l'espace autour du point d'eau en centre-bourg, en étudiant les impacts de ce réaménagement sur les espèces présentes. Cette initiative fait partie d'un effort plus large pour intégrer les préoccupations environnementales dans nos projets urbains.

4. Urbanisation maîtrisée :

Je tiens également à vous rassurer : il n'y a aucune volonté, de ma part ni de celle des élus, d'augmenter de manière excessive la population de notre commune. Nous souhaitons avant tout maintenir ce qui fait notre richesse : un cadre de vie agréable et un territoire où il fait bon vivre. Nous avons la volonté de maîtriser l'urbanisation et de limiter l'artificialisation des sols, afin de préserver l'équilibre naturel tout en répondant aux besoins en logements.

Nous continuerons de veiller à cet équilibre entre préservation et développement, pour que chacun puisse bénéficier d'une qualité de vie optimale.

6.2 Observations du commissaire enquêteur et réponse de la commune du Vigen

Nature des projets sur les 4 (quatre) terrains concernés par l'enquête de déclassement

Dans les délibérations du conseil municipal en dates des 28/11/2024 et 13/02/2025, ainsi que dans la notice explicative du dossier d'enquête publique, est mentionnée la volonté de détacher des lots à bâtir.

Le règlement écrit de la zone U2 du PLU en vigueur précise « *zone de terrains urbanisables affectés à la construction individuelle en bande continue ou discontinue, et pouvant supporter de petits collectifs bas.* »

Question :

Est-ce que la volonté de la commune est de délivrer des permis de construire exclusivement pour des maisons d'habitations individuelles ?

Réponse : A l'heure actuelle la volonté de la commune est de délivrer des permis de construire. Suivant les demandes, la topologie et l'environnement de chaque parcelle, la commune étudiera chaque projet dans le respect du règlement de la zone U2 du PLU.

Parcelle n°109 Le Coudert

L'atténuation (s'attaquer aux causes) et l'adaptation (s'attaquer aux effets) au changement climatique sont des sujets devenus enjeux nationaux. Via les différents textes et lois, chaque territoire doit s'emparer de la lutte contre le changement climatique.

Le maintien d'îlots de fraîcheur pour contrer, entre autres, les effets de la canicule s'inscrit dans cette stratégie.

Parmi les 4 parcelles objet du projet de déclassement, la parcelle n°109 Le Coudert est la seule qui présente des caractéristiques correspondant à un îlot de fraîcheur par la présence d'arbres proposant des zones d'ombrage adaptées à un espace vert commun.

Question :

N'est-il pas paradoxal, en terme d'aménagement du territoire communal pour lutter contre le changement climatique, de déclasser ce terrain pour lui donner une vocation de constructions à usage d'habitation, constructions qui nécessiteront de fait l'abattage des arbres et la suppression de cet îlot de fraîcheur ?

Réponse : Je souhaite de vous apporter quelques éléments suite vos questions :

Concernant le développement raisonné du territoire et la gestion des espaces verts, je souhaite rappeler qu'une gestion équilibrée de l'aménagement du territoire permet de répondre aux besoins de logement tout en prenant en compte les impératifs environnementaux.

Peut-on considérer cette parcelle comme un îlot de fraîcheur au bord de la RD704, alors que de l'autre côté de cette même voie les terrains sont utilisés à des fins agricoles ? De plus, je souhaite souligner que la présence d'autres espaces verts dans les zones adjacentes compense largement la disparition de cet îlot. La commune peut favoriser la préservation et l'aménagement de ces

autres espaces, contribuant ainsi à maintenir un réseau d'îlots de fraîcheur et à limiter l'impact de l'urbanisation. Il existe des bancs au sein du Square des Pradilles qui sont des îlots de fraîcheur avec des arbres (nous sommes à 200 m à pied et beaucoup moins bruyant car plus éloigné que la RD704.)

Concernant la lutte contre le changement climatique cette question ne se résume pas à la préservation d'un terrain spécifique, mais qu'elle implique une politique d'ensemble. La commune met déjà en œuvre des actions telles que l'optimisation de la gestion de l'eau, l'usage d'énergies renouvelables, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (avec l'appui indispensable des services de Limoges Métropole). Ces actions peuvent largement compenser l'impact d'un projet d'urbanisation.

Sur l'aspect des arbres éventuellement coupées, la commune depuis quelques années à une politique volontariste pour planter des arbres ou arbustes. Ces démarches permettent de limiter l'impact sur la biodiversité locale et de contribuer à la séquestration du carbone, tout en répondant aux besoins en matière de logement.

L'urbanisation moderne ne se limite pas à l'extension des surfaces bâties, mais qu'elle implique aussi une évolution des pratiques. Par exemple, la construction de bâtiments à faible empreinte carbone, l'utilisation de matériaux écologiques, et l'intégration d'espaces végétalisés dans les nouveaux aménagements pourraient être des solutions à promouvoir dans le cadre de ce projet.

Enfin, la commune a des besoins en matière de logement, notamment en raison de la croissance démographique ou de la volonté d'attirer de nouvelles familles. L'aménagement de terrains pour la construction de logements pourrait être vu comme une réponse nécessaire aux enjeux sociaux, tout en soulignant que ce type d'urbanisation doit se faire dans une démarche raisonnée et respectueuse de l'environnement.

En résumé, ce choix d'aménagement, la préservation du cadre de vie et la lutte contre le changement climatique peuvent être conciliées grâce à une planification urbaine raisonnée, un développement soutenable, et une compensation écologique appropriée.

7. CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

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.