RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Relatif au projet de révision générale du
Plan Local d'Urbanisme

de la commune d'
ISLE 87170

Limoges le 15 octobre 2019

Sommaire

A - Conclusions et avis motivé

B - Rapport

I - Généralités

11- Objet de l'enquête .....page 1

12 - Cadre juridique

13 - Composition du dossier

II- Analyse du dossier .....page 2

21 - Présentation de la commune

22 – Le plan local d'urbanisme .....page 3

221- Analyse du PADD

222 - Analyse de la délimitation du zonage.....page 4

223 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

III – Phase de concertation préalable .....page 5

IV – Déroulement de l'enquête

41 - Désignation du commissaire-enquêteur

42 - Organisation de l'enquête

43 - Visite des lieux..... .page 6

44 - Publicité et information du public

45 - Ouverture et clôture de l'enquête

46 - Ambiance de l'enquête.....page 7

47 - Rencontre avec les autorités de la commune

48 - Décision de la MRAE région Nouvelle Aquitaine

V – Examen des observations .....page 8

51 – Analyse des observations des PPA

511 - La Chambre d'Agriculture

512 - Le SIEPAL.....page 9

513 - La CDPENAF

514 - Le Conseil Départemental de la Haute Vienne.....page 10

515 - La DDT : Direction Départementale des Territoires

516 – Association Renaissance du Vieux Limoges

52 - Observations et demandes de la population.....page 11

521 - Bilan de la participation du public

522 - Tableau récapitulatif des observations du public

523 – Observations des associations

524 - Observations du public .....page 12

VI – Procès verbal des observations avec avis du commissaire enquêteur.....page 21

Annexes

- Décision du Tribunal Administratif de désignation d'un commissaire-enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- PV de synthèse des observations
- Mémoire en réponse de Limoges Métropole
- 2 certificats d'affichage (Limoges Métropole et mairie)
- Copies des insertions dans les journaux

Rapport du Commissaire Enquêteur

relatif à la révision générale du PLU de la commune d'ISLE 87170

I – Généralités

11 – Objet de l'enquête

Par délibération en date du 24 mars 2016 le conseil municipal a décidé la révision générale du PLU approuvé le 18 février 2011. Il est apparu nécessaire, après 6 années de fonctionnement de compléter les objectifs de planification de l'urbanisme de la commune.

Par délibération du 28 mars 2019, le conseil de la communauté urbaine Limoges Métropole a arrêté le projet de PLU.

12 – Cadre juridique

Le PLU doit intégrer les dispositions et réglementations suivantes :

- La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 qui impose une économie de l'espace
    1. la préservation ou la restauration de la biodiversité
    2. La réduction des gaz à effet de serre
- La loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 qui oblige à :
    1. Contenir l'étalement urbain
    2. préserver la biodiversité et les ressources
    3. Favoriser au travers des plans d'urbanisme la densification des zones
    4. Supprimer l'obligation de surfaces minimum pour construire
- Être en conformité avec les orientations définies par le SCOT (Schéma de Cohérence et d'Orientation Territorial)
- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants.
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 ainsi que les articles R.123-1 à R.123-46
- Délibérations du conseil municipal (jointes au dossier d'enquête)
- Décision n° E19000054/87 PLU du tribunal administratif de Limoges en date du 08 juillet 2019
- Arrêté n°201900364 de Monsieur le président de Limoges Métropole en date du 31 juillet 2019 portant ouverture de l'enquête publique citée précédemment.

13 – Composition du dossier soumis à l'enquête :

- Rapport de présentation
- Plan d'Aménagement et de Développement Durable
- Règlement écrit

- Cartographie comprenant :
  1. Un plan de zonage Ouest
  2. Un plan de zonage Est
  3. Un plan de secteurs
  4. Un plan des hauteurs
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation
- Un sous-dossier regroupant les pièces de la procédure
- Un sous-dossier regroupant les avis des PPA
- Un sous-dossier regroupant 12 annexes

Remarque du commissaire enquêteur :
Le dossier soumis à l'enquête publique donne satisfaction dans sa partie écrite et permet une bonne information du public. Cependant, il n'en est pas de même pour la cartographie. Les deux plans de zonage parties Ouest et Est ne comportaient pas le nom des villages, ni la numérotation des parcelles et leur section d'appartenance. A ma demande, un nouveau plan de zonage comportant les numéros des parcelles a complété le dossier, il a permis d'identifier les parcelles mais toutefois il ne donne pas entière satisfaction.
En effet, le zonage est retranscrit sur les plans en petits caractères et les limites sont matérialisées, pour la plupart, par différentes couleurs pastel qui ne facilitent pas la lecture.
Il est souhaitable, dans le cadre des enquêtes dématérialisées, que les fichiers de la cartographie en format PDF puissent permettre une recherche rapide avec les touches CTRL + F. (Remarquons que cette fonction est accessible sur les documents écrits).
L'utilisation optimale de l'outil informatique aurait permis d'écourter l'attente du public pendant les permanences.

II – Analyse du dossier

21- Présentation de la commune

Isle est traversée par la vallée de l'Aurence avec une orientation Sud-Ouest Nord-Est, elle est limitée au Sud par la vallée de la Vienne. Ces deux vallées constituent l'ossature géographique de la commune en formant deux plateaux qui s'inclinent vers le point de confluence de l'Aurence et de la Vienne. Le point culminant de la commune est à 335 m d'altitude. De nombreux points offrent des vues remarquables qui permettent d'apprécier l'ampleur du paysage Limousin.

La commune est entourée par deux axes de communication : la RN21 route de Périgueux et la RD 79 route d'Aixe sur Vienne. Sa caractéristique est une urbanité forte et une ruralité encore bien présente.

Située en première couronne de Limoges, la commune compte (au recensement de 2015) 7502 habitants. Elle est membre de la communauté de communes de Limoges Métropole (210 000 habitants).

On observe que le taux de chômage est nettement inférieur à celui de la Métropole et du département. Les retraités âgés sont plus nombreux qu'ailleurs mais la part des jeunes actifs est plus faible. Le secteur d'activité de la commune est l'administration publique ; l'enseignement ; la santé avec la proximité du CHU ; l'action sociale. Notons que plus des deux tiers des 3479 foyers fiscaux sont imposables

Le plan local d'urbanisme d'Isle est soumis aux documents « supra-communaux » :

- Le PDU (Plan de Déplacement Urbain) de 2003 qui vient d'être révisé et sera opposable prochainement.
- Le PLH (Plan Local de l'Habitat) 2012-2018 actuellement en cours de révision.
- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) lui aussi en cours de révision, il regroupe 4 EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale). Le SCOT intègre les documents de planification supérieure : Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) ; le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

22 – Le Plan Local d'Urbanisme

221 – Analyse du PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est structuré autour de deux choix stratégiques forts qui se déclinent chacun en plusieurs objectifs :

1. Conforter l'identité de la commune d'Isle, terre de confluence
   - Intensifier la ville parc : développer la trame verte ; composer le développement urbain ; conforter le maillage des liaisons ; participer à la modernisation du réseau de transport
   - Préserver l'identité de ville-campagne en confortant l'identité paysagère
   - Préserver l'activité agricole
   - Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
   - Renforcer les liens vers la vallée de la Vienne et vers Limoges
   - Développer le potentiel d'écotourisme sur la vallée de la Vienne et sur la vallée de l'Aurence. Intégrer un projet de piste cyclable.
2. Envisager un développement à long terme pour préparer l'avenir
   - Optimiser l'offre d'équipement et de services à la population (projet de construction d'une salle des congrès et conforter l'offre d'équipement de santé à la personne).
   - Maintenir et développer le tissu artisanal (zone du Mas des Landes) en accueillant des entreprises tout en préservant l'insertion paysagère.
   - Privilégier une urbanisation économe du plateau en réduisant la consommation des espaces , en diversifiant les formes d'habitats moins consommatrices d'espaces
   - Assurer un développement maîtrisé avec un objectif de 40 logements nouveaux par an et privilégier le renouvellement urbain.
   - Le développement de la ville sera encouragé dans son périmètre constitué (combler les dents creuses, les délaissées urbains…)
   - Maintenir la mixité sociale et générationnelle (offre de logements sociaux équitables et à proximité des pôles d'équipements et des transports). Accroître l'offre de petits logements de type T2 pour les personnes âgées et les célibataires.
   - Conforter la trame verte et bleue en préservant le patrimoine de la commune (znieff, zone humide, milieu aquatique …) Améliorer la perméabilité des secteurs qui fragilisent les corridors écologiques.

Remarque du commissaire enquêteur :

Ce document exprime avec précision les objectifs de la commune

222 – Analyse de la délimitation du zonage

La zone urbaine UG constitue le tissu urbain existant et offre des possibilités de densification. Un secteur UGp assure la préservation du bâti patrimonial.

La zone UA définit la zone d'activité existante le long de la RN21

1. Zones à urbaniser

La zone AU délimite les secteurs à urbaniser dans le cadre des opérations d'aménagement et de programmation d'ensemble.

La zone AUA est réservée à l'accueil des activités économiques

La zone AUAph pour le projet de centrale photovoltaïque

La zone 2AU pour l'urbanisation future

2. Zones naturelles

Elles sont destinées à protéger la qualité des sites, la qualité des paysages et les intérêts écologiques. La zone Np garantira les enjeux de préservation écologique.

3. Zone agricole

La zone agricole A est destinée à protéger l'agriculture. Le secteur Nh comporte deux STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Le secteur Ap délimite les zones présentant un intérêt écologique et paysager particulier.

13 emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage et destinés : à la continuité écologique et à l'accessibilité ; à l'aménagement d'équipements publics ; à l'aménagement d'une piste cyclable et d'équipements destinés au centre de vacances.

223 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le dossier comporte deux volets stratégiques :

- Le premier de ces volets vise à inscrire toutes les actions sur le territoire de la commune :
  - Aménager le réseau de voirie en intégrant le végétal
  - Mettre en valeur les entrées de ville et notamment le clocher de l'église. Mettre en valeur le rond point de la Cornue par un projet artistique.
  - Favoriser les déplacements piétons (réseau de voie verte, cheminement et piste cyclable…)
  - Privilégier l'habitat intermédiaire et le petit collectif (densifier les dents creuses, adapter les constructions à la topographie du terrain …..) Dans le secteur campagne et coteau de la Vienne, l'ambiance campagne sera privilégiée.
  - Adapter le système de gestion des eaux pluviales de manière à être conforme avec la préconisation de traiter en surface et conforter l'armature végétale.
  - Aménagement d'espaces collectifs de quartier (lieux de convivialité et d'usage polyvalent)

- Intégrer les nouveaux quartiers au paysage bocagé. Renforcer autant que faire se peut les structures pour créer une liaison avec les espaces agricoles.

➢ Le second volet concerne les orientations d'aménagement de secteur
  - le secteur de Bellevue (surface totale de 2,73 ha) comprendra 44 logements minimum (8 en individuel pavillonnaire ; 21 en individuel groupé et 15 collectif. 20 % seront consacrés aux logements sociaux.
  - Secteur Parpayat (surface totale 0,74 ha) pour un minimum de 10 logements (4 en individuel pavillonnaire et 6 en individuel groupé)
  - Secteur Val d'Enraud site n°1 (surface totale 1,04 ha pour 14 logements) ; 6 en individuel pavillonnaire et 8 en individuel groupé)
  - Secteur Val d'Enraud site n° 2 (surface totale 1,19 ha pour 16 logements) ; 6 en individuel pavillonnaire et 10 en individuel groupé)
  - Secteur Mas des Landes (surface totale 3,57 ha pour 38 logements) ; 27 en individuel pavillonnaire et 11 en individuel groupé)
  - Secteur Mas de l'Aurence (surface totale 1,05 ha pour 12 logements) ; 8 en individuel pavillonnaire et 4 en individuel groupé)
  - Secteur de Gourinchas : les constructions sont limitées à un logement

La programmation de développement à court terme est de 161 logements dont 19 sociaux pour une surface totale de 21,37 ha.

III – Phase de concertation préalable

De nombreuses réunions de travail ont été organisées avec les membres du conseil municipal et les services de la communauté de communes Limoges Métropole.
Deux réunions publiques ont eu lieu : le jeudi 14 juin 2017 pour la présentation du PADD et le jeudi 15 novembre 2018 pour proposer le plan de zonage et le règlement écrit qui l'accompagne.
La population a été bien informée de ces séances par voie de presse et affichages sur les panneaux de la commune et publication sur le site de la mairie.
Le PADD a fait l'objet d'une publication sur le site internet de la commune.
En outre : Un registre a été mis à disposition en mairie pour recueillir par écrit les observations de la population. 4 réunions avec les PPA ont eu lieu.
Remarque du commissaire enquêteur :
La photo de la réunion publique du 15 novembre 2018 publiée dans le Populaire montre que la participation de la population peut être estimée à environ 60 personnes.

IV – Déroulement de l'enquête

41 – Désignation du commissaire-enquêteur

Faisant suite à la demande de Limoges Métropole enregistrée le 4 juillet 2019, j'ai été désigné commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif, pour conduire l'enquête sur la révision globale du PLU de la commune d'Isle.

42 – Organisation de l'enquête

Par arrêté de Monsieur le président de la communauté de communes Limoges Métropole, l'enquête publique relative au PLU a été ouverte du lundi 19 août au vendredi 20 septembre soit pour une durée de 33 jours.

Permanences du commissaire-enquêteur :

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie :

- le lundi 19 août de 9 heures à 12 heures 30
- le mercredi 28 août de 09 heures à 12 heures
- le lundi 2 septembre de 14 heures à 17 heures 30
- le vendredi 6 septembre de 09 heures à 12 heures
- mercredi 11 septembre de 14 heures à 17 heures 30
- le vendredi 20 septembre de 13 heures à 17 heures
-

43 – Visite des lieux

J'ai effectué une visite complète de la commune mercredi 31 juillet de 09 heures 30 à 11 heures 00 accompagné par Monsieur le premier adjoint au Maire.
Le lundi 30 septembre, j'ai effectué une visite sur les bords de Vienne afin de me rendre compte de la nature et situation des cabanes signalées en cours d'enquête.

44 – Publicité et information du public

Un avis au public a fait l'objet d'une insertion dans les journaux :
- L'Écho le samedi 3 août et le mercredi 21 août 2019 en seconde insertion
- Le Populaire le lundi 5 août et en seconde insertion le lundi 19 août 2019

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage dans la commune, sur les panneaux de la mairie ainsi que sur les sites internet de Limoges Métropole et de la mairie.
Les certificats d'affichages du président de la communauté Limoges Métropole et du maire de la commune sont joints en annexe.
Le dossier papier a été tenu à disposition du public aux heures ouvrables de Limoges Métropole et de la mairie d'Isle pendant toute la durée de l'enquête. Il était également consultable en version numérique dans les mêmes lieux sur un ordinateur entièrement dédié à l'information du public.

Conformément à la réglementation en vigueur, le dossier d'enquête était consultable sur le site internet de la commune (http://www.ville-isle.fr) et de Limoges Métropole (http:/www.agglo-limoges.fr/,onglet « enquête publique »).
Une boite mail a été ouverte pour que la population puisse transmettre ses observations à l'adresse suivante : ep.isleplu@gmail.com

Les propositions et contre-propositions pouvaient aussi être déposées à Limoges Métropole et en mairie d'Isle par courrier et par voie électronique jusqu'à l'heure légale de clôture de l'enquête le vendredi 20 septembre à 17 heures 00.

Remarque du commissaire enquêteur :
La mise en ligne du dossier sur les sites de l'agglo et de la mairie a fait l'objet d'un retard, signalé par deux habitants dès l'ouverture de l'enquête et mentionné sur le registre.
Les services en charge de l'informatique ont fait preuve d'une grande réactivité, moins de deux heures après le dossier figurait sur les sites.
C'est pourquoi, j'estime que cet incident n'a pas été préjudiciable à l'information de la population.
La mise en ligne sur les sites par un lien accédant à un "cloud" a posé des difficultés de récupération des fichiers à quelques habitants.
Il est souhaitable, pour une information facilement accessible à tout un chacun, que les dossiers soient directement mis en ligne en PDF.

45 – Ouverture et clôture de l'enquête

Le 6 août, j'ai procédé au visa du dossier et au paraphage du registre de la communauté de communes.

Le lundi 19 août avant l'ouverture de l'enquête au public, j'ai procédé au paraphage du registre à feuillets non mobiles de la mairie. Un second registre a été ouvert en cours d'enquête. J'ai clos les registres le vendredi 20 septembre à 17 h 00 au terme de l'enquête.

Le registre tenu à disposition du public dans les locaux de Limoges Métropole ne comporte aucune observation.

46 – Ambiance de l'enquête

La visite du public a été sans interruption pendant les six permanences, trois d'entre elles ont dû être prolongées d'une demi heure pour recevoir des personnes arrivées bien avant l'horaire officiel de fin de permanence

L'enquête s'est déroulée avec une participation de la population que j'estime importante, dans un climat serein et très courtois.

47 - Rencontre avec les autorités de la commune

- Avec les élus :

J'ai rencontré Monsieur Bégout maire de la commune, Monsieur Theillet premier adjoint et Monsieur Malifarge (élu en charge de l'urbanisme)

- Avec Limoges Métropole : Monsieur Chaput Direction du Développement Territorial Limoges Métropole et Madame Amiaux chargée d'études en urbanisme

48 – Décision de la MRAE région Nouvelle Aquitaine

Le dossier de PLU a fait l'objet d'une étude au cas par cas. Par décision en date du 10 janvier 2019, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a dispensé la révision du PLU d'une étude environnementale.

Remarque du commissaire enquêteur :
Plusieurs habitants ont signalé la présence d'espèces protégées dans la vallée de la Vienne (zone du Val d'Enraud), en particulier sur les parcelles BR 193, 191, 30 et 31 classées en zone AU. Les travaux de chantier pourraient avoir des conséquences sur l'habitat des espèces citées. Il est souhaitable qu'une évaluation soit faite par un organisme en charge de l'environnement.

V - Examen des observations

51 – Analyse des observations des P P A

511- Chambre d'Agriculture de la Haute Vienne

La chambre d'agriculture fait observer :

- qu'il devient difficile, voire impossible pour un exploitant agricole de développer ou maintenir son activité, en raison du contexte foncier et des relations de voisinage.
- que malgré l'effort réalisé, plusieurs hectares de terres agricoles sont proposées en U ou AU

- les exploitants agricoles font part que des aménagements routiers perturbent l'activité agricole

Observations sur le document graphique

1. Zone AUaph, mas des Landes : la C.A fait observer qu'il est facile de transformer une zone AUaph en zone AUa et demande que les zones concernées et la parcelle AW n°4 soient classées A ou N.
2. Zone Ap, la Chamboulive
   Le classement en zone Ap pourrait selon la CA compromettre le projet de construction d'un bâtiment agricole sur la parcelle BI n°25. Elle demande son classement en zone A ou une modification du règlement de la zone Ap. Le chemin desservant le bâtiment agricole sur la parcelle BI n° 64 devra être conservé.
3. Zone Ap Gigondas
   Le classement en zone Ap bloque le développement du centre équestre
4. Zone Ug Mérignac
   Préconise d'ouvrir les zones constructibles à plus de 100 mètres des terres agricoles afin d'éviter les conflits de voisinage (parcelle AS 558)
5. Zone UV la Genétie
   Les parcelles AX n°93 et 142 (3,7 ha) sont des terres agricoles déclarées à l'APAC, la CA demande leur classement en A ou N.
6. Zone AU la Genette
   La zone impacte un îlot PAC de 2,3 ha (70 % de sa superficie) l'OPA devra intégrer le reliquat pour éviter son devenir en friches.
7. Zone AU Le Mas des Landes impacte 4,8 ha majoritairement déclarés à la PAC. La CA émet un avis défavorable à la zone AU pour les parcelles AV n° 10;11 ; 12 ; 13 et 2010.
8. Les Basses Vignes : Les parcelles BA n° 9 ; 10 et 11 sont le support d'une activité agricole de production de légumes. Proposées en zone Ug la CA demande de ne pas autoriser les opérations d'urbanisation avant le départ à la retraite de l'exploitant (2024-2025).
9. Espaces Boisés Classés : la parcelle AV n° 136 n'est pas boisée, la CA demande son déclassement. Concernant les parcelles n° 51 ; 52 et 53 elle demande de limiter le classement EBC à celles qui le sont déjà.
10. Protection des70 km de haies : La CA estime qu'il n'est pas nécessaire de protéger autant de haies. Des explications et un accompagnement financier seront plus efficaces qu'une réglementation.

Remarque du commissaire enquêteur :

Concernant la zone Auaph destinée à recevoir la centrale photovoltaïque, il convient de considérer que c'est un projet totalement réversible. En fin d'exploitation (environ 25 ans) il est prévu, pour ce type d'installation, la réhabilitation intégrale du site. Il se posera alors le choix du classement des parcelles et leur retour en zone agricole ou naturelle le cas échéant. En outre, en zone A ou N sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, des équipements collectifs ou des services publics. Le classement en zone A ou N pourrait compromettre la réalisation du projet.

Les zones Ap, où toute construction est interdite, garantissent la protection du paysage bocagé, il convient de les préserver dès lors qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles.

Concernant la zone Ap de Gigondas les exploitants (centre équestre) ont demandé pendant l'enquête le classement en A des parcelles A0269 et A0277. Il me semble raisonnable de limiter le classement Agricole à seulement ces deux parcelles.

Les haies sont un élément important pour la biodiversité et la continuité écologique de la trame verte. Des prescriptions, tendant à leur protection, au maintien strict et à l'amélioration de l'existant me semblent indispensable.

Observations relatives au règlement écrit :

1. La CA demande :
   - d'autoriser les plaques de bardage métalliques (page 78 façades)
   - d'autoriser le changement de destination "logement" qu'il soit lié ou non à l'activité agricole.
   - de ne pas limiter à un le nombre de logements d'exploitants agricoles
2. Demandes d'explications :
   a) A quoi correspond le secteur Ah
   b) page 62 demande de clarification relative à l'implantation des constructions
   c) page 63 demande de réglementer l'emprise au sol des annexes
   d) page 64 qualité architecturale, environnementale et paysagère la CA demande de se reporter aux règles communes à toutes les zones
   e) d'être associée à l'orientation "Continuité écologique à valoriser par la mise en place de mesures de préservation du bocage, des milieux humides et forestiers"
3. PADD
   Pages 6 et 7 demande de corriger la légende qui est légèrement décalée dans le thème "ville campagne"
4. Rapport de présentation
   Pages 34 et 45
   Concernant la protection des haies, la CA fait observer que celles ci peuvent être valorisées par des actions de communication et d'accompagnement notamment financier. La CA préconise de rattacher la protection des haies à un volet économique.
   Page 37
   Concernant l'abreuvement du bétail directement au bord de la rivière, la CA précise que ses services proposent la création d'abreuvoirs. La CA précise aussi que l'utilisation des produits phytosanitaires à proximité des cours d'eau est réglementée
   Page 106
   Concernant le déclin de l'activité agricole, la CA fait observer qu'un PAT (Projet Alimentaire Territorial) a pour objectif de maintenir une agriculture peu consommatrice d'espaces et de favoriser les circuits de proximité en milieu périurbain.
   Page 110
   La CA demande de lever la confusion sur le chiffre de 2000 ha : que représente t'il ? la SAU ou la surface de la commune ?

Remarque du commissaire enquêteur
Plusieurs remarques et explications de la CA devront être reprises et complétées par le bureau d'études.

512 – SIEPAL

Le bureau syndical **a émis à l'unanimité un avis favorable** sur le projet de PLU.

513 – CDPENAF

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis **un avis favorable** au projet de PLU de la commune d'Isle qu'elle assortit :

- d'une remarque générale soulignant que les documents graphiques mettent en évidence la limitation de la consommation des espaces par peu d'extension urbaine et la mise en évidence de la trame verte et bleue.
- Que le choix de limiter à 5 le nombre de STECAL ne génère pas une consommation importante d'espaces agricoles. La commission considère que les objectifs sont atteints et **émet un avis favorable**
- Qu'après examen du règlement de zone les extensions des bâtiments existants et annexes ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des paysages.

Remarque du commissaire-enquêteur :
Le dossier et la cartographie ne mentionnent que 2 STECAL, un complément d'information a été demandé pour identifier les 3 autres secteurs

514 – Le Conseil Départemental de la Haute Vienne

Fait observer que le site d'implantation de la centrale photovoltaïque est proche de l'espace naturel sensible de la forêt des Vaseix. Il conviendra donc que le projet respecte les spécificités du site. Dans le cadre de ce projet et de l'aménagement de la zone d'activités des Landes il faudra veiller à ne pas multiplier les accès le long de la départementale n°79.
Concernant le schéma directeur vélo d'intérêt communautaire de Limoges (SDIAC), il sera nécessaire d'associer les services départementaux.

Remarque du commissaire enquêteur
En fonctionnement il ne me semble pas que le projet soit préjudiciable à l'espace sensible de la forêt des Vaseix. En revanche, la phase travaux devra faire l'objet d'une attention particulière.

515 – DDT : Direction Départementale des Territoires

La DDT souligne la qualité du dossier qui est en conformité avec la réforme du code de l'urbanisme de 2015. L'objectif de construction de 450 logements à l'horizon 2030 s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale et le nouveau programme local de l'habitat (PLH).
Le développement de l'urbanisation est recentré à 80 % sur le cœur de la ville.
Les surfaces prévues à l'urbanisation sont bien justifiées, l'étude de densification mériterait d'être complétée
Concernant la zone dédiée au photovoltaïque : le dossier devra être complété pour justifier la mise en place d'une zone spécifique à l'énergie renouvelable.
Avis du commissaire enquêteur
Le classement en Auaph me semble indispensable. Tout autre classement A ou N pourrait poser problème voire remettre en cause le projet ou imposer une révision simplifiée.

516 – Association Renaissance du Vieux Limoges

L'association se réjouit que les modifications envisagées ne portent pas atteinte au patrimoine et aux paysages. Elle suggère que dans le bourg d'Isle des éléments supplémentaires pourraient être rajoutés tels que : l'ancienne fontaine du château des évêques ou la maison basse à toiture mansardée. Elle note une contradiction dans le règlement page 10 : l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui impose une déclaration de travaux et l'article R 421-28 qui exige un permis de démolition.
Remarque du commissaire enquêteur :
La loi est supérieure au règlement, en l'occurrence c'est l'article L151-19 qui s'applique

52 – Observations et demandes de la population

521 – Bilan de la participation du public :

Aux registres (pendant les permanences du CE)	Par courrier (déposé en mairie)	Par courriel	Total
67 (1)	8	3 (2)	76

(1) Le registre mis en place à l'agglo ne comporte aucune observation
(2) 3 courriels sont comptabilisés car sur les 5 reçus 2 sont des demandes de rendez-vous et 1 contribution a été inscrite sur le registre et confirmée par courriel

522 - Tableau récapitulatif des observations du public :

Observations	Nombres exprimés
1 - Demandes de classement en zone constructible	17
2 - Observations relatives au retard de la mise en ligne du dossier	2
3 - Simple visite et/ou consultation du PLU	13
4 - Demande d'échange de parcelles	1
5 - Demandes de changement de destination de bâtiment	2
6 - Remarques relatives au règlement et/ou constat d'erreur	4
7 - Demandes de changement/opposition au classement proposé	13
8 - Contradictions avec le PADD	4
9 – Observations relatives à l'environnement, les paysages et la biodiversité.	6
10 – Questions diverses	8
11 – Observations et suggestions diverses	27

523 – Observations des associations

ASELCO (Association de Sauvegarde de l'Environnement de Limoges et Communes Ouest)
En préambule, l'ASELCO fait un rappel de ses 45 ans d'expérience et exprime sa satisfaction de voir que des observations soient prises en compte.
Elle propose plusieurs pistes de réalisations pour un urbanisme harmonieux :

- Veiller à éviter les ruptures architecturales et les implantations orientées anarchiquement :
  - Le respect des hauteurs de bâtiment dans un rayon de 500 m autour de l'église
  - Limitation à R+3 des constructions
  - le nettoyage du délaissé de route avant le pont de Romanet (RN21 en venant de Limoges
  - Révision des signalisations en mauvais état (rond point Est avenue de la république ; rond point Monplaisir)
  - Création d'une piste cyclable le long de la RN21
- Conservation de la campagne environnante l'ASELCO demande :

- qu'une attention particulière soit portée à la ZA du Mas des Landes
- La création de sentiers promenade avec des aires de pique-nique.
- Le recensement et la réouverture des anciens chemins (patrimoine de la commune à respecter et remettre en usage)
- Nettoyage des bords de rivière dégradés
- Une attention particulière au dépôt de déchets industriels (ex Bonna-Sabla). Que sont devenues les mises en demeure préfectorales de nettoyage du site ?
- L'interdiction de coupes sauvages d'alignements d'arbres protégés
- Le respect des terres agricoles (en concertation avec les agriculteurs)
- Un accompagnement paysagé des zones d'activité aux abords de la CD 79
- Le respect de la trame verte et bleue

- L'ASELCO s'interroge et demande qu'on lui explique :
  - La situation dans le triangle route des Chasseurs à Thias, chemin de Thias à Gigondas et la voie de chemin de fer en contrebas
  - Constate une anomalie qui selon elle n'a pas fait l'objet d'une enquête publique : la parcelle n° 587 classée NP au PLU de 2011 est remplacée par un zonage mal déterminé. Ce dernier est mentionné de la même couleur que les zones urbanisées des parcelles 622 et 587 partie Ouest. Si cette modification est l'objet de la présente enquête, l'ASELCO s'y oppose car elle estime que rien ne justifie que cette parcelle "mal déterminée" ne reste pas en zone NP et soit classée en 1 AU
  - L'ASELCO évoque le risque d'urbanisation de la vallée de l'Aurence voisine des zones constructibles

Remarque du commissaire enquêteur :
L'ASELCO présente des observations intéressantes qui méritent une attention particulière. Je n'ai pas trouvé malgré des recherches sur la cartographie et le site sur géoportail la parcelle 587.

524 – Observations du public

Permanence du commissaire enquêteur du 19 août :

✓ Madame Chantal TRICARD : 19 rue des mouettes 87 000 Limoges

" Ma parcelles AL 156 étant classée en zone naturelle sur le nouveau Plan local d'Urbanisme, j'ai l'honneur de faire une requête pour qu'elle redevienne constructible tout au moins dans la partie supérieure du terrain comme elle l'était dans le précédent PLU. Je demande une petite parcelle inférieure à 700 m² "

✓ Contribution sans mention du nom

" Il est regrettable que dossier ne soit pas disponible en ligne comme indiqué dans l'arrêté d'ouverture de l'EP (absent sur le site de la mairie et sur le site de l'agglo ! Obligation de se déplacer en mairie. Pas d'observation sur le dossier, sauf sur la qualité (absence de numérotation des parcelles) "

✓ Monsieur Jean Paul Dupuy (pour Monsieur et Madame Dupuy) 8 boulevard Fleurus 87000 Limoges. Tel 05 55 32 05 et 06 80 72 10 86

" Notre projet concerne les parcelles AR 217 ; 218 ; 189 et 220 autrefois constructibles. Devenues non constructibles du fait du projet de contournement de Limoges, maintenant caduc".
Nous demandons de pouvoir vendre 4 parcelles de 500 – 600 m². D'une part, deux parcelles sur 217 - 278 et deux parcelles sur 189 – 220 pour construction de maisons d'habitation. La partie inférieure des 218 et 220 reste terre agricole. Joint 2 plans parcellaires et une lettre adressée à Monsieur le maire (2 pages)"

✓ Monsieur Hubert GENESTE LOTICENTRE : simple visite

✓ Monsieur Philippe de la SELLE

"Obligé de me déplacer car publicité mensongère l'enquête n'est pas présente sur le site de l'agglo ni sur celui de la commune.... à suivre...."

Permanence du commissaire enquêteur du mercredi 28 août

✓ Monsieur et Madame BEN RHAIEM :

1. Ils proposent de céder gratuitement les parcelles AP 163 ; 164 et 188 en échange du maintien "comme prévu et promis" de la parcelle AP 178.
2. Ils sont d'accord pour que la parcelle AP 478 (qui est constructible, desservie, bornée avec l'accord de tous les voisins), devienne une zone naturelle comme l'AP 480.
   Ils précisent que leur demande est dans l'esprit de la loi de restituer 25 % des terrains constructibles. *"Ces deux parcelles resteront notre grand parc".*

✓ Monsieur Marc LACOTTE 164 route du Mas de l'Aurence :
Fait observer que dans le document OAP à la page 32 il est mentionné un chemin communal sur sa parcelle 0314 à conserver alors qu'il n'existe pas.
D'autre part, la haie mentionnée remarquable à conserver ne présente pas d'intérêt du fait qu'elle n'est présente que sur la partie basse. Cette haie est en bordure du passage des eaux usées du secteur sur lequel il ne peut pas y avoir de plantation.

✓ Monsieur et Madame PEROT
Ils sont en accord avec les objectifs du PLU de densifier l'habitat pour lutter contre la disparition des terres agricoles et naturelles.
Ils notent que l'article 22 du règlement de la zone Ug relatif aux limites séparatives prévoit :

- une hauteur maximum de 4 mètres pour une implantation en limite de propriété
- Ne prévoit pas de limite en cas d'implantation avec un retrait de 3 mètres
- La règle du recul de la demi hauteur est supprimée

Ce qui veut dire par exemple que sur l'avenue de la république on peut construire un immeuble jusqu'à 18 mètres de hauteur à 3 mètres des parcelles pavillonnaires de l'avenue de Limoges et ouvrir des fenêtres et balcons qui entraîneraient une gène pour les riverains. Cette situation pourrait faire l'objet de recours contre les futures constructions
Monsieur et Madame PEROT demandent le rétablissement dans le futur PLU de la marge d'isolement égale à la moitié du faîtage sans être inférieur à 3 mètres lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives (comme le prévoit le paragraphe 7.1 du règlement de la zone Ub de l'actuel PLU).

✓ Madame Monique AUTHIER 360 Chemin des écureuils 87170 Isle tel :05 55 50 42 48
Madame AUTHIER demande si sa parcelle BX 164 est toujours constructible.

✓ Monsieur Jean Luc Cluzaud 614 rue de Gigondas 87170 Isle 06 32 25 73 49
Demande s'il serait possible d'autoriser les constructions à un pan pour les abris de jardin, notamment lorsqu'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

✓ Madame Danièle PAROT PAILLER route de Balézy
Tout d'abord, Madame Parot Pailler remercie d'avoir été reçue et écoutée. Elle constate que ses parcelles sont constructibles et qu'elle peut dès à présent les mettre en vente. Elle constate que celles de son frère le sont aussi mais elle estime qu'il est aberrant que la

parcelle 0032 sur la D74 ne le soit pas alors que les terrains de Monsieur de la SELLE sont constructibles.

- ✓ Monsieur et Madame MORANGE Elise Mas de l'Aurence
  1. Demande quel est l'élément du patrimoine bâti à préserver situé au carrefour du Mas de l'Aurence parcelle 0076.
  2. Le petit chemin qui mène à la fontaine (parcelle 0081) et à la maison (parcelle 0080) est public et non privé (tout le village se servait de la fontaine en eau potable avant l'adjonction de l'eau courante au village)
  3. Ils demandent "*à quand l'urbanisation des parcelles 0009 et 0213 ?*"

Permanence du commissaire enquêteur du lundi 2 septembre

- ✓ Monsieur BORGUAGNI
  Titulaire des parcelles 306 et 308, demande à ce qu'elles soient constructibles. IL souhaite récupérer la 247 jouxtant la route de Gigondas, afin de l'entretenir

- ✓ Monsieur Jean IOCCO
  Propriétaire des parcelles classées en zone AU n° 11 ; 12 ; 209 ; 210 et 211 demande la date d'entrée en vigueur du PLU afin de donner un préavis de 6 mois au titulaire d'un contrat de prêt à usage.

- ✓ Madame Nicole VEYRIRAS
  Propriétaire des parcelles AC 49 ; 50 et 128 souhaite qu'elles soient toutes considérées de la même façon : zone agricole habitée.

- ✓ Madame Sophie ALAIS
  souhaite que les parcelles AC 129 et 52 soient classées en zone agricole habitée.

- ✓ Madame Michelle BAYON
  Dit être satisfaite que ses parcelles AC 130 et 87 redeviennent agricole

- ✓ Le village du Vert Coteau :
  Monsieur et Madame MORANGE ; Monsieur et Madame TIXIER et Monsieur et Madame NICAUD.
  Le nouveau projet de PLU 2019 fait apparaître que les parcelles 0086 ; 0030 et 0032 sont passées de zone protégée en zone à urbaniser. Cette évolution leur paraît contraire aux engagements pris dans le PADD 2017.
  Les particularités de ces parcelles justifiaient leur classement en zone naturelle protégée du fait :
  - De la présence de zones humides
  - D'une grande biodiversité notamment de crapauds sonneur à ventre jaune, de loriots, d'hirondelles etc...
  - D'écoulement d'eau de pluie important du fait de la pente provenant pour partie du nouveau lotissement.

  Ils souhaitent donc qu'à minima les parcelles 0030 et 0031 restent impérativement en zone naturelle, en totale cohérence avec la loi de préservation des espaces naturels et agricoles.

- ✓ Monsieur MATHIEU et Madame BONNET (représentant les écuries de Gigondas centre équestre poney club et écuries de propriétaires)

souhaitent que les parcelles A0269 et A0277 restent des terrains agricoles afin de pouvoir développer leur activité. Leur classement en zone Ap limite la construction d'abris pour l'hébergement de leurs animaux. (la loi impose que tous les animaux doivent bénéficier d'un abri)
Après 6 ans, leur activité est en plein développement, la création d'autres postes est impérative pour répondre à la demande de la clientèle isloise

- ✓ Monsieur et Madame Jean-Michel PRADEAUD
  Consultation du PLU pour se renseigner sur les zones ouvertes à la construction

- ✓ Monsieur et Madame Michel TRUCHASSOU
  Consultation du PLU pour confirmation du devenir de leur jardin

- ✓ Monsieur Edouard LATRILLE LD "Envaud" évoque 3 points qu'il transmettra par écrit :
  - Changement de destination "bâtiment ferme du Sablard
  - Sécurisation route du Puy du Tour futur lotissement la Genetie 16 logements
  - Enfouissement des eaux pluviales lotissement sur la parcelles AX 30 jusqu'au chemin de Isle à Limoges.

- ✓ Madame Lydie RIBIERE (fille de Madame Jeanne BELTRON 188 impasse de la rivière clos Gigondas Isle.
  Consultation du PLU : parcelle n° 0176 toujours constructible

- ✓ Monsieur Jean Claude DESCOUST : consultation du PLU

- ✓ Madame Danièle PAROT
  Fait observer que l'OAP Enraud n°1 prévoit un bassin de rétention qui prendra une partie importante de sa parcelle.

Permanence du vendredi 6 septembre

- ✓ Monsieur FLAURAUD
  S'oppose à la constructibilité de la parcelle AP 848
  - Rupture de la continuité paysagère
  - Elle est située dans une zone dite "réservoir de biodiversité" ce qui est paradoxal
  - Elle est limitrophe d'une zone agricole sans espace tampon haie et bocage
  - Il a été observé les hivers précédents l'inondation de cette zone
  - Il a été observé (photo à l'appui) le passage de gibier
- ✓ Monsieur QUEIROZ
  est en accord avec les arguments exposés et s'oppose à la construction de la parcelle AP 848

- ✓ Monsieur SIRIEX
  Est venu se renseigner sur les parcelles 039 et 045 à la demande de leur propriétaire Monsieur THOMAS

- ✓ Monsieur Serge THOMAS rue Chambeau 03 76 41 40 97
  Souhaite que ses parcelles soient constructibles compte tenu de leur environnement et des constructions existantes.

- ✓ Monsieur Robert LAROUDIE 15 rue Mounet Sully 87 000 Limoges
  - Le 25/11/2015 il lui a été délivré un CU positif

- Le 16/01/2018 Il lui a été délivré un arrêté d'opposition à déclaration préalable au motif d'une absence d'étude de perméabilité.
- A cette même date, il lui a été délivré un CU négatif au même motif
- Le 5 mars 2019 un certificat d'étude des sols a été fourni, suite à l'étude réalisée par le bureau d'étude FGEH.
- Les services de la mairie ont fait part d'un sursis à statuer en raison du classement en zone naturelle des terrains concernés
  Monsieur LAROUDIE demande le classement de sa parcelle AW 48 en zone constructible UG, il fait valoir qu'il a investi dans des frais de bornage, l'acquisition des accès. Il estime que pour une cohérence urbanistique, l'ensemble des parcelles "assiette" de maisons individuelles devra être classé en UG.

✓ Monsieur et Madame TRUCHASSOU
Demandent que les parcelles 71 ; 31 et 17 repassent en zone constructible

✓ Madame Aline COUDERC
Consultation de PLU sur le village de Mérignac

✓ Monsieur Régis BARAUD
Consultation du PLU

Permanence du mercredi 11 septembre

✓ Madame Sylvie MAGRANGEAS
A déposé un courrier de son avocat Maître GREZE avec :
- copie du jugement du TA du 15/07/2016
- copie du POS document en vigueur sur le secteur de la Croix d'Envaud

Maître GREZE a envoyé un courrier en mairie (annexé au registre d'enquête).
La demande concerne le maintien de ses parcelles en classement EBC.

✓ Monsieur Pascal LIBOUTET
Demande que sa parcelle AX n° 316 section Puy du Tour soit constructible en totalité

✓ Monsieur et Madame Marcel DEZON secteur route de THIAS
Demandent que les parcelles 0123 ; 0128 et 024 soient mises en parcelles constructibles.

✓ Monsieur Hubert GENESTRE (LOTICENTRE)
Atteste que la zone de Balezy est en attente de travaux de raccordement au tout à l'égout (Projet Partenarial Urbain signé il y a 4 ans) pour le secteur de Balezy " résidence du soleil levant" avant la zone de Bellevue.

✓ Madame Séveryne VIGNAUD
s'oppose à l'OAP Val d'Enraud pour des raisons d'écoulement d'eau, assainissement, préservation de zones remarquables ; préservation des pentes (topographie du terrain) et de la niche écologique.

✓ Monsieur BECHADE route du Mas des Landes
signale l'existence d'une source importante (probablement potable) sur la parcelle n° 057 (secteur Est)

- ✓ Madame Evelyne DROUET 7 impasse Marc Antoine Muret
  signale que la parcelle 0263 (secteur Est) qui a été aménagée en espace vert devrait porter le classement UV (zone urbaine verte)

- ✓ Monsieur Philippe de La Selle :
  "Je suis venu évoquer oralement 4 points qui mériteront un complément d'information de la part de la mairie et aussi de la communauté d'agglo de Limoges"

- ✓ Monsieur Vincent SAVI 13 rue des coopératives Limoges
  est venu vérifier la constructibilité de ses parcelles 83 ; 85 ; 91et 93

- ✓ Madame TEIXEIRAS ROCHA QUENTIN 96 route de Gigondas
  Demande que la parcelle OA 0299 soit divisée en 2 parcelles constructibles avec CU comme elles le furent à l'achat en 2004 (l'une de 2329 m² l'autre de 2330 m2). Actuellement sa parcelle comporte une zone classée Ap

- ✓ Monsieur Philippe CHEVALLIER
  Souhaite que la zone UGp de Mas de l'Aurence s'arrête à la route qui mène au Mas des Landes. *"La mairie et la Métropole nous ont laissé installer le tout à l'égout"*

Jeudi 19 septembre reçu par courriel

- ✓ Pierres Territoires centre atlantique promoteur lotisseur
  La société fait une étude sur un terrain cadastré AY 220 et 222 pour lequel elle est titrée. Ce terrain classé AU au projet d'urbanisme comporte une partie classée UV.
  Afin de répondre aux objectifs de la commune la société projette de construire de l'habitat collectif de petite taille offrant : la mise en valeur de l'entrée de ville ; l'insertion harmonieuse ; l'intensification de la ville parc par un traitement paysager ; l'intensification de l'urbanisation du centre ville ; le maintien de la mixité sociale (logement type 1 bis et T2.
  La société demande que ce terrain soit entièrement classé en UG

Permanence du vendredi 20 septembre

- ✓ Monsieur Fernand MORANGE:demande si la parcelle BW 188 classée UGp est constructible en totalité.
- ✓ Madame Anne LELOUCHE née FAUCHER (représentant Mme Hélène LOVEIKO née FAUCHER et Mr Jean-François FAUCHER) Ils sont tous les trois propriétaires en indivision des parcelles : AC 01 classée en EBC, 187 et 189 classées zone N.
  Mme LELOUCHE demande si la municipalité pourrait les acheter.
- ✓ Madame TEIXEIRAS ROCHA QUENTIN a déposé un courrier de demande de requête relative à sa parcelle 299 (annexé au registre n°2 en PJ 9) elle expose :
  - Ne pas trouver d'explication à ce que son jardin soit soumis aux mêmes règles que des terrains agricoles (cf p 60 du règlement).
  - La justification paysagère n'est pas défendable
  - Mme TEIXEIRAS demande la justification de son terrain en zone Ap qui empêche toute construction dans le fond de sa parcelle.
  - Elle estime qu'un tel classement va à l'encontre des orientations du PADD (cf p 13) ce qui fragilise *"la sécurité juridique du document"*. Limiter les divisions parcellaires peut être interprété comme le non respect des orientations du SCOT qui préconise de diversifier l'habitat et densifier le tissu urbain. Le non respect des orientations du SCOT et du PADD pourrait remettre en cause le classement Ap.

- Des terrains agricoles ont été classés en Ug. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle 152 et le reste en Ap ; parcelle 123 classée A en Ug dans le futur PLU ; parcelle 211 (jardins) classée en Ug il y a un manque de cohérence.
- En conclusion d'un dossier de 5 pages elle fait observer que *"les critères de choix appliqués n'ont pas été les mêmes pour tous les administrés"* et demande le classement Ug pour la totalité de sa parcelle"

✓ Un habitant, riverain de la déchetterie (a signé sans mention de son identité) La parcelle 018 comporte la déchetterie (installation classée) qui est située au milieu de la zone constructible. Il s'inquiète des nuisances.

✓ Monsieur Hervé LEGROS agriculteur zone du Mas des Landes : subit déjà des agressions verbales de la part de tiers. Il s'inquiète de ce que pourrait devenir l'agriculture après la construction du lotissement du Mas des Landes.

✓ Madame Severyne VIGNAUD (propriétaire des parcelles 38 à 43) s'oppose au nouveau PLU, elle a joint un dossier (PJ annexée au registre) Elle estime que :

- il est contradictoire avec le code de la collectivité territoriale (art L5214-16 et L2224-8 (gestion des assainissements et contrôle des installations d'assainissements)
- Le déclassement d'une zone N en hameau de caractère est incohérent avec la politique de la commune (trame verte)
- Ces secteurs présentent un intérêt écologique, paysager et esthétique intéressant pour la préservation des milieux.
- Mme Vignaud cite la présence d'espèces menacées : sur les parcelles BR 31 ; 35 ; 40 et 41 (crapaud accoucheur protégé par la convention de Berne, pipistrelle, noctule de Leisler, lieu de chasse de couples de faucon crécerelle, chouettes hulotte et chevêche d'athéna). Le moineau friquet et le milan royal sur les parcelles BR 193, 191, 30 et 31.
- Risques d'inondations des bâtiments situés sur les parcelles BR 30 et 31 même avec un bassin de rétention.
- Le développement de la commune devrait être circonscrit au sein ou en continuité des bâtis existants.
- L'urbanisation en secteur à assainissement non collectif devrait être interdite pour éviter tout risque de pollution (présence de sources alimentant des abreuvoirs et points d'eau pour les espèces protégées).

Mme Vignaud souligne l'absence d'évaluation environnementale et estime que le PLU va à l'encontre des lois GRENELLE 2008 et ALUR.

✓ Monsieur Antoine SIGNOLE considère que la parcelle AP 848 est une zone humide entraînant une biodiversité, elle ne représente pas une zone prioritaire et doit être déclassée

✓ Monsieur THELIOU 3 rue de buisson signale que la circulation est intense à certaines heures, il lui est même difficile de sortir de chez lui.

✓ Monsieur Abdeslam ELABIB (61 route du Mas des Landes)

- atteste qu'il y a une source d'eau potable sur la parcelle 257 et peut être sur la 258
- Pose le problème de la limitation de vitesse sur la route Mas des Landes Mas de l'Aurence après la construction de 38 maisons

✓ Monsieur Hubert GENESTE (Loticentre)

- atteste que la parcelle 0848 THIAS n'est pas une parcelle humide, la canalisation mise en place doit être prolongée jusqu'au ruisseau en accord avec l'agglomération de Limoges
- BALEZY : le projet comprend comme à BELLEVUE des petits immeubles R+2. Plan joint annexé PJ 16 au registre n°2.

✓ Monsieur Patrick PIMPAUD (rapport joint annexé au registre n° 2 PJ 10)

- Demande que sa parcelle BR 3 redevienne en zone UG.
- Mr Pimpaud fait référence à l'article L442-9 du code de l'urbanisme relatif aux règles d'urbanisme caduques au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'arrêté

accordant le lotissement. En application de ces dispositions, il a obtenu la parcellisation de quatre lots. Un arrêté de prolongation lui a été accordé. Faisant suite aux autorisations accordées, il a obtenu les quatre CU. Monsieur le maire lui a proposé, dans le cadre de travaux, de participer à ses frais à des branchements sur les lots autorisés. Mr Pimpaud a commandé et payé les travaux d'un montant de 7572,40 €. Aujourd'hui, son terrain est en zone N alors que les zones initiales du lotissement sont en UG.

- Concernant la propriété de Mme PONS parcelles AV 63, 87 et 410 au Mas des Landes classées en partie 1 AU, elles sont devenues zone A alors que ces parcelles sont des lots sur lesquels des maisons existent. Il demande pour Mme PONS qu'elles redeviennent constructibles en partie

✓ Monsieur et Madame MARCHE :

- la parcelle AP 848 est dans une zone verte, elle ne devrait pas être constructible
- La 194 doit rester dans le domaine public car elle a été donnée à la commune (il y passe des conduits d'eau, d'électricité …)
- Route des chasseurs : le tournant ne permet pas le passage de 2 voitures
- A qui appartiennent les parcelles 888 et 889 ?

✓ Monsieur DAIGUEPERSE demande 3 parcelles constructibles sur la 174 (route de Mérignac)

✓ Monsieur GREAU pose le problème de la circulation autour du CHU : qui décide ? les résultats du dernier comptage ne sont pas connus

✓ Monsieur Laurent THARAUD agriculteur consultation du PLU

✓ Monsieur Christian PRADEAU représentant sa famille : ils sont propriétaires de la parcelle AN 28 au village de Mérignac.

- Ils avaient décidé de la mettre en vente avec certificat d'urbanisme. Lorsque l'intéressé par l'achat a rencontré Monsieur le Maire pour lui présenter le projet il lui a été brutalement annoncé qu'elle n'était plus constructible. Ils demandent les raisons pour lesquelles ce terrain au sud, clos d'un mur, n'est pas constructible alors qu'un autre terrain situé au nord est constructible.
- Ils s'étonnent que dans le rapport de présentation les hameaux du Caillaud et Gigondas soient ignorés (il s'y est déroulé une partie non négligeable de l'histoire de la ville).
- Ils demandent quelles sont les possibilités d'évolution de ce type de propriété (gîte, densification..) la réponse apportée dans le PLU semble être la friche agricole)

✓ Monsieur Lucien CHEVALLIER est venu constater que la parcelle n° 174 est en zone UG

✓ Madame Danièle PAROT s'étonne que dans le projet Val d'Enraud on l'associe à son frère. Suite au décès de Monsieur Rouquette, ses associés n'ont pas donné suite au projet. Madame PAROT concède de donner une bande de terrain pour aller chez son frère. En fait, elle souhaite vendre ses deux parcelles

✓ Monsieur Philippe CHEVALIER (par courrier déposé en mairie)
Il estime que son projet a été saboté par la mairie et qu'il est anormal que le responsable de l'urbanisme contacte l'agent immobilier chargé de la vente pour lui signifier qu'il n'y aurait pas de construction sur ses terrains. En outre il fait observer que *"la mairie a autorisé la construction d'une maison sur la parcelle alors que le terrain était inconstructible"*.

✓ Monsieur et Madame Pierre HANNOYER

- Demandent le changement de destination de bâtiments de ferme qui ne sont plus liés à l'activité agricole (parcelles AX 47 et 48).
- Posent le problème du déversement sous la lagune des eaux sur les parcelles AX 66, 67 et 68 avec l'augmentation du versement liée aux constructions envisagées.

✓ Monsieur Edouard LATRILLE fait observer dans un premier courrier que l'implantation de 16 nouveaux logements entre les lieux-dits le Puy du Tour et la Génétie aboutira à une

augmentation du trafic routier. Le PLU ne semble pas insister sur la sécurisation de cette route. En outre, un point noir est prévisible sur la route du Puy du Tour.
Monsieur LATRILLE suggère pour sécuriser la route :

- de sécuriser l'ensemble de la C15 du hameau de Génétie jusqu'à la RD 79
- d'améliorer l'accès actuel des parcelles agricoles aux engins

Dans un second courrier, il demande la requalification de la dénomination "bâtiment agricole avéré" à propos de la ferme du Sablard. Il demande le changement de destination pour les anciennes granges à blé et à foin, afin de pouvoir y créer des logements
Dans un troisième courrier, Monsieur LATRILLE demande la prolongation de la canalisation des eaux pluviales sur la parcelle AX 358 en direction de l'Aurence.

✓ Monsieur Philippe de la SELLE a déposé un courrier en mairie (annexé PJ 17 au registre n°2)
En préambule, il fait le constat dans un long courrier de la disparition des surfaces agricoles depuis plus de 60 ans et de la dispersion de l'habitat coûteux pour les collectivités et des impôts toujours plus insupportables. Concernant le nouveau PLU :

- Il constate de nombreuses contradictions entre le PLU de 2011 révisé en 2017 et le PADD retenu par les élus.
- Il demande pourquoi on laisse se développer des cabanes au bord de la Vienne section BR 0062 à 0090, "*la rivière doit être un élément prépondérant de notre image, alors que l'on y voit que des radars et des bidonvilles*"
- Il demande pourquoi on laisse ouvrir à la construction AU, les parcelles BR 0141 et 142 en pleine coulée bleue qui reste le seul couloir écologique vers l'ouest.
- Pourquoi mettre en AU les parcelles BS 0193, 0191, 0030, 00310 et 0086 classées agricole auparavant ; Il y a contradiction entre la volonté affichée au PADD de voir se développer l'activité de maraîchage et d'urbaniser les meilleures terres.
- Aucune solution n'est retenue pour la récupération des eaux pluviales des lotissements.
- Les parcelles AX 0272, 0273 et 0316 classées A dans le précédent PLU sont affichées aux couleurs AU dans la cartographie.
- Demande pourquoi des terres sont passées de 1 AU2 à 1AU1 en moins de deux ans. Les limites définies dans le projet actuel ne correspondent plus (parcelles BI 22, BT20 et BT0031 en partie). Il souhaite que la zone 1AU 1 définie en octobre avec l'adjoint au maire soit maintenue.
- Demande pourquoi ses parcelles boisées AM 0212 et AM 0209 ont été classées "emplacement réservé" sans qu'il en soit informé.
- Monsieur de la Selle suggère :
  - un enterrement des réseaux à chaque ouverture de voie publique
  - de développer des zones de maraîchage
  - de densifier les zones à urbaniser en augmentant d'un niveau les constructions et de favoriser les jardins collectifs

✓ Monsieur David PRADEAU 635 Route du Caillaud
la parcelle AN415 est en Zone "secteur Agricole protégé" alors que cette parcelle supporte sa maison d'habitation. Du fait de ce classement, il ne lui sera plus possible d'envisager : un agrandissement, la construction d'une piscine, d'une dépendance.... Par courrier daté de 2012, Monsieur le Maire lui avait confirmé son accord sur le maintien de cette parcelle en zone constructible.
Par ailleurs, la parcelle AN207 qui lui appartient également, est classée en "Ensemble Patrimonial" alors qu'il s'agit d'une parcelle supportant une simple grange.

VI – Procès verbal des observations :

- Le 24 septembre j'ai remis le PV des observations à monsieur le maire et un exemplaire à Madame Amiaux chargée d'urbanisme à la communauté de communes Limoges Métropole (joint en annexe).
- Le 8 octobre j'ai reçu le mémoire en retour. Les réponses ont été présentées selon les 11 thèmes exposés dans le PV des observations du public.

Demande de classement en zone constructible

- les demandes ont été prises en compte pour les parcelles suivantes :
  AO 308 (pour environ 50%) ;
  AW48 en intégralité ;
  AW316 dans une perspective à long terme ;
  AO 0123, 0128, 024 (en cohérence avec le découpage parcellaire) ;
  AO 299 (en cohérence avec le découpage parcellaire)
  BW 188 constructible en totalité.

Avis du commissaire enquêteur :
Constructible en totalité, la parcelle AO 299 provoquerait une avancée de la zone UG dans la zone Ap. Pour être en cohérence avec le découpage parcellaire il conviendrait de modifier le tracé de la zone UG.

- Les autres demandes n'ont pas été prises en compte :
  les parcelles : AO 306, AL 156, AR 217, 218 et 220, BR 3, AV 9 et 213, 076, AV 277, AV63 et 87, AM 174 rentrent en contradiction avec l'objectif du PADD
  Les parcelles AV 71, 31 et 17, BT 038, BR3 en raison de la présence de la trame verte et bleue

Avis du commissaire enquêteur :
J'estime qu'il n'est pas souhaitable pour la cohérence du projet de répondre favorablement à toutes les demandes de parcelles constructibles.
Néanmoins, la parcelle BR 03 est entourée de constructions. Compte tenu des engagements pris antérieurement, j'émets un avis favorable pour un classement en zone constructible de la partie non boisée de la BR 03 jouxtant la 0158.

Demande d'échange de parcelles :
Parcelle AP 178 le classement en zone N est justifié par l'objectif du PADD de développer la trame de la "ville parc".

Avis du commissaire enquêteur :
La partie non constructible de l'AP 178 jouxte au sud, sud-est et ouest des zones construites. Constructible, elle pourrait permettre de densifier, à l'avenir, le secteur sans compromettre l'objectif de "ville parc" du PADD. La proposition de Monsieur Ben Rhaiem, de donner en échange de la constructibilité totale de la 178 les parcelles 188, 0163 et 0164, me semble recevable. Ces trois parcelles, situées dans un emplacement réservé, représentent une surface totale d'environ 16 000 m². La proposition de Monsieur Ben Rhaiem mérite d'être étudiée car elle pourrait être dans l'intérêt de la commune.

Demande de changement de destination de bâtiments
Les demandes pour les parcelles AX 47,48 et AV de la 277 ont été prises en compte

Avis du commissaire enquêteur :
Les changements de destination permettent de préserver un bâti ancien qui serait condamné à disparaître.

Remarques relatives au règlement et/ou constat d'erreur

Remarque de Mr et Mme Lacotte : le tracé du chemin communal sur l'OAP du Mas de l'Aurence est supprimé, le tracé de la haie à conserver a été modifié.
Remarque de Mr et Mme Perrot : la réglementation de la hauteur des constructions respecte les objectifs du SCOT
Remarque de Mr et Mme Morange relative à la fontaine du Mas de l'Aurence : l'erreur matérielle a été corrigée

Avis du commissaire enquêteur :
La demande de Mr et Mme Perrot me semble justifiée, je recommande qu'elle soit prise en compte.

Demande de changement / opposition au classement proposé

Parcelles AC 49, 50 128 : la municipalité tient compte de la demande et permet le changement de destination des deux bâtiments qui sera soumis au règlement de la zone A.
AC 129, 52 : projet possible au regard du classement en zone A
AO 269, 277 : demande prise en compte pour le développement de l'activité existante
AW 87, 84, 98 et 115 : demande prise en compte après constat du bon état des boisements
BD 263 : demande prise en compte de classement en UV
AX 272, 273 et 316 : l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est en cohérence avec le développement de l'urbanisation du Mas de l'Aurence et dans le respect de l'intégrité du hameau ancien.
AN 207 : le règlement de la zone Ap permet la construction des annexes (piscine, extension des constructions existantes à usage d'habitation). Le maison d'habitation , la grange et ses dépendances sont classées "ensemble patrimonial"
AP 848 : maintenue en U. L'ouverture à l'urbanisation reste compatible avec l'objectif du PADD de privilégier le développement urbain à continuité immédiate de l'urbanisation existante.
OAP Val d'Enraud : les OAP prennent en compte tous les principes d'aménagement urbain, de protection des paysages, de prévention des risques et de l'environnement naturel.
AY 220 et 222 : le classement UV est maintenu (parcelle presque intégralement boisée, la proximité du carrefour constitue un risque en terme d'accessibilité)
ASELCO : le projet de zonage a fait l'objet d'une étude au cas par cas. L'autorité environnementale a déterminé que le zonage ne représente pas un impact sur l'environnement naturel

Avis du commissaire enquêteur
Mon avis est conforme aux demandes prises en compte par la municipalité. Toutefois, je ne suis pas favorable au maintien en U de l'AP 848 parce qu'elle interrompt la continuité linéaire de la zone naturelle.

Contradiction avec le PADD ou la réglementation (réponses aux 4 observations)

Le projet de PLU est une révision générale qui s'inscrit dans le cadre de la nouvelle réglementation nationale et d'un nouveau projet politique. Dans ce contexte, le PADD et le zonage sont complètement modifiés par rapport au PLU en vigueur.

La zone Ap impose uniquement des contraintes aux nouvelles constructions à usage agricole. L'autorité environnementale a déterminé que le zonage ne représente pas un impact sur l'environnement naturel.

Remarque du commissaire enquêteur

Le déclassement des parcelles constructibles crée du mécontentement, voire du désarroi chez les propriétaires concernés. Il est souhaitable d'informer la population qu'un PLU prend fin dès qu'un nouveau document d'urbanisme lui succède. Les lois et les politiques évoluent, un terrain constructible n'est pas un placement à vie.
Pour répondre aux exigences de la loi, les modifications des PLU sont concentrées sur les zones urbanisées ou en périphérie. C'est pourquoi une évaluation environnementale, en principe, n'est pas nécessaire. Toutefois, une attention particulière doit être apportée en bordure des zones naturelles qui constituent la trame verte protectrice de la faune et la flore.

Observations relatives à l'environnement, les paysages et la biodiversité (réponses aux 6 observations)

Les zones humides et les corridors écologiques (passage de la faune) de la commune sont protégés par le tracé de la trame verte et bleue de la communauté urbaine Limoges Métropole. En raison de l'absence d'impact sur l'environnement naturel du projet du PLU, il n'a pas été soumis à évaluation environnementale. La vallée de l'Aurence est entièrement protégée par un classement en zone N. La politique d'acquisition foncière menée par la municipalité garantit la préservation du patrimoine naturel.

Remarque du commissaire enquêteur :

La zone AU du Val d'Enraud très proche des bords de Vienne empiète sur la zone N qui constitue la trame verte. La présence d'espèces protégées signalée par des riverains et l'impact du projet sur la préservation des habitats devront faire l'objet d'une évaluation par un organisme compétent.

Questions diverses (réponses aux 8 questions)

Le PLU sera opposable après l'approbation du Conseil Communautaire et le contrôle de légalité de l'État.
L'OAP tient compte des principes d'aménagement urbain environnemental et paysager.
La protection des sources relève du droit privé
La capacité du système de lagunage a été vérifiée par la municipalité et par l'autorité environnementale

Observation du commissaire enquêteur :
Je n'ai rien à rajouter

Observations et suggestions diverses (14 observations)

Mme Teixeras : le projet de zonage est justifié dans le rapport de présentation du PLU
Mr Legros : le développement du Mas des Landes relève d'une politique de maîtrise du développement de l'urbanisation existante. Le zonage du PLU augmente la surface de la zone agricole par rapport au PLU en vigueur.
Mme Vignaud : la gestion de l'assainissement non collectif est la compétence du SPANC

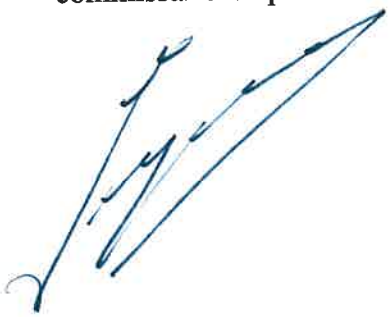
Mr Elabib : la protection des sources relève du droit privé. La mise en place de ralentisseurs sur la route du Mas des Landes est prévue.
Mr Pradeau : la parcelle se trouve à l'exterieur de l'enveloppe urbaine existante et occupe des terres agricoles. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs périphériques est limitée à 20 %
Mr Latrille : les problèmes liés à la sécurisation du trafic routier seront traités lors de l'aménagement de la zone.
Mr de la Selle : il n'y a pas d'obligation d'informer les propriétaires concernés par un emplacement réservé
ASELCO :le projet de zonage est justifié dans le rapport de présentation du PLU
Mr Geneste : La haie est maintenue en tant que principe d'intégration paysagère. Le règlement offre de la souplesse au service instructeur pour déterminer la morphologie d'une parcelle "atypique" sans imposer une largeur

Remarque du commissaire enquêteur
Les inquiétudes de Monsieur Legros sont légitimes, les constructions en bordure des terres agricoles exploitées sont souvent des sources de conflit.
Monsieur de la Selle fait remarquer parmi ses observations la présence de cabanes et de "bidonvilles" sur les bord de Vienne sur les parcelles BR 0062 à 0090. J'ai effectué une visite sur place, le terme de "bidonvilles" me semble un peu exagéré. Remarquons que ces cabanes se situent dans le périmètre de la zone inondable PPRI Vienne I.

Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur :

Ils font l'objet d'un document séparé

Limoges le 15 octobre 2019

Gérard JAMGOTCHIAN

commissaire-enquêteur