

GUY JOUSSAIN
Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

COMMUNE DU PALAIS-sur-Vienne

**REVISION GENERALE du
PLAN LOCAL d'URBANISME**



CONCLUSIONS
du commissaire enquêteur

Octobre 2019

REVISION GENERALE du PLAN LOCAL d'URBANISME

2^{ème} partie:

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement pour les dispositions particulières rappelées au § 1-2 de la partie 1 du présent rapport,

Vu la délibération du conseil municipal du PALAIS-SUR-VIENNE en date du 3 octobre 2013 portant engagement de révision du Plan Local d'Urbanisme, consultation des PPA & modalités de concertation,

Vu les délibérations du conseil municipal en date du 28 septembre 2016 & 7 juillet 2017 donnant avis favorable, après débat, au Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu la délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 23 mai 2019, portant approbation après débat du bilan de concertation, arrêtant le projet de révision suivant les pièces annexées à la délibération et décidant de le soumettre pour avis aux PPA ainsi qu'à la CDPNAF,

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 1^{er} juillet 2019, me désignant comme commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté du Président de Limoges Métropole-Communauté Urbaine en date du 22 juillet 2019 ordonnant l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune du PALAIS-SUR-VIENNE.

Considérant que la concertation initiée par la commune en amont de la procédure d'enquête publique était de nature à favoriser l'information et la participation du public.

Considérant que la MRAe a décidé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Considérant que les avis des PPA & l'avis de la CDPENAF étaient bien présents dans le dossier mis à la disposition du public.

Considérant que toutes les dispositions de l'arrêté du Pdt de LM-CU ont bien été respectées en particulier:

- l'enquête publique a fait l'objet d'une publicité suffisante et de nature à favoriser l'information et la participation du public,
- les procédures réglementaires applicables à cette publicité ont bien été respectées,
- le public a pu avoir connaissance du dossier dans des conditions satisfaisantes,
- les dispositions relatives à l'enquête par voie électronique ont bien été appliquées et pouvaient être utilisées par le public sans difficultés particulières,
- l'enquête publique s'est déroulée en toute sérénité, du 23 septembre au 23 octobre 2019.

Considérant que les certificats d'affichage établis par LM-CU & la commune du PALAIS-SUR-VIENNE ont bien été transmis au CE, (ANNEXES 4.1 & 4.2).

Vu la complétude et la qualité du dossier pris en compte depuis le 15 juillet 2019.
 Considérant que le CE disposait ainsi d'un délai nécessaire et suffisant pour un examen approfondi du dossier et des études.
 Considérant que le dossier soumis à l'enquête publique respectait bien les dispositions réglementaires requises.

Vu le procès-verbal de synthèse transmis et commenté à l'Autorité Organisatrice [LM-CU / Commune du Palais] le 30 octobre 2019 (ANNEXE 5),
 Vu le mémoire en réponse reçu le 13/11/2009.

Considérant que le mémoire en réponse de l'Autorité Décisionnaire [LM-CU / Commune du Palais] répondait bien aux éléments attendus:

- Avis au cas par cas pour chacune des contributions consignées,
- Avis sur les attentes des PPA & de l'Etat,
- Réponses aux observations & demandes du CE.

Considérant que l'ensemble des réponses a été examiné et que l'analyse qui en a été faite est développée dans le rapport du CE (Chap. 3).

Considérant que j'ai pu obtenir toute information nécessaire à la compréhension du dossier par interrogation du Service urbanisme de la Mairie et de LM-CU & qu'ainsi je n'ai pas eu besoin de recueillir d'autres avis.

En conséquence, le CE estime pouvoir se prononcer sur le présent projet en toute connaissance de cause.



L'avis qui sera formulé au final repose d'une part, sur l'analyse des éléments pris en compte suite au mémoire en réponse et d'autre part, sur ma propre appréciation du dossier.

I-RAPPEL & AVIS SUR LES ELEMENTS EN REPONSE COMMUNIQUEES PAR L'AD

➤ sur les documents Avis des PPA & autres avis:

Le rapport contient la totalité des réponses de l'AD pour les documents PPA & autres.
 Seules sont rappelées ici les remarques qui ont été reprises dans la discussion & qui conduisent à une recommandation ou à une réserve. Les autres réponses aux remarques sont considérées comme dires d'experts et sont notées "dont acte" dans le rapport.

Organisme	Nombre de remarques	Objet de la remarque discutée	Prise en compte par le CA
SIEPAL	6	-OAP 7: impact paysager, aspect linéaire de l'urbanisation	Cf. Discussion /Préservation du paysage =>Réserve
Chambre d'Agriculture	16	-rajouter dispositions loi Elan /constructions	-Cf Contributions 4, 7,10, 12,16 => Recommandation
DDT 87	23	-délibérations /Clôtures -Protéger les espaces arborés -risque Radon -supprimer méthodologie ENCIS -Terminologie des OAP -Revoir certaines limites de zones UG	-Cf Contributions 14 =>Recommandation -Discussion /Préservation cadre de vie => Réserve => Recommandation/ vigilance ADS -Avis défavorable (cf obligatoire dans les évaluations environnementales) - terminologie à clarifier dans le dossier -Avis favorable du CE /Parcelle AD

		-Ne pas reporter les limites du PPLi	181 (cohérence de zone) -Avis défavorable /Vigilance pour ADS =>Réserve
DDT (suite)		-classement sonore erroné -EBC invisibles en Zone N	=> Réserve du CE => + Réserve /EBC (Evolution & motivation /zonage EBC)

➤ **sur les réponses de l'AD aux questions du CE:**

Sur ses 13 observations & demandes, le CE formule 2 avis:

-l'AD ne répond pas à la demande d'information sur l'évolution éventuelle des EBC depuis la version opposable de 2003 (quantification de surface, localisation & motivation).

↪ *Cette indication doit figurer au dossier et fera dans cette attente, l'objet d'une réserve.*

-en réponse à une question relative aux règles de construction en zone UG3, l'AD propose de rebasculer en UG2 le foncier disponible au Bournazeau & classé en UG3 au projet.

↪ *Avis défavorable du CE pour délimiter le foncier disponible en UG3 au Bournazeau par un zonage UG2.*

Il convient de préserver le caractère typiquement patrimonial du noyau villageois par un règlement spécifique attaché à cette zone.

Le fait de basculer cette zone en UG2, qui se traduirait par une densification à qualité architecturale difficilement maîtrisable, irait à l'encontre de la nécessité de préservation du paysage dans ce secteur sensible.

↪ *cf. discussion à suivre pour préservation du paysage & réserve*

➤ **sur les réponses de l'AD à l'analyse des 24 contributions:**

L'avis du CE porte sur chacune des 24 contributions consignées & analysées.

Au total, la consultation du public concerne 45 parcelles.

● **Avis favorables du C.E. rendus directement** (simple vérification du zonage)

N°contribution Réf.parcelle Zonage	1 AN 0084 Nh	2 AB 0010 N	3 AZ 0142 N	4 AY 0036 UG2	6 AD 0135 UG2
8 AI 125 A	9 AH 0227 A	10 0154 Am	13 AX 0100 UG2	16 AY 0031 A	18 AE 0154 1AU
19 AA 0035 UG2	20 AL 0028 UG2 + ER 12	22 AB 0011 N	7 AI 0024 /Extension construction en A*	14 AX 4 UG2 à maintenir	15 AX 5 UG2 à maintenir

*Avec Avis conforme de l'AD

● **Avis favorables CE & AD pour la demande du contributeur**, dans un souci d'amendement du projet

11 & 21 AB 0031 Classée en N	A classer en Nr	24 ER 12 pp /Chemin de liaison	A annuler la partie du chemin qui couperait la propriété en 2
---------------------------------------	--------------------	---	---

14 AX 170 Nord Classée en 2AU	A classer En UG2	15 AX 185 Réduire la zone N	Avis favorable / réduction avec ER/cheminement doux	15 AX 199 Augmenter la zone UG2
---	---------------------	---	--	---

• **Avis défavorables CE & AD pour toute modification du projet** concernant les demandes

2 AB 0084 UE à maintenir	4 AY 0026 N à maintenir	4 AY 0032 A à maintenir	5 AH 0277 A à maintenir	5 AI 26 & 27 N + EBC à maintenir	5 AI 80 & 81 N + EBC à maintenir
5 AI 0074 A à maintenir	5 AI 0022 A à maintenir	7 AK 0236 N + EBC à maintenir	7 AI 0025 N à maintenir	12 AI 0130 A à maintenir	12 AI 59 & 61 A à maintenir
12 AI 0121 A à maintenir	14 AX 170 Sud N à maintenir	15 AX185 Ouest N à maintenir	17 AW178 & 71 2AU à maintenir	17 AA15 N à maintenir	18 AE 0152 A à maintenir
22 AA 0084 UE à maintenir					

La motivation du refus de ces demandes, analysées au cas par cas dans le tableau 28 du rapport, repose sur leur incompatibilité avec les objectifs et règlements figurant au projet: cohérence de zone, limitation linéaire de l'urbanisation, préservation des zones A & N.

Par ailleurs, il a été tenu compte de considérations préalables d'ordre général:

- en matière d'urbanisme, il n'existe pas d'antériorité ou de droit acquis au maintien d'une situation (constructibilités non reconduites),
- l'accès aux réseaux publics & à la voie publique sont des arguments importants, mais non suffisants.

II-APPRECIATION & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Après avoir développé sa réflexion dans le Chap. 3 du rapport, le CE est conduit ainsi à émettre un avis motivé comprenant des

➤ **Recommandations:**

-25 % des contributeurs sont préoccupés par la faisabilité réglementaire de leur projet concernant la rénovation/changement de destination et/ou extension de bâtiments existant en zone A.

Une étude est menée avec la Chambre d'agriculture,

- *Créer un indicateur de suivi pour ce thème. Lors de la restitution de l'étude, un bilan de cet indicateur devra être effectué. S'il est fait état de non utilisation de ces bâtiments, tout projet de changement de destination devra être encouragé, dans un cadre réglementaire, afin d'éviter l'apparition de ruines dans des paysages sensibles.*
- *Rajouter les dispositions de la Loi ELAN relatives aux constructions.*

-Intégrer un support de vigilance lors des instructions ADS:

- *Risque Radon: intégrer les mesures préventives pour les constructions.*
- *Rendre les éléments patrimoniaux lisibles sur le zonage cartographique.*

➤ **Réserves:**

-Sur une erreur manifeste de prise en compte des secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres. Il s'agit d'un support de vigilance lors des instructions ADS.

- Zonage cartographique: Corriger & compléter les secteurs identifiés par le classement révisé (cf. Annexe 6.3/Arrêté préfectoral du 03/02/2016).

-Sur un manque de données relatives aux EBC.

- Intégrer au dossier le bilan de l'évolution des EBC depuis la version 2003.
- Corriger le zonage cartographique en rendant les EBC visibles en zone N.

-Sur l'outil "Gestion des eaux pluviales" est entaché par l'absence d'un référentiel majeur.

- *Le Zonage d'assainissement établi par LM en 2013-CU 2013 doit être substitué par la version révisée (Dossier Annexes 6.2).*
- *Intégrer tout ER qui serait nécessaire à la mise en œuvre du plan de Zonage d'assainissement révisé.*
- *Avis défavorable du CE à la préconisation de l'Etat de ne pas reporter les limites du PPRI. Avis favorable pour le maintien de ces limites comme outil de vigilance pour les instructions ADS.*

-Sur l'outil "Préservation du cadre de vie"

- *Avis favorable du CE à la proposition de l'AD pour classer certains grands espaces verts urbains.*

-Sur l'outil "Préservation des paysages remarquables"

Dans ce domaine, le diagnostic a mis en évidence les secteurs sensibles qui confèrent à la commune une spécificité de territoire de transition entre un tissu urbain dense et la campagne limousine. Les éléments à préserver tout particulièrement ont été identifiés.

Compte tenu des enjeux, le présent projet se doit d'être exemplaire en matière de préservation du patrimoine paysager commun.

Toutefois, il apparaît que les mesures ERC envisagées ne sont pas en totale adéquation avec les enjeux et après visite sur les sites, on peut souligner une nécessité de vigilance pour

↳ la préservation d'espaces de respiration le long de l'axe routier en partie haute de la commune (du haut de la Rue Hélène Boucher et de la route des Bardys), qui suit la ligne de crête jusqu'en limite avec Saint-Priest-Taurion. Dans ce secteur, il convient de stopper une urbanisation trop linéaire.

- *Créer un support de vigilance lors des instructions ADS par intégration au zonage cartographique des 10 panoramas identifiés dans le projet et ceux identifiés par le CE (liste non exhaustive).*
- *Avis défavorable du CE pour la demande d'urbanisation de la parcelle AE 152 (extension de l'OAP n° 6 /Terres de la Gare/contribution 18).*
- *Avis défavorable à l'identification de la parcelle n° 56 pp comme secteur OAP n° 7 & prévue en zone 1AU pour une urbanisation à court terme.*
- *Ajouter au zonage cartographique des panoramas identifiés précédemment, le cône de vision obéré par l'OAP n°7.*

↳ la préservation des noyaux villageois anciens & des paysages, secteur du Bournazeau. Il convient de préserver le caractère typiquement patrimonial de ce noyau villageois par le règlement spécifique attaché à cette zone. Dans ce secteur, les panoramas doivent également être préservés. Le zonage A va dans ce sens et le règlement de la zone UG3 doit être un appui pour les instructions ADS.

- Avis défavorable du CE aux demandes de retour à un zonage U pour les parcelles AI 0074 pp (contribution 5) & AI 0130 pp (Contribution 12).
- Avis défavorable du CE à la proposition de l'AD pour délimiter le foncier disponible en UG3 par un zonage UG2.
- Ajouter au zonage cartographique le paysage remarquable depuis l'avenue du Maréchal Juin, identifié par le CE dans son rapport.

Le zonage Am ciblé à La Dépesse afin de rendre pérenne l'activité de maraîchage sur la commune semble être contesté par LM-CU.

- Identifier une zone Am cohérente avec la ceinture maraîchère développée par LM-CU.

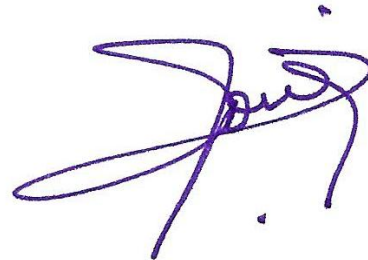
En conséquence,

Je soussigné Guy JOUSSAIN -Commissaire enquêteur, donne un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du PALAIS-SUR-VIENNE & présenté par M. le Président de Limoges Métropole-Communauté Urbaine.

Toutefois,

j'assortis cet avis favorable des recommandations & réserves récapitulées précédemment.

Fait à BONNAC-la-Côte, le 20 novembre 2019.



Guy JOUSSAIN,
Commissaire enquêteur