SYNTHESE
Observation n° : 01E0301
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : ter Heide Prénom : Lute
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle 1148 soit constructible.

Remarque de la commission d'enquête : selon la matrice cadastrale PériGéo, la parcelle 1148 dépendrait de la section cadastrale D et du lieu-dit "La Garenne Est".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La contribution 01E0302 est un complément est doublon de la présente demande.

La parcelle est classée en zone N de la carte communale. Ce zonage est maintenu par le projet du PLUi. Au regard de la configuration des lieux (espace boisé) le maintien du zonage N est cohérent. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 01E0302
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : ter Heide Prénom : Luc
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle sise à "La Garenne-Est" N°1148 soit constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Complément et doublon avec contribution 01E0301 (S'y référer)

SYNTHESE
Observation n° : 01E0314
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MEZERGUES Prénom : Mireille
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Copie littérale de la contribution :

"La parcelle ZD 278 dans sa totalité ne fait pas l'objet d'une déclaration à la PAC.
Je ne suis pas agricultrice et je ne loue pas à un agriculteur.
Nous demandons l'application du PVR (Participation pour Voirie et Réseau) votée par le Conseil Municipal de la commune d'Aubas le 04/12/2003 c'est-à-dire le maintien de la parcelle ZD 278 en zone constructible.
Cette parcelle a fait l'objet d'un projet global pour viabiliser des terrains : 6 îlots appartenant à Chancel / Mézergues / Chanteloube / Gourdon. Les îlots 1 (Chanteloube), 3 (Chancel / Mézergues) et 6 (Gourdon) ont été cadastrés, viabilisés et vendus.
Nous avons donc payé pour la création d'un chemin, l'accès à l'eau, au téléphone. La mairie s'est engagée à poursuivre le chemin.
Nous demandons le maintien des îlots 4 et 5 situés sur la ZD 278 en constructible puisque ces terrains sont désormais desservis par l'eau et le téléphone. Ces travaux ont été réalisés après la signature du PVR, travaux pour lesquels nous avons payé la commune.
Nous demandons l'application du PVR et une cohérence avec un projet global dans lequel s'inscrit cette parcelle".

Voir PVR en pièce jointe (demandeur)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution vient en complément de la requête 01R0364. Les demandes enregistrées 01E0315 et 01E0346 concernent le même secteur et portent sur le sujet.

<u>En relation avec toutes les contributions précitées</u> : Monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante : "*Ces terrains qui étaient constructibles et régis par une PVR ont été sortis contre l'avis des propriétaires. Le fait de supprimer les PVR sur le territoire communal ne signifie pas que la volonté du Conseil municipal est de ne plus alimenter ces terrains, cela évite seulement que les propriétaires ne paient pas à la fois la taxe d'aménagement et la PVR".*

<u>En relation avec la présente requête 01E0314</u> : La chambre d'agriculture a émis, sur les zones UC des lieux-dits "Le Sablou et Péchany", l'avis suivant : *demande la réduction de ces deux zonages qui constituent un étalement linéaire sur des surfaces agricoles déclarées à la PAC*. Cette information sur la PAC n'est confirmée par l'intervenante.

Face au constat qui met en exergue la complexité des demandes due à des accords antérieurs de viabilité, la commission d'enquête estime qu'il ne lui appartient pas de "dénouer" la portée des engagements pris par la collectivité locale.

Par rapport au projet PLUi soumis à l'enquête publique :

<u>Concernant la demande de maintien, sur la parcelle ZD 278, de la zone constructible prévue au PLUi (îlot 4 sur l'extrait joint par la requérante)</u> : la commission d'enquête est favorable au vu de la réduction par rapport à la zone U de la carte communale et à l'absence de déclaration à la PAC, sous réserve de la possibilité de desserte en voirie et réseaux.

<u>Concernant la demande de maintien de la constructibilité du terrain repéré îlot 5 sur l'extrait du plan joint par la requérante :</u> la commission d'enquête n'est pas favorable au regard de l'étalement linéaire et du morcellement de l'espace classé agricole.

SYNTHESE
Observation n° : 01E0315
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : chanteloube Prénom : olivier
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Copie littérale de la contribution :

"Nous demandons l'application du PVR (Participation pour Voirie et Réseau) votée par le Conseil Municipal de la commune d'Aubas le 04/12/2003 c'est-à-dire le maintien de la parcelle 0077 en zone constructible sur la partie basse.

Actuellement pour ne pas laisser le terrain en friche, la parcelle 077 en partie basse est mise à disposition d'un agriculteur qui déclare à la PAC mais le projet à court terme est de vendre ce terrain.

Cette parcelle a fait l'objet d'un projet global pour viabiliser des terrains : 6 îlots appartenant à Chancel / Mézergues / Chanteloube / Gourdon. Les îlots 1 (Chanteloube), 3 (Chancel / Mézergues) et 6 (Gourdon) ont été vendus.

Nous avons donc payé pour la création d'un chemin, l'accès à l'eau, au téléphone. La mairie s'est engagée à poursuivre le chemin.

Nous demandons le maintien de l'îlot 2 situé sur la parcelle 0077 en constructible puisque ce terrain est desservi par l'eau et le téléphone. Ces travaux ont été réalisés après la signature du PVR, travaux pour lesquels nous avons payé la commune.

Nous demandons l'application du PVR et une cohérence avec un projet global dans lequel s'inscrit cette parcelle".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les demandes enregistrées 01E0314, 01E0315, 01R0364 et 01E0346 concernent le même secteur et portent sur le sujet.

<u>En relation avec toutes les contributions précitées</u> : Monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante : "*Ces terrains qui étaient constructibles et régis par une PVR ont été sortis contre l'avis des propriétaires. Le fait de supprimer les PVR sur le territoire communal ne signifie pas que la volonté du Conseil municipal est de ne plus alimenter ces terrains, cela évite seulement que les propriétaires ne paient pas à la fois la taxe d'aménagement et la PVR".*

Face au constat qui met en exergue la complexité des demandes due à des accords antérieurs de viabilité, la commission d'enquête estime qu'il ne lui appartient pas de "dénouer" la portée des engagements pris par la collectivité locale.

Par rapport au projet PLUi soumis à l'enquête publique : La chambre d'agriculture a émis, sur les zones UC des lieux-dits "Le Sablou et Péchany", l'avis suivant : ***demande la réduction de ces deux zonages qui constituent un étalement linéaire sur des surfaces agricoles déclarées à la PAC.***

<u>Concernant la demande de maintien de la constructible de l'îlot 2 situé en partie sur la parcelle ZD 77 (Cf. plan joint par le requérant)</u> : dans le cadre de la carte communale la parcelle concernée n'est pas constructible. Elle est classée en zone naturelle (N). Ce classement devient, en grande partie, agricole (A) et pour une toute petite partie N, dans le projet du PLUi. Le classement A est cohérent s'il existe une déclaration à la PAC.

SYNTHESE
Observation n° : 01E0346
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : chancel Prénom : nicolas
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Copie littérale de la contribution :

"Nous demandons l'extension de la zone constructible présentée au PLUI sur la parcelle ZD 278 comme sur le plan en pièce jointe (zone en couleur). Ce terrain correspond au PVR (Participation pour Voirie et Réseau) votée par le conseil municipal de la commune d'Aubas le 04/12/2003.
L'ensemble des terrains sont desservis par l'eau, le téléphone : travaux réalisés par la commune d'Aubas dans le cadre du PVR et financés par les propriétaires terriens. Un chemin a été crée et doit être prolongé selon les engagements pris par l'équipe municipale en conseil, voir plan du géomètre Mr Albrand en pièce jointe.
Je tiens à rappeler que nous avons aujourd'hui des conduites d'eau et de téléphone qui traversent notre parcelle, ce qui a permis de rendre constructible la parcelle du lot 6 (voir PVR, en pièce jointe de l'observation 314), c'est-à-dire les parcelles 0268 et 0269.
Nous demandons donc le maintien du projet global".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les demandes enregistrées 01E0314, 01R0364, 01E0346 et 01E0315 concernent le même secteur et portent sur le sujet.

<u>En relation avec toutes les contributions précitées</u> : Monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante : "*Ces terrains qui étaient constructibles et régis par une PVR ont été sortis contre l'avis des propriétaires. Le fait de supprimer les PVR sur le territoire communal ne signifie pas que la volonté du Conseil municipal est de ne plus alimenter ces terrains, cela évite seulement que les propriétaires ne paient pas à la fois la taxe d'aménagement et la PVR".*

<u>En relation avec la présente requête 01E0346</u> : La chambre d'agriculture a émis, sur les zones UC des lieux-dits "Le Sablou et Péchany", l'avis suivant : *demande la réduction de ces deux zonages qui constituent un étalement linéaire sur des surfaces agricoles déclarées à la PAC.*

Face au constat qui met en exergue la complexité des demandes due à des accords antérieurs de viabilité, la commission d'enquête estime qu'il ne lui appartient pas de "dénouer" la portée des engagements pris par la collectivité locale.

Par rapport au projet PLUi soumis à l'enquête publique :

<u>Concernant la zone constructible prévue au PLUi sur la parcelle ZD 278</u> : la commission d'enquête est favorable au maintien constructible au vu de la réduction par rapport à la zone U de la carte communale et à l'absence de déclaration à la PAC, sous réserve de la possibilité de desserte en voirie et réseaux.

<u>Concernant la demande d'extension de la constructibilité du terrain repéré par un coloriage sur l'extrait du plan joint par le requérant</u> : la commission d'enquête n'est pas favorable au regard de l'étalement linéaire et du morcellement de l'espace classé agricole.

SYNTHESE
Observation n° : 01L0080
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme MUREAU Prénom : Pascal
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle ZL 105 (projet de division en trois parcelles).
Les requérants signalent :

- ***qu'ils avaient fait viabiliser, à leur frais, ce terrain qu'ils avaient acheté en mars 1996 (réseaux d'eau, d'électricité et téléphone) ;***
- ***qu'ils avaient financé une extension (200 ml environ) de la voie communale ;***
- ***que le projet de l'époque n'avait pu aboutir pour les raisons détaillées dans leur lettre.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle ZL105 est classée en zone N de la carte communale. Ce classement devient A (agricole) au projet du PLUi.

Classer constructible cette parcelle reviendrait, par rapport au PLUi, à créer une situation de mitage, dans un espace mixte (agricole et boisé). Défavorable à la demande au regard du PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 01L0348
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme GERAUD Prénom : Joelle
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle ZA n° 111, qui se situe à proximité immédiate du village et qui bénéficie de tous les réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'analyse de cette requête doit être commune avec celles des contributions 01L0349 et 01R0357 qui concernent le même secteur.

La parcelle ZA 111 est classée en zone N de la carte communale. Ce classement devient A au projet de PLUi.

Monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante (copie littérale) : "*L'ensemble constituerait bien un village, la parcelle 123 est construite dans le haut, et les réseaux sont présents. Le propriétaire de la parcelle 112 a fait une demande étayée, mais pas suivie de résultat. Je m'associe à sa démarche".*

Les trois parcelles concernées par les demandes de constructibilité, proches du hameau de "Laudigerie" et d'un massif forestier, font partie d'un secteur où existent déjà des constructions et des espaces qui permettraient une densification. Cette configuration des lieux soulève une interrogation sur le devenir dudit secteur, qu'il appartient au porteur du projet de décider au vu des particularités précitées et de la dérogation requise au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

SYNTHESE
Observation n° : 01L0349
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme ALIX et M.CATINEL Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle ZA 113 (terrain acheté constructible en 2014).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'analyse de cette requête doit être commune avec celles des contributions 01L0348 et 01R0357 qui concernent le même secteur.

La parcelle ZA 113 est classée en zone N de la carte communale. Ce classement devient A au projet de PLUi.

Monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante (copie littérale) : "*L'ensemble constituerait bien un village, la parcelle 123 est construite dans le haut, et les réseaux sont présents. Le propriétaire de la parcelle 112 a fait une demande étayée, mais pas suivie de résultat. Je m'associe à sa démarche".*

Les trois parcelles concernées par les demandes de constructibilité, proches du hameau de "Laudigerie" et d'un massif forestier, font partie d'un secteur où existent déjà des constructions et des espaces qui permettraient une densification. Cette configuration des lieux soulève une interrogation sur le devenir dudit secteur, qu'il appartient au porteur du projet de décider au vu des particularités précitées et de la dérogation requise au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

SYNTHESE
Observation n° : 01L0356
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle ZB 105 au lieu-dit Les Granges.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle ZB 105 est classée en zone N de la carte communale. Ce classement devient A (agricole) au projet du PLUi.

Classer constructible cette parcelle, en vue d'y construire une habitation, reviendrait à créer un îlot isolé dans un espace agricole. Défavorable à la demande (contradiction avec le PADD).

Sur cette parcelle, le plan de zonage signale l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination.

SYNTHESE
Observation n° : 01L0365
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI LA HAUTE GARENNE Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Complète sa précédente demande (01R0359) d'identification de bâtiment pouvant changer de destination, sur la parcelle ZM 22 (explications sur la transformation de l'atelier, présence des réseaux, plan, photos).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution complète la requête 01R0359. Se reporter à cette dernière pour prendre connaissance de l'analyse de la commission d'enquête.

SYNTHESE
Observation n° : 01L0368
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme BON Prénom : Michel
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En complément de leur précédente observation sur la parcelle AC 3, demandent la classement en zone touristique d'une partie de la parcelle (plan joint) pour pouvoir réaliser un projet de petits chalets, en liaison de leur activité existante.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contribution complémentaire à la requête 01R0084.

Même analyse : Le classement demandé aurait pour effet de créer une situation de mitage dans un espace classé agricole dans le cadre du projet du PLUi. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 01L0397
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune d'Aubas-M. GOURDON Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard de certains avis des PPA ou requêtes déposées durant l'enquête, M. le Maire émet divers éléments de réponses, ou des précisions (CF. lettre annexée au registre d'enquête de la commune de Aubas)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte des éléments de réponses et des précisions de M. le Maire.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0079
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. RICROS Prénom : Jean-Louis
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle ZL 19 devienne constructible dans sa totalité (projet de division). La présence des réseaux (eau et électricité) est signalée..

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle ZL 19 est classée, dans le cadre de la carte communale actuelle, pour partie en zone U, au sud, et pour le surplus en zone N. Ce classement devient, au projet du PLUi., UC et A (agricole), dans les mêmes proportions de surface.

La largeur de la bande de terrain classée UC est en harmonie avec celle des terrains attenants à l'est. Par souci d'équité et de réduction de la consommation foncière des espaces classés agricole le maintien du projet serait cohérent.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0081
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme POMAREL Prénom : Ginette
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande :

- ***que la parcelle ZD 108 soit classée en zone constructible ;***
- ***que la parcelle ZD 56 soit maintenue en zone constructible.***

Le demandeur indique que les parcelles attenantes sont constructibles.

Contribution annulée et remplacée par la requête 01R0361.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution a été annulée et remplacée par la requête 01R0361. (s'y référer)

SYNTHESE
Observation n° : 01R0082
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MENANTEAU Prénom : Florence
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle ZD 121, conformément à la carte communale en vigueur, et les raisons qui ont conduit à son classement en zone agricole.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle ZD 121 est classée en zone U de la carte communale. Ce classement devient A (agricole) au projet du PLUi.

Cette parcelle bâtie n'a pas de vocation agricole. Elle fait partie des terrains déjà construits le long de la route. La position du bâtiment existant laisse un espace disponible pour une densification éventuelle.

Favorable à la demande

SYNTHESE
Observation n° : 01R0083
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BON Prénom : Amélie
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La requérante demande que le secteur At, au lieu-dit Les Granges, soit conservé tel qu'il figure dans le projet du PLUi, afin qu'elle puisse finaliser ses projets professionnels et personnels.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête est favorable au maintien du secteur At susvisé.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0084
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BON Prénom : Martine
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la partie boisée, au nord-ouest de la parcelle AC 3, au plus près des habitations existantes, soit classée en secteur At pour un projet de location.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contribution liée à la requête 01L0368.

Le classement demandé aurait pour effet de créer une situation de mitage dans un espace classé agricole dans le cadre du projet du PLUi. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0085
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LAGUIONIE Prénom : Annie
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La propriétaire de la parcelle ZL 17 indique que le zonage du PLUi, proposé sur sa parcelle, la satisfait. Elle demande le maintien.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la déclaration.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0086
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante indique qu'elle est d'accord sur les projets de zonage, du PLUi, proposés sur ses parcelles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la déclaration.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0087
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CATINEL Prénom : Sebastien
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant indique que le fond du plan de zonage du PLUi, au lieu-dit Laudigerie (ZA 170), n'est pas en conformité avec le cadastre.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Vérification à prendre en considération.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0088
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CHAZARIN Prénom : Claude
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant indique que le zonage, du PLUi, proposé sur sa parcelle ZB 60p lui convient. Il demande son maintien.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la déclaration.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0182
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : ASA-M.CATINEL Prénom : Sébastien
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le Président de l'ASA d'Aubas signale la présence d'une canalisation d'irrigation sur la parcelle ZD 226.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend note du renseignement qui confirme l'information émise par la chambre d'agriculture dans son avis PPA. La présence de ce réseau d'irrigation devra être pris en considération dans l'OAP du secteur concerné.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0350
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le déplacement de la zone constructible de la parcelle ZD 271 à un autre endroit sur cette même parcelle.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant la partie Sud Est de la parcelle ZD 271 : la suppression souhaitée va dans le sens de la réduction demandée, sur cette zone, par la chambre d'agriculture. Dont acte. Cependant la demande de l'intervenante est liée à la décision qui sera prise pour la contribution 01R0358.

Concernant la partie Nord Ouest de la parcelle ZD 271, qui touche les parcelles 285 et 286 (emprise hachurée sur l'extrait cadastral joint) : cette partie de parcelle est classée en zone constructible au PLUi. La commission d'enquête considère que ce classement correspond à la deuxième hypothèse de déplacement sollicitée par la requérante.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0354
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. COQUARD Prénom : Stefan
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle ZM 144 (issue de la division de la parcelle ZM 46) afin de pouvoir réhabiliter le bâtiment existant. Présence réseaux électricité et eau)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par équité avec les autres propriétaires proches, de la parcelle ZM 144, qui conservent la constructibilité de la carte communale, la commission d'enquête est favorable au maintien constructible demandé.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0355
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BREGEGIERE au nom de M. BREGEGIERE Pascal Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien en zone constructible, de la totalité, de la parcelle ZL 35 pour construction d'une résidence secondaire et location saisonnière. Présence des réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Actuellement, dans le cadre de la carte communale, la parcelle ZL 35 n'est pas classée en zone constructible, mais en zone N. Le projet du PLUi reconduit ce zonage N qui, selon le règlement écrit du PLUi soumis à l'enquête publique, correspond à une zone naturelle, équipé ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Au regard de l'état boisé de la parcelle concernée et des terrains attenants au sud le zonage du PLUi est cohérent. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0357
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CATINEL Prénom : Yvan
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle ZA 112, qui est viabilisée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'analyse de cette requête doit être commune avec celles des contributions 01L0349 et 01L0348 qui concernent le même secteur.

La parcelle ZA 112 est classée en zone N de la carte communale. Ce classement devient A au projet de PLUi.

Monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante (copie littérale) : "*L'ensemble constituerait bien un village, la parcelle 123 est construite dans le haut, et les réseaux sont présents. Le propriétaire de la parcelle 112 a fait une demande étayée, mais pas suivie de résultat. Je m'associe à sa démarche".*

Les trois parcelles concernées par les demandes de constructibilité, proches du hameau de "Laudigerie" et d'un massif forestier, font partie d'un secteur où existent déjà des constructions et des espaces qui permettraient une densification. Cette configuration des lieux soulève une interrogation sur le devenir dudit secteur, qu'il appartient au porteur du projet de décider au vu des particularités précitées et de la dérogation requise au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0358
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. GALINAT Prénom : Roger-Georges
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que le zonage constructible prévu au PLUi pour les parcelles ZD 281 et 282 soit maintenu.
Précise :

- ***qu'une demande de suspension de la PAC sera demandée sur ces parcelles au prorata des surfaces destinées à l'habitation ;***
- ***que l'adduction d'eau a été demandée à la mairie et qu'une étude est en cours.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La partie constructible, au PLUi, sur les parcelles ZD 281 et 282 l'était à la carte communale.

La chambre d'agriculture a émis, sur les zones UC des lieux-dits "Le Sablou et Péchany", l'avis suivant : ***demande la réduction de ces deux zonages qui constituent un étalement linéaire sur des surfaces agricoles déclarées à la PAC.***

Au regard de l'observation de la RDE 24 sur l'absence du réseau AEP et celle de la chambre d'agriculture, ci-dessus, monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante : "***les parcelles sont en cours de désinscription à la PAC. L'avis de la RDE 24 n'a pas envisagé que la commune puisse demander une extension de seulement 100 m de réseau. Il existe cependant une autre possibilité d'alimentation en eau potable privée qui n'impliquerait pas la RDE 24".***

La commission d'enquête prend note des précisions de M. le Maire et de celles de l'intervenant. Toutefois, elle partage l'avis de la chambre d'agriculture sur l'étalement linéaire.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0359
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI LA HAUTE GARENNE-M. LIENARD Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que l'atelier présent sur la parcelle ZM 22 soit identifié pour un changement de destination (en habitation).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contribution liée à la requête 01L0365 (précisions complémentaires).

Au regard des photos fournies et des critères détaillés page 106 du rapport de présentation tome 2, le bâtiment concerné semble présenter l'aspect d'une construction avec des murs porteurs et une structure en dur. Sous réserves que les autres conditions figurant sur la page précitée soient satisfaites et de la prise en compte du risque incendie lié à l'environnement boisé, l'identification demandée paraît possible.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0360
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pas de remarques après avoir pris connaissance du projet.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend note.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0361
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme POMAREL Prénom : Ginette
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contribution annule et remplace l'observation N°2 déposée sur le registre d'enquête le 8/11/2019.
Demande la constructibilité de la parcelle ZD 108 (projet de construction) et le maintien de la zone constructible, de la carte communale, sur la parcelle ZD 56.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contribution annule et remplace l'observation N°01R0081.

<u>Concernant la parcelle ZD 108</u> : elle est classée en zone N de la carte communale. Ce classement devient A (agricole) au projet du PLUi.

Monsieur la Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante : "*La parcelle fait un décroché dans le lot constructible attenant, et elle ne s'explique pas. La passer en zone constructible ne changerait pas le fond du PLUI".*

Il est exact que cette parcelle constitue une dent creuse au regard des constructions riveraines. Ce qui, avec le classement UB attenant en fond de parcelle, ne converge pas vers une vocation agricole.

Une suite favorable à la demande paraît possible sous réserve de l'acceptation de la dérogation requise.

<u>Concernant la parcelle ZD 56</u> : la partie construite est classée U par la carte communale et le surplus en zone N. Dans le cadre du projet du PLUi le zonage devient agricole pour toute la parcelle.

Le maintien constructible demandé pourrait s'envisager si le classement en zone urbaine de la parcelle 108 est retenu..

SYNTHESE
Observation n° : 01R0362
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme TINTIGNAC Prénom : Claude et Odette
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pas d'observations à formuler sur le projet du PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend note.

SYNTHESE
Observation n° : 01R0363
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CROUZET Prénom : Laure
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que le classement, en zone 1AUb, soit maintenu sur la parcelle ZD 36 (projet de lotissement).
Précise que cette parcelle n'est pas louée et qu'il n'y a pas de PAC perçue. Présence de tous les réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette zone 1AUb a fait l'objet d'un refus lors de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Motif : atteinte à l'espace agricole. Zone à classer en 2AU.

Le maire de la commune souligne, dans sa contribution 01L0397, les raisons qui justifient le maintien du classement prévu par le projet du PLUi.

En synthèse de l'examen des justifications de M. le Maire (présence de tous les réseaux dont l'assainissement collectif, terrain non inondable rattaché à un ensemble de 12 constructions et proche du bourg et des précisions du requérant (projet de lotissement, pas de perception PAC, présence des réseaux), la commission d'enquête est favorable au maintien du classement 1AUb sous réserves :

- **de la prise en compte, dans la conception de l'OAP concernée, des risques de nuisances liés aux traitements phytosanitaires sur parcelles proches ;**
- **de l'obtention, dans l'éventualité d'une nouvelle demande, de la dérogation requise pour l'ouverture à l'urbanisation.**

SYNTHESE
Observation n° : 01R0364
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MEZERGUES Prénom : Mireille
Commune : Aubas

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante :

- ***indique, entre autres :***
  - ***que la parcelle ZD 278, dans sa totalité, ne fait pas l'objet d'une déclaration à la PAC ;***
  - ***qu'elle n'est pas agricultrice et qu'elle ne loue pas cette parcelle à un agriculteur ;***
  - ***qu'une PVR a été votée par le conseil municipal pour viabilité dans ce secteur.***
- ***demande, sur la parcelle susvisée, le maintien de la zone constructible au PLUI et une extension constructible conformément au coloriage orange sur le plan joint à sa demande.***
- ***précise que le secteur objet de la demande d'extension correspond à la PVR votée.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La contribution 01E0314 est un complément à la présente requête. Les demandes enregistrées 01E0315 et 01E0346 concernent le même secteur et portent sur le sujet.

En relation avec toutes les contributions précitées : Monsieur le Maire de la commune expose, dans sa contribution 01L0397, la précision suivante : "*Ces terrains qui étaient constructibles et régis par une PVR ont été sortis contre l'avis des propriétaires. Le fait de supprimer les PVR sur le territoire communal ne signifie pas que la volonté du Conseil municipal est de ne plus alimenter ces terrains, cela évite seulement que les propriétaires ne paient pas à la fois la taxe d'aménagement et la PVR".*

En relation avec la présente requête 01R0364 : La chambre d'agriculture a émis, sur les zones UC des lieux-dits "Le Sablou et Péchany", l'avis suivant : *demande la réduction de ces deux zonages qui constituent un étalement linéaire sur des surfaces agricoles déclarées à la PAC*. Cette information ,sur la PAC, n'est confirmée par l'intervenante.

Face au constat qui met en exergue la complexité des demandes due à des accords antérieurs de viabilité, la commission d'enquête estime qu'il ne lui appartient pas de "dénouer" la portée des engagements pris par la collectivité locale.

Par rapport au projet PLUi soumis à l'enquête publique :

Concernant la demande de maintien, sur la parcelle ZD 278, de la zone constructible prévue au PLUi : la commission d'enquête est favorable au vu de la réduction par rapport à la zone U de la carte communale et à l'absence de déclaration à la PAC, sous réserve de la possibilité de desserte en voirie et réseaux.

Concernant la demande de constructibilité du terrain repéré en orange sur l'extrait du plan joint par la requérante : la commission d'enquête n'est pas favorable au regard de la création d'une interface zone bâtie / massif forestier (risque incendie).

SYNTHESE
Observation n° : 02L0201
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme TEILLET Prénom : Florence
Commune : Audrix

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Madame TEILLET demande que la parcelle B 1062 issue de la division parcellaire de la B 638 (constructible en partie dans le document actuel) soit maintenue constructible; une demande de défrichement est en cours.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commune d'AUDRIX compte 286 habitants, elle est classée dans la catégorie des "bourgs à conforter" (PADD carte page 28). La parcelle dont il s'agit est déconnectée du bourg, son maintien en secteur constructible n'apparait pas conforme aux orientations stratégiques décidées.

SYNTHESE
Observation n° : 02R0161
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. BRUSQUAND Prénom : Christian
Commune : Audrix

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr Christian BRUSQUAND demande le classement de la parcelle B638 à Audrix en zone constructible, (en partie haute) et signale que des maisons sont construites dans un rayon de 100 mètres avec eau et électricité

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commune d'AUDRIX compte 286 habitants, elle est classée dans la catégorie des "communes intermédiaires" (carte PADD page 17) avec principe de "bourgs à conforter" (PADD carte page 28). La parcelle B 638 dont il s'agit est déconnectée du bourg, en extension au-delà de l'actuelle zone constructible; son classement en secteur constructible n'apparait pas conforme aux orientations stratégiques décidées.

SYNTHESE
Observation n° : 02R0162
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.VEYRENT Prénom : Eric-Marc
Commune : Audrix

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr Veyrent observe que l'extension du périmètre vers l'est (lieudit La Baronnie) intègre des parcelles sans visibilité sur le monument; et que le nouveau périmètre de protection de l'église fait sortir du périmètre de protection des parcelles à l'ouest qui ont une visibilité sur l'église. Dit qu'il s'agit d'une incohérence et propose d'étendre le PDA vers l'ouest et le sud-ouest.

Que des secteurs non-constructibles soient inclus dans le PDA ne constitue pas une incohérence.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Il est avéré que le nouveau PDA réduit la zone protégée en direction Ouest. Toutefois le zonage du secteur "constructible" retenu par le PLUI est sensiblement plus réduit que celui du document d'urbanisme actuel : sont désormais non constructibles les parcelles 957-961-962 et 897-898; le "risque" de covisibilité avec des constructions récentes est donc réduit.

La commission approuve le nouveau PDA défini par le projet

SYNTHESE
Observation n° : 02R0163
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.PREAUX Prénom : Olivier
Commune : Audrix

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Me PREAUX demande possibilité d'étendre le zonage NTh au-delà du secteur actuel pour permettre croissance d'accueil touristique

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur PREAUX évoque la croissance de l'activité pour justifier le besoin d'extension des surfaces; ainsi qu'une éventuelle cession à un repreneur.

Si la situation actuelle est celle qu'il décrit, il est étonnant qu'elle n'ait pas été identifiée dans le zonage (actuel ou futur) pendant la phase d'élaboration du projet.

Par ailleurs la surface qu'il propose comme nécessaire, apparait considérable.

Le projet est à approfondir avec les autorités compétentes

SYNTHESE
Observation n° : 02R0164
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme KACI Prénom : Patricia
Commune : Audrix

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame KACI demande le classement en zone constructible de la parcelle A 732 pour y construire plusieurs habitations pour développer le potentiel d'habitation sur la commune. Les réseaux eau et électricité sont proches, la parcelle a 2 accès à la voirie

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commune d'AUDRIX compte 286 habitants, elle est classée dans la catégorie des "bourgs à conforter" (PADD carte page 28). La parcelle dont il s'agit est déconnectée du bourg, son maintien en secteur constructible n'apparait pas conforme aux orientations stratégiques décidées.

SYNTHESE
Observation n° : 02R0330
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme ALBIE Prénom : Michel
Commune : Audrix

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mme ALBIE demande le maintien des parcelles A 425 et A 459 en zone constructible; elles étaient jusqu'à présent dans une grande zone constructible, et la A 459 est encadrée par des constructions.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande évoque 2 parcelles dont la n° 425 est nue de construction, bien qu'en zone actuellement constructible. Sa superficie est telle que selon les critères actuels elle devrait recevoir 4 habitations au moins. La parcelle n° 425 (3000 m2) pourrait elle aussi recevoir 2 habitations. Les surfaces nécessaires définis au projet de PLUi sont proportionnés aux besoins attendus et la proposition de Mme ALBIE pourrait constituer un important excédent .

SYNTHESE
Observation n° : 03L0179
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme PIERRE-RANNOU Prénom : Annick
Commune : Campagne

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante demande la constructibilité, au moins partielle, des parcelles B 196 et 231, situées dans la continuité de constructions existantes.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles situées actuellement en zone A, contiguës à la zone UC de Ménard.

Cette zone UC est supprimée sur le PLUi, l'ensemble du secteur étant reclassé A.

Dans ces conditions il n'est pas envisageable de rendre constructibles isolément les parcelles en cause.

Avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 03L0321
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Campagne- M.PERARO Prénom :
Commune : Campagne

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la zone 1AU du bourg suite au refus de la dérogation préfectorale.
Rappelle que la déviation est actée depuis longtemps, que le département a déjà acquis les terrains et que le début des travaux est programmé pour 2021.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Zone à urbaniser à terme, déjà inscrite sur le document d'urbanisme actuel. Objet sur la plus grande partie d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : "*Espace agricole irrigable : la majeure partie de la zone doit être refermée et classée en 2 AU tant que le projet de déviation du bourg n'aura pas été réalisé*".

Le dossier remis par la municipalité confirme que la procédure de déviation est désormais effectivement engagée, les travaux préalables programmés, et son calendrier prévisionnel fixé. Les conditions paraissent donc réunies pour obtenir la dérogation demandée.

Avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 03R0089
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CHAPPUY Prénom : Eric
Commune : Campagne

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant a des projets de construction sur la parcelle D 612 à la Fage Sud (La Croix-du-Muscle sur le dossier). Il souhaite l'évoquer avec le commissaire enquêteur..

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle en cause est entièrement constructible sur le document d'urbanisme actuel. Une partie est reclassée A sur le PLUi, les 2/3 nord restant intégrés à la zone UC résiduelle du secteur.

Le maintien intégral de la parcelle en zone constructible nuirait à la compacité du nouveau périmètre UC et enclaverait au moins une des autres parcelles reclassées en zone A.

Toutefois, la partie maintenue constructible, d'environ 1,5 ha mais en grande partie déjà bâtie, nécessiterait sans doute un élargissement de son périmètre au sud et à l'ouest : la surface laissée disponible à la construction ne permet guère la réalisation de projets.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 03R0317
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.CHEVALLEY Prénom : Michel
Commune : Campagne

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles D 79 et 80 (projet de constructions).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande à traiter en association avec l'observation n° 03R0089.

Parcelles intégrées à un secteur plus vaste classé actuellement 1AU, contigu à la zone U de la Croix du Muscle.

Le projet de PLUi crée une encoche à la limite ouest de cette zone U en déclassant les parcelles en cause au bénéfice de la zone A (ainsi que celle qui les borde au nord, objet de l'observation 03R0089 : D 612), tout en maintenant constructible une bande à leur sud.

Cette encoche peut être doublement discutée : d'une part parce qu'elle rend incohérent un projet d'aménagement qui intégrait les parcelles en cause et la bande sud maintenue constructible (un permis d'aménager avait été obtenu et des travaux engagés dans ce sens) ; d'autre part parce que l'espace agricole ainsi "gagné" constitue en réalité une immixtion dans la zone maintenue urbanisable inconfortable à tous égards, aussi bien pour l'activité agricole que pour l'habitat avoisinant.

Il semblerait donc raisonnable de maintenir ces parcelles constructibles sur le PLUi, conjointement avec la partie sud de la parcelle D 612.

Avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 03R0339
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. GAILLARD Prénom : Guy
Commune : Campagne

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Indique être d'accord avec le nouveau périmètre de protection.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concerne le PDA de la grotte de la Muzardie, sur la commune de Campagne.

Avis pris en compte.

SYNTHESE
Observation n° : 04C0144
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DULON Prénom : Gilles
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Fait part de ses préoccupations liées à un projet de construction, en vue, sur une parcelle communale située en face de son habitation :

- ***demande s'il est possible d'envisager la plantation d'un rideau de verdure entre sa propriété et les futures constructions ?***
- ***demande à connaître le nombre et la disposition des bâtiments qui s'implanteraient sur la parcelle susvisée ainsi que la position des accès.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation ayant un lien avec la contribution 04C0177.

Les principes d'aménagement et la programmation de l'OAP du secteur "Biat, Ouest du Bourg" figurent en page 30 de la pièce 3 du dossier d'enquête. Il est prévu, entre autres :

- **la poursuite de l'alignement de fruitiers en bord de voie par de nouvelles plantations (pommiers, poiriers, cerisiers) ;**
- **un accès principal entrée/sortie débouchant sur la route du bourg ;**
- **un objectif de densité de 8 logements/ha (soit un potentiel de 10 logements).**

SYNTHESE
Observation n° : 04C0177
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.HOLCROFT Prénom : Edward
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant fait part de ses préoccupations liées à un projet de construction, en vue, sur une parcelle communale située devant son habitation. Il demande :

- ***que les futures constructions soient suffisamment éloignées de la route pour minimiser l'atteinte à sa vie privée ;***
- ***la plantation d'un rideau de verdure entre sa propriété et les futures constructions pour améliorer la confidentialité et réduire le bruit ;***
- ***la prise en compte de trafic routier pour le positionnement des accès des futures maisons et du caractère historique des bâtiments environnants pour la conception architecturale des nouveaux logements.***

Il souligne également la perte potentielle de revenus que pourrait engendrer ce projet au regard de la location de sa maison en gîte durant les mois d'été.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation ayant un lien avec la contribution 04C0144.

Les principes d'aménagement et la programmation de l'OAP du secteur "Biat, Ouest du Bourg" figurent en page 30 de la pièce 3 du dossier d'enquête. Il est prévu, entre autres :

- **la poursuite de l'alignement de fruitiers en bord de voie par de nouvelles plantations (pommiers, poiriers, cerisiers) ;**
- **un accès principal entrée/sortie débouchant sur la route du bourg ;**
- **un objectif de densité de 8 logements/ha (soit un potentiel de 10 logements).**

Au regard des autres préoccupations du requérant (impact sur les propriétés bâties riveraines, trafic routier, prise en compte du caractère historique des bâtiments environnants...), la commission d'enquête recommande au maître d'ouvrage de les analyser dans le cadre de l'aménagement de la zone.

SYNTHESE
Observation n° : 04C0305
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme FACHINI Prénom : Virginie
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En complément de la réponse apportée au mois d'octobre (et qui figure dans le dossier d'enquête), demande que les parcelles 42, 48, 49, 53 et 54 soient intégrées dans le périmètre (PDA) car elles sont directement visibles depuis le château.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La méthodologie générale de définition des PDA, explicitée en page 11 de la pièce intitulée (Proposition des Périmètres des PDA...), semble de nature à éviter des incohérences dans les propositions de délimitation des nouveaux périmètres de protection proposés à l'enquête publique.

Au regard de la configuration des lieux, observée lors de la visite de terrain (parcelles citées dans la requête déposée durant l'enquête : 42, 48, 49, 53 et 54) par l'un des membres de la commission d'enquête accompagné par un élu, le nouveau périmètre de protection semble cohérent.

Copie littérale de la méthodologie précitée :

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) présentés dans le présent document émanent d'une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).Des visites de terrains ont été réalisées afin de définir une protection spécifique à chaque monument et la plus adaptée possible (réalité du terrain, topographie, bassin visuel, caractéristiques historiques, ...).Ainsi, la méthodologie générale employée pour la définition des Périmètres Délimités des Abords (PDA) est la suivante :-tenir compte de la covisibilité, tout en restant raisonnable (par exemple si le monument est vraiment visible de très loin),-dans la mesure du possible prendre la totalité des parcelles,-se caler aux parties boisées et également tenir compte des courbes de niveaux (topographie).A noter que sur demande de certains élus et/ou propriétaires privés, des réunions de concertation ont permis de valider et/ou d'ajuster à la marge (avec accord de l'ABF) ces nouveaux périmètres de protection.

SYNTHESE
Observation n° : 04E0274
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Monnier Prénom : Christophe
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la passerelle AN 898 soit maintenue constructible comme dans le document d'urbanisme actuel.
Le propriétaire précise que le terrain a été acheté en 2018 pour un projet de construction de maison individuelle afin de gérer son patrimoine familial.

Remarque de la commission d'enquête : Selon la matrice cadastrale de PériGéo, la section cadastrale concernée serait A et non AN.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Rendre constructible cette parcelle aurait, au vu de la configuration des lieux et du projet du PLUi, pour incidence d'amorcer une urbanisation dans un espace naturel qui constitue un paysage qui mérite d'être préserver. La demande ne semble pas possible à satisfaire.

SYNTHESE
Observation n° : 04E0367
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Gallas Prénom : Alice
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le requérant regrette que les superficies des PDA soient inférieures, en général, aux superficies des périmètres de protection initial. Il espère que les constructions dites "libres", respectent le style, le paysage du site de la vallée de la Vézère.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La méthodologie générale de définition des PDA, explicitée en page 11 de la pièce intitulée (Proposition des Périmètres des PDA...), semble de nature à éviter des incohérences dans les propositions de délimitation des nouveaux périmètres de protection proposés à l'enquête publique.

Copie littérale de la méthodologie précitée :

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) présentés dans le présent document émanent d'une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).Des visites de terrains ont été réalisées afin de définir une protection spécifique à chaque monument et la plus adaptée possible (réalité du terrain, topographie, bassin visuel, caractéristiques historiques, ...).Ainsi, la méthodologie générale employée pour la définition des Périmètres Délimités des Abords (PDA) est la suivante :-tenir compte de la covisibilité, tout en restant raisonnable (par exemple si le monument est vraiment visible de très loin),-dans la mesure du possible prendre la totalité des parcelles,-se caler aux parties boisées et également tenir compte des courbes de niveaux (topographie).A noter que sur demande de certains élus et/ou propriétaires privés, des réunions de concertation ont permis de valider et/ou d'ajuster à la marge (avec accord de l'ABF) ces nouveaux périmètres de protection.

SYNTHESE
Observation n° : 04L0131
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle ZV N°15

Demande que le zonage du PLUi corresponde au zonage existant de la carte communale (projet de construction d'une seconde habitation et d'un appentis)
Précise que le terrain est situé dans le hameau de Drouille, sans antériorité agricole, avec la présence d'un accès et des réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande, qui porte sur une modification du zonage constructible du projet du PLUi pour revenir à celui de la carte communale, semble possible. L'emprise qui correspondant à l'extension souhaitée n'a pas de vocation agricole.

Dans sa contribution 29L0455 le porteur du projet indique, entre autres, que dans le secteur de "Drouille", il n'était pas prévu de modifier le zonage constructible de la carte communale et que ce n'était pas le bon zonage qui a été repris dans le projet du PLUi [...].

SYNTHESE
Observation n° : 04L0134
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme ROULLAND Prénom : Sonia
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la zone constructible, prévue au PLUi, sur la parcelle ZO 120, soit agrandie conformément au liseré bleu figurant sur le plan de masse annexé à la requête. (Projet de construction d'une autre habitation).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La partie de terrain concernée par la demande était classée N par la carte communale actuelle. Elle devient A dans le projet du PLUI. Au vu de la configuration des lieux, cette vocation agricole ne paraissant pas prégnante l'agrandissement demandée semble envisageable sous réserve de l'acceptation de la dérogation requise.

SYNTHESE
Observation n° : 04L0136
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.NOUET Prénom : Michel
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le classement de la parcelle ZX 26 en zone At afin de pouvoir transformer un bâtiment, classé agricole à ce jour, en logement à vocation touristique.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (sous conditions) concerne, selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les zones agricoles, naturelles ou forestières. C'est le cas pour la parcelle faisant partie de la demande qui est classée A (agricole) au projet du PLUi.

En absence de photos du bâtiment concerné, la commission d'enquête considère que les éléments fournis sont insuffisants pour fonder une appréciation sur pièce.

SYNTHESE
Observation n° : 04L0436
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.VALADE Prénom : Robert
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'agrandissement de la zone constructible sur la parcelle ZV 132 (8 à 10 m maxi) afin de pouvoir construire des annexes.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur cette parcelle le zonage constructible prévu par la carte communale en vigueur semble avoir été reconduit dans le projet du PLUi. L'agrandissement demandé (8/10 ml) ne génère pas une consommation important de l'espace classé agricole. Une suite favorable à la demande paraît envisageable sous réserve de l'acceptation de la dérogation requise.

SYNTHESE
Observation n° : 04R0132
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. VILATE Prénom : Sylvain
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant est l'exploitant de la parcelle ZN 121.

Il indique :

- ***être favorable à l'extension du camping "Les Malénies" car la proximité immédiate de ce dernier ne permet pas une culture rationnelle (traitements divers, nuisances sonores... etc.) ;***
- ***que la noyeraie est vieillissante et nécessiterait une replantation avec les mêmes contraintes dues à la proximité du camping ;***
- ***que la demande d'extension du camping était d'un commun accord avec le propriétaire concerné.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette parcelle a fait l'objet d'un refus lors de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Motif : fort impact agricole direct et augmentation de l'interface agricole importante.

En synthèse de l'examen des précisions du requérant dont il ressort que le devenir de la noyeraie est compromis, la commission d'enquête est favorable au maintien du classement NTc sous réserves :

- **de maintenir, dans le cadre du projet d'extension, une bande non aménagée au sud et à l'est, de la parcelle 121, pour éviter une interface agricole avec la parcelle 16 ;**
- **de l'obtention, dans l'éventualité d'une nouvelle demande, de la dérogation requise pour l'ouverture à l'urbanisation.**

SYNTHESE
Observation n° : 04R0133
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme BACOUP Prénom : Christophe et Anne
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les demandeurs précisent qu'ils sont éleveurs "ovin" et qu'ils vont être propriétaires des parcelles ZD 1 et ZB 17, 18 et 19.

Ils aimeraient faire construire, au nord-est de la parcelle ZD 1, une habitation, qui aura un lien avec avec leur activité d'éleveur,pour permettre la surveillance des animaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle ZD 1 est classée en zone Nh et en grande partie en zone A du projet du PLUi.

Selon le règlement écrit présenté à l'enquête publique, dans la zone A sont autorisés, entre autres :

- ***Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante [...]***

Sous réserve que le projet du demandeur s'inscrive dans les dispositions rappelées ci-dessus, la demande semble possible.

SYNTHESE
Observation n° : 04R0135
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. VILATTE Prénom : Claude
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité sur la totalité de la parcelle ZN 71 car elle présente les mêmes caractéristiques que les autres parcelles du lotissement.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande, qui porte sur une parcelle boisée comprise dans un massif forestier, a pour conséquence de générer un "grignotage" de cet espace et d'augmenter les risques potentiels d'incendie. Défavorable à la demande.

Cette parcelle a fait l'objet d'un refus dans le cadre de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

SYNTHESE
Observation n° : 04R0175
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.MARTIN Prénom : Xavier
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que le zonage prévu lors de la révision de la carte communale soit maintenu sur la parcelle ZV 133 à Drouille, afin de pouvoir réaliser la fin de son projet de gîte.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande qui porte sur une modification du zonage constructible du projet du PLUi pour revenir à celui de la carte communale semble possible. L'agrandissement sollicité peu important peu être considéré comme une adaptation de zonage.

Dans sa contribution 29L0455 le porteur du projet indique, entre autres, que dans le secteur de "Drouille", il n'était pas prévu de modifier le zonage constructible de la carte communale et que ce n'était pas le bon zonage qui a été repris dans le projet du PLUi [...].

SYNTHESE
Observation n° : 04R0199
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Coly-St-Amand- M.GEOFFROID Prénom :
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur le Maire indique que suite à la délibération, en date du 17 septembre 2019, il confirme l'avis favorable du projet de périmètre délimité des abords de l'ancienne abbaye.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de la commune sur le nouveau PDA de l'ancienne abbaye.

SYNTHESE
Observation n° : 04R0200
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.HAMELIN Prénom : Jean
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la zone prévue pour la construction d'un hangar professionnelle sur la parcelle B 40 soit maintenue et non transférée sur la parcelle B 740 comme demandé. Il est précisé que sur la parcelle 740 existent des maisons d'habitation et que l'activité de paysagiste se trouve sur la parcelle 40 qui, selon l'intervenant, est assez déboisée pour qu'il n'y ait pas de risque d'incendie.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans ce secteur, le fond de plan cadastral ne fait pas apparaître la configuration des lieux, notamment les accès et la construction récente. La demande de l'intervenant, sur la parcelle B 40, pourrait être prise en considération sous réserve de définir sur place l'emplacement non exposé au risque potentiel d'incendie. Le transfert de la zone Nhy sur la parcelle B 740 semble peut compatible avec la typologie de l'habitat existant.

SYNTHESE
Observation n° : 04R0352
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DESHAYES et Mme FRANCK Prénom :
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le requérant demande la constructibilité de la parcelle ZD 141, sur la partie non boisée (40 ml de large). Cf. plan annexé à la demande.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Source de la contribution : le registre d'enquête de la commune d'Aubas.

Cette parcelle est classée en zone N de la carte communale actuelle. Ce classement est maintenu dans le projet du PLUi. Au regard de la configuration des lieux, ce zonage est cohérent. Défavorable à la demande (espace naturel et boisé à préserver).

SYNTHESE
Observation n° : 04R0435
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. NOUET Prénom : Michel
Commune : Coly-Saint-Amand (Saint-Amand-de-Coly)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les parcelles ZN 103 et 104 soient maintenues, en partie, en zone UT (en réalité NTc) pour l'extension du camping. Ces terres agricoles sont difficiles à exploiter pour des questions environnementales à cause des produits phytosanitaires et des épandages.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces parcelles ont fait l'objet d'un refus lors de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Motif : fort impact agricole direct et augmentation de l'interface agricole importante.

En synthèse de l'examen des précisions du requérant dont il ressort une difficulté d'exploitation, la commission d'enquête est favorable au maintien du classement NTc sous réserves :

- **de maintenir, dans le cadre du projet d'extension, une bande non aménagée au sud et à l'est afin d'éviter de recréer une interface agricole ;**
- **de l'obtention, dans l'éventualité d'une nouvelle demande, de la dérogation requise pour l'ouverture à l'urbanisation.**

SYNTHESE
Observation n° : 05C0450
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Doublon avec la 05E0344

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

SYNTHESE
Observation n° : 05E0344
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien des parcelles AK131 AK140 AK146 AK147 AK150 AK151 AK154 AK159 AK162 AK163 AL159 AL60 AL56 AL55 AL53 AL52 AL51 AL49 AL48 AL47, classées N dans le PLU de FANLAC et reclassées Np dans le projet de PLUi, afin afin de développer le projet du Château d'Auberoche qui vise à créer un système permacole peu gourmand en énergie, autour d'une activité de transformation alimentaire de haute qualité (AB), avec des produits bons, traçables et s'appuyant exclusivement sur les productions in situ : un très grand potager sur sol vivant, en permaculture et agroforesterie, des vergers et forêts comestibles, un peu de vigne et une truffière.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de FANLAC, les parcelles citées supra autour du chateau d'Auberoche sont classées N1. Dans le projet de PLUi, les parcelles AK131 AK140 AK146 AK147 AK150 AK151 AK154 AK159 AK162 AK163 AL159 AL60 AL56 AL55 AL53 AL52 AL51 AL49 AL48 AL47 sont reclassées Np.

Ces parcelles sont intégrées à un corridor NO-SE suivant le vallon du ruisseau d'Auberoche, au sud du chateau. Ce corridor est classé secteur Np.

Le règlement du projet de PLUi indique que la zone Np "*constitue une zone naturelle de stricte protection.*
Elle recouvre :
- les espaces naturels de protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1
- les boisements sur coteaux boisés abrupts,
- le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées".

Les exploitations agricoles et forestières y sont interdites.

Le déclarant, se présentant comme futur propriétaire du chateau d'Auberoche et des parcelles environnantes, expose un projet de "système permacole peu gourmand en énergie, autour d'une activité de transformation alimentaire de haute qualité (AB), avec des produits bons, traçables et s'appuyant exclusivement sur les productions in situ : un très grand potager sur sol vivant, en permaculture et agroforesterie, des vergers et forêts comestibles, un peu de vigne et une truffière".

Il indique que ce "projet vise, sans le dénaturer, à redonner vie au Château d'Auberoche, lieu riche de son patrimoine historique, culturel, agricole et paysager, à travers une activité touristique et agricole économiquement viable permettant notamment de créer des emplois".

Dans ce contexte, il demande un reclassement des parcelles en N ou de créer une exception dans la zone Np pour autoriser son projet.

Considérant que :

- la création de ce corridor NO-SE suivant le vallon du ruisseau d'Auberoche s'inscrit dans l'objectif PADD "Protéger les zones humides et le réseau hydrographique secondaire",

- le projet du déclarant semble davantage relever d'une activité touristique pour redonner vie au chateau d'Auberoche autour d'une activité de permaculture ,

- le PADD fixe comme objectifs "Accompagner et favoriser l'attractivité touristique du territoire" et "Favoriser le développement d'une offre touristique complémentaire, en particulier au nord du territoire, en rééquilibrage de celle de la vallée",

- le projet en son état, tel que porté à la connaissance de la commission, ne précise pas les activités de permaculture et leurs incidences éventuelles sur le milieu environnant ainsi que les parcelles concernées mais que par principe une activité de permaculture s'inscrit dans une démarche écologique respectueuse de l'environnement,

La commission recommande d'étudier avec bienveillance le projet du déclarant quand celui-ci aura précisé la nature des activités.

Le déclarant demande également de prendre acte de l'accord de la mairie de FANLAC relatif au projet de déplacement du chemin rural d'Auberoche. Sur ce point, la commission attire l'attention sur le fait que le changement de tracé d'un chemin rural nécessite une enquête publique et que celle-ci n'est pas l'objet de l'enquête commune sur le projet de PLUi , le projet de RLPi, le PDA des monuments historiques et l'abrogation des cartes communales.

-

SYNTHESE
Observation n° : 05E0345
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation doublon avec la 05E0344 qui comporte la pièce jointe évoquée alors que l'05E0345 ne la comporte pas

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

SYNTHESE
Observation n° : 05L0392
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LABATUT René Prénom :
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification du bâtiment sur la parcelle AO 16, classée zone A dans le projet de PLUi, pour un changement de destination.
Demande la confirmation du changement de zonage des parcelles AO 100 et 78, classées N1 et N2 dans le PLU de Fanlac et Uy dans le projet de PLUi, pour l'extension des bâtiments d'activité.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant les parcelles AO 78 et 100 :

- celles-ci sont classées respectivement N1 et N2 dans le PLU de Fanlac.

- Dans le projet de PLUi, la parcelle AO 100 et les parties Nord des parcelles AO 78 et 82 forment une zone classée Uy de superficie approximative 3520 m2.

Concernant le changement de destination du batiment sis sur la parcelle AO 16 :

- Dans le PLU de Fanlac, la parcelle est classée en zone N2 ; elle est reclassée en zone A dans le projet de PLUi.

- Ce batiment n'est pas identifié dans l'annexe 1 du rapport de présentation du projet PLUi recensant les batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

- Dans l'article L151-11, il est écrit : "*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites".*

Le projet de PLUi expose dans le rapport de présentation page 106 les critères complémentaires établis pour le choix des batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- ***Des critères d'implantation***
- ***L'accessibilité routière et la desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité***
- ***La non implantation en zone inondable ou en zone de sensibilité environnementale***
- ***La localisation sur une parcelle en mesure d'admettre un assainissement individuel conforme dans de bonnes conditions, etc.***
- ***Des critères liés aux caractéristiques du bâtiment***
- ***La qualité du bâtiment et son état (présence des murs porteurs)***
- ***Ses caractéristiques (structures en dur),***
- ***La dimension du bâtiment (les bâtiments de surface trop petite ou à l'inverse, trop grande -comme par exemple des bâtiments de très longue dimensions- n'ont pas été retenus).***

Le déclarant a déposé en PJ à son observation des photos du batiment pour lequel il demande le changement de destination.

La seule étude des photos ne permet pas de vérifier si l'ensemble de ces critères sont réalisés par le batiment.

En conclusion, en l'état des informations à sa connaissance, la commission recommande d'étudier la demande du déclarant en appliquant la même démarche que celle exposée dans le rapport de présentation (tome 2 page 106).

SYNTHESE
Observation n° : 05R0054
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Fanlac- Mme ROGER Prénom :
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le maire de la commune de FANLAC :

- signale le mauvais positionnement du cimetière sur le plan du PLUi.

- demande le retrait de parcelles du PDA n°95, 106, 110 pour ne pas freiner l'évolution d'un jeune agriculteur

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant la station d'épuration, le plan graphique la positionne sur les parcelles AB 65 66 63 et 55.

Le maire indique qu'elle est située sur les parcelles AN 120 122 125 209. Le n° AN 209 n'est pas valide. Les parcelles AN 120 122 et 125 sont classées dans le projet de PLUI N et A.

Pour le PDA fiche 9 église de FANLAC/croix/chateau d'Auberoche, les parcelles AB 95, 106, 110 (en zone A dans le projet PLUi) se trouvent à l'extérieur du PDA (secteur Nord). Seule la parcelle AB 110 mord légèrement sur le périmètre.

Le PDA, telle que visible pour le plan graphique, ne devrait pas gêner l'évolution du jeune agriculteur.

Avis favorable de la commission

SYNTHESE
Observation n° : 05R0149
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAWRENCE Prénom : MARK
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de changement de destination pour un bâtiment type séchoir à tabac sis sur la parcelle AB 123 en secteur A dans le PLU de FANLAC et classé A dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le bâtiment objet de la demande de changement de destination se trouve dans la parcelle AB 123 classée A dans le PLU de FANLAC et maintenu A dans le projet de PLUi.

Selon la déclaration du propriétaire, le bâtiment est un ancien hangar à tabac desservi par les réseaux.

Sur les photos jointes par le déclarant, le bâtiment apparaît comme un hangar de grande longueur, mi ouvert sur quelques cotés, bardé en partie en bois avec une couverture qui s'apparente à de la tôle.

Ce bâtiment n'est pas identifié dans l'annexe 1 du rapport de présentation du projet PLUi recensant les batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

- Dans l'article L151-11, il est écrit : "*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites".*

Le projet de PLUi expose dans le rapport de présentation page 106 les critères complémentaires établis pour le choix des batiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- ***Des critères d'implantation***
- ***L'accessibilité routière et la desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité***
- ***La non implantation en zone inondable ou en zone de sensibilité environnementale***
- ***La localisation sur une parcelle en mesure d'admettre un assainissement individuel conforme dans de bonnes conditions, etc.***
- ***Des critères liés aux caractéristiques du bâtiment***
- ***La qualité du bâtiment et son état (présence des murs porteurs)***
- ***Ses caractéristiques (structures en dur),***
- ***La dimension du bâtiment (les bâtiments de surface trop petite ou à l'inverse, trop grande -comme par exemple des bâtiments de très longue dimensions- n'ont pas été retenus).***

Considérant les faits et articles cités supra, les informations portées à la connaissance de la commission ne sont pas suffisantes pour vérifier si l'ensemble des conditions et critères sont réalisés par le batiment en question mais qu'elles permettent d'étudier le cas. En conclusion, la commission recommande d'étudier la demande du déclarant en appliquant la même démarche que celle exposée dans le rapport de présentation (tome 2 page 106). .

SYNTHESE
Observation n° : 05R0267
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. ROGER Prénom : Yvon
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande du maire de la commune de FANLAC de reporter la partie constructible de la parcelle AR 4, classée dans le PLU de FANLAC en UA (coté rue) et en A (partie Ouest), vers la partie Sud Est (voir croquis joint).

Sur la partie constructible le long de la rue, la commune a prévu l'implantation d'un parking.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de FANLAC, la parcelle AR 4 est classée UA pour une bande de 1994 m2 le long de la rue et A pour la partie restante à l'Ouest pour une surface de 6517 m2.

Dans le projet de PLUi, le classement est inchangé.

La matrice cadastrale indique M ROGER Yvon et Mme ROGER Jeanne comme propriétaire indivision simple.

Le maire de FANLAC écrit que la commune prévoit l'aménagement d'un parking sur la partie constructible de la parcelle AR 4.

Il propose que cette partie constructible soit reportée dans la partie Est de la parcelle (classée en A) avec accès par la rue le long de la parcelle AR 80.

Cette partie est limitrophe du secteur UA. Les parcelles limitrophes sont construites.

Dans l'observation 05R0394, le propriétaire de la parcelle, M Yvon ROGER, se prononce favorablement pour cette modification.

En l'état des informations mises à la connaissance de la commission, considérant que :

- ce report de partie constructible au sein de la parcelle AR 4 ne semble pas porter atteinte aux activités agricoles ni à la protection de l'environnement ;

- au lieu d'une urbanisation linéaire le long de la rue, le report permet une densification du bourg ;

- le report permet de répondre aux besoins exprimés par la commune de FANLAC

La commission est favorable à ce report mais attire l'attention sur le fait que cette partie de parcelle classée A n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à la constructibilité au préfet de Dordogne au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme et que les PPA ne se sont pas prononcés, en particulier la chambre d'agriculture et la CDPNAF.

SYNTHESE
Observation n° : 05R0269
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Fanlac-Mme ROGER Prénom :
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation transmettant une pièce jointe relative à l'observation 05R0267

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

SYNTHESE
Observation n° : 05R0394
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. ROGER Prénom : Yvon
Commune : Fanlac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le déclarant confirme être d'accord avec le projet de parking de la mairie sur sa parcelle (AR 4) exposé dans l'observation 05R0267.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de FANLAC, la parcelle AR 4 est classée UA pour une bande de 1994 m2 le long de la rue et A pour la partie restante à l'Ouest pour une surface de 6517 m2.

Dans le projet de PLUi, le classement est inchangé.

La matrice cadastrale indique M ROGER Yvon et Mme ROGER Jeanne comme propriétaire indivision simple.

Dans l'observation 05R0267 le maire de FANLAC écrit que la commune prévoit l'aménagement d'un parking sur la partie constructible de la parcelle AR 4.

Il propose que cette partie constructible soit reportée dans la partie Est de la parcelle (classée en A) avec accès par la rue le long de la parcelle AR 80.

Cette partie est limitrophe du secteur UA. Les parcelles limitrophes sont construites.

En l'état des informations mises à la connaissance de la commission, considérant :

- que le propriétaire de la parcelle, M Yvon ROGER, se prononce favorablement pour le projet de la mairie ;

- l'avis formulé dans l'observation 05R0267;

émet un avis favorable

SYNTHESE
Observation n° : 06L0222
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Indivision MECHAUSSIER-CONGNARD Prénom :
Commune : Fleurac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

demande de constructibilité des parcelles AK51 ET 410

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

l'extention de la zone UC existante à gauche constituerait une extension linéaire sur un espace agricole donc contraire au PADD

SYNTHESE
Observation n° : 06R0205
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI LE LYS Prénom :
Commune : Fleurac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien du classement pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Une demande de rendez-vous avec la chambre d'agriculture a été faite afin qu'elle revienne sur son avis défavorable.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

le maintien du classement pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Une demande de rendez-vous avec la chambre d'agriculture a été faite afin qu'elle revienne sur son avis défavorable.

l opposition au classement correspond au classement agronomique de la parcelle agricole classement inférieur à 4

SYNTHESE
Observation n° : 06R0206
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI MINA Prénom :
Commune : Fleurac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la maintien de la constructibilité de la parcelle AE 141 pour construction d'une habitation à l'écart des bâtiments en rénovation pour des gîtes.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

la demande n est pas cohérente avec le zonage UC du PLUI car le rattachement de la partie ouest de la parcelle AE141 créerait une dent creuse avec la partie ouest de la parcelle AE142

SYNTHESE
Observation n° : 06R0396
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Fleurac- M.BOUET Prénom :
Commune : Fleurac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

délibération de la commune pour photovoltaïque et avis négatif ou réserves des PPA

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Zone LV lieu-dit le Malpas : la propriétaire sopuhaite que ce projet aboutisse afin de fournir à son entreprise l'énergie nécessaire et permettre de rationnaliser les coputs de production. Avis favorable sous réserve que la propriétaire puisse juistifier de la faible teneur agronomique des parcelles

- Zone UC lieu-dit la Merlutie : cette zone jouxte la zone déjà urbanisée du Maillet. Ces terrains ont une faible valeur agricole et sont pâturés uniquement pour leur entretien. - Zone UC lieu-dit Lalande : le conseil municipal prend en compte les mesures préventives au risque incendie de forêt, et donne don accord pour exclure de la zone constructible les parcelles 97, 98 et 216. Avis favorable au déplacement des parcelles exclues
En contrepartie, il demande que cette surface constructible supprimée à Lalande, soit reportée à l'entrée du Bourg sur une partie des parcelles AB 141 et 142.
- Lieu-dit le Petit Courserand : le conseil municipal soutient la demande de l'indivision Méchaussier sur les parcelles AK 410 et AK 51 car ces terrains ne représentent aucun intérêt agricole et jouxtent une zone déjà urbanisée sur le même secteur de Petit Courserand. Avis réservé car il faudrait également rajouter la parcelle 409 et 404 pour que la partie des parcelles MECHAUSSIER à inclure touchent la zone UC. De plus il serait plus judicieux de combler la dent creuse que représente la parcelle 18 enfin il faut considérer que cette zone UC a déja subit une augmentation de taille.

SYNTHESE
Observation n° : 07C0142
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme GLOMET Prénom : Anne
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que sa parcelle F 426 devienne constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande difficilement acceptable : parcelle actuellement non constructible, isolée au milieu d'une vaste zone naturelle sur le PLUi, à l'écart de toute zone constructible.

Avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 07L0104
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BREGIERE Prénom : Bernadette
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Les parcelles B 468, 467, 119, 120 et 127 sont ouvertes pour partie à l'urbanisation sur le PLUi, en tant qu'extension de la zone U actuelle des Mazilloux.

L'intervenante conteste le refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme opposé à cette extension, et demande qu'elles soient classées UC conformément au projet de PLUi.
Le locataire exploitant ces parcelles prend sa retraite au mois de novembre 2019.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'extension de la zone UC des Mazilloux a été agréée par les services de l'Etat sur les parcelles B 121 et 123 jusqu'à la voie communale située à l'ouest du hameau.

L'extension projetée au-delà vers l'ouest, sur les parcelles B 467, 468, 119, 120, 127 (*), a fait l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : "*Franchissement de voie venant entamer l'espace agricole*".

En fait, il semble que l'intervenante ainsi que la municipalité auraient finalement préféré que la zone UC des Mazilloux soit positionnée à l'ouest de cette voie communale, quitte à reclasser non constructible la partie est (parcelles B 121 et 123).

Cette dernière solution parait toutefois peu réaliste, puisqu'elle reviendrait à créer ex-nihilo une zone constructible isolée en zone agricole, sans la moindre accroche à un groupement d'habitat préexistant.

(*) ***Ainsi que sur les parcelles B 425 et 449, d'ores et déjà retirées du projet de PLUi et reclassées A et N.***

Dans ces conditions, et considération prise de la décision préfectorale, avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 07L0107
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme TEULET Prénom : Jean-Louis
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la parcelle E 506 en zone constructible, tel que prévu sur le PLUi, malgré l'avis défavorable de la chambre d'agriculture.

Parcelle pour moitié constructible sur le document d'urbanisme actuel, pour les 2/3 sur le PLUi.

Projet de gites sur cette partie, qui ne présente aucun intérêt agronomique selon l'intervenant.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle actuellement classée U et N pour moitié. Sa partie constructible se trouve légèrement agrandie sur le PLUi, alors que l'autre partie est reclassée A.

L'intérêt agronomique nouvellement accordé à cette parcelle ne parait guère évident, son environnement étant pour l'instant classé en zone naturelle.

Le maintien de son classement constructible, incluant l'extension mineure prévue sur le PLUi, semble raisonnable.

(A noter qu'elle n'est pas listée dans les refus préfectoraux de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme).

Avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 07L0108
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.DOUGNAC Prénom : William
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les parcelles G 384 et 496 soient maintenues constructibles (projet de construction sur la 384).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles intégrées aux 2/3 dans la zone actuellement constructible de Rouilledina.

Zone supprimée entièrement sur le PLUi, et reclassée A, N et Np. Les parcelles en cause se retrouvent ainsi en zone agricole, à proximité immédiate d'une zone de stricte protection Np, et éloignées de toute zone constructible.

Dans cet environnement, la demande ne peut être satisfaite.

Avis défavorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 07L0418
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme RUAUD Prénom : Marie-Claude
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Constate l'accroissement des zones constructibles autour de la voie intercommunale n° 2. Or, cette voie est très étroite, sans accotements et sinueuse. Demande l'amélioration de la sécurité de la voie avant de créer de nouvelles zones constructibles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation prise en compte par la commission.

Retransmise au maître d'ouvrage.

SYNTHESE
Observation n° : 07R0101
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. THIBAL Prénom : J-C
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant relève que la partie Est des parcelles D 140 et 141 est classée en zone UC sur le PLUi. Les services de l'Etat demandent que les parcelles soient classées en zone Np. L'intervenant demande que le zonage proposé sur le PLUi soit maintenu.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles nommées D 140 et 141 par l'intervenant regroupent les parcelles suivantes, telles que désignées dans le dossier du PLUi :

- D 140 (actuellement constructible sur sa moitié ouest) : regroupe D 588 et D 589.

- D 141 (actuellement classée N) : regroupe D 590, 591, 592, 593.

Sur le projet de PLUi, ces parcelles bénéficient d'une extension de la zone constructible (secteur du Bos) sur leur quasi totalité.

Toutefois, elles sont incluses dans un ensemble plus vaste (*) ayant fait l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : *"Zone humide potentielle et atteinte aux espaces agricoles"*.

En fait, ce ne sont donc pas seulement les parties orientales des parcelles 140 et 141 dont l'extension constructible est refusée par l'autorité administrative, mais leur totalité.

De plus, ce refus ne condamne pas seulement l'extension de la zone UC actuelle du Bos, mais implique aussi son rétrécissement (déclassement de la parcelle D 589, constructible sur le document d'urbanisme actuel).

Dans ces conditions, demander le maintien in-extenso des parcelles 140 et 141 dans la zone UC du Bos tel que prévu sur le PLUi est discutable, d'autant que leur partie Est (soit près d'un tiers de leur superficie) constitue une encoche dans la zone Np contiguë.

En fonction de la position de l'autorité administrative et de la proximité des parcelles concernées avec une zone naturelle humide protégée, il semble plus opportun de proposer (voir croquis joint) :

- le maintien de la zone constructible UC sur les seules parties ouest des parcelles D 140 et 141, jusqu'à l'alignement avec la limite ouest de la zone Np (ce qui impliquerait de maintenir également constructibles D 565 et 594) ;

- le reclassement en zone Np de la partie orientale des parcelles D 140 et 141, et en zone N ou A de la parcelle D 152.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

(*) *Comprenant également les parcelles D 152, 565, 570 et 594.*

SYNTHESE
Observation n° : 07R0102
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. SERRE Prénom :
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1) L'intervenant demande que le secteur Nh placé sur les parcelles A 168, 169 et 542, prévu sur le PLUi mais ayant fait l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, soit maintenu, au moins sur la parcelle A 168.

2) Il demande également que les parcelles A 175, 176, 163 et 178 soient classées constructibles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1) Concernant le 1er point (STECAL Nh) : Ce STECAL a fait l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : "*Implantation isolée dans un espace naturel, agricole et forestier*".

L'intervenant est en fait surtout intéressé par la possibilité de reconstruire la maison d'habitation située sur la parcelle A 168, présentée comme souche familiale.

Il est à noter également que la cartographie présente des contradictions :

- la carte du dossier de présentation du PLUi comporte effectivement un STECAL de faibles dimensions, à cheval sur les parcelles A 168, 169 et 542 ;

- sur celle du logiciel Isigeo (couche "Zonages, projet PLUi"), ce STECAL n'apparait pas (les parcelles sont simplement classées N).

Sur ce premier point, la commission d'enquête n'est pas en mesure d'émettre un avis pertinent. Elle appelle toutefois l'attention de l'autorité administrative et des élus sur ce cas d'espèce, méritant d'être étudié avec bienveillance.

2) Concernant les parcelles A 175, 176, 163, 178 (parcelles classées N actuellement, maintenues N sur le PLUi) :

La zone UC actuelle du Roussil, contiguë à ce secteur, étant supprimée sur le PLUi, les parcelles en cause se retrouvent isolées au coeur d'une vaste zone naturelle, à l'écart de toute zone constructible.

Dans ces conditions, le reclassement U de l'une ou l'autre d'entre elles ne parait guère concevable. Sur ce dernier point, avis défavorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 07R0103
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI QUINTEFEUILLE- M.LEGER Prénom :
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les intervenants déplorent le laisser-aller urbanistique et architectural du village : grande masse de constructions sans style et sans qualité qui dévalorisent le paysage et l'environnement.	

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation prise en compte par la commission d'enquête.

SYNTHESE
Observation n° : 07R0105
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LESVIGNE Prénom : Patrick
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Les parcelles B 513, 437 et 530, ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLUi, font l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

L'intervenant conteste ce refus et demande qu'elles soient classées en zone constructible, comme prévu sur le PLUi.
Il indique qu'elles ne seront plus déclarées à la PAC en 2020.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En fait, le refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ne s'applique que sur les parcelles B 88, 512 et 513, pour le motif : "*Franchissement de voie venant entamer l'espace agricole*". L'ouverture à la construction des parcelles B 437 et 530 est donc autorisée.

Toutefois, l'intérêt de l'intervenant semble se porter prioritairement sur la parcelle B 513.

Dans le cas présent il parait difficile de soutenir l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle-là, alors que, disjointe par une voie communale du reste de la zone UC du secteur, elle se trouve dans la situation précise qui a motivé le refus de la dérogation préfectorale.

Avis défavorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 07R0106
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme LISI Prénom :
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Déplorent l'évolution urbanistique et architecturale du village depuis les dernières années.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation prise en compte par la commission d'enquête.

SYNTHESE
Observation n° : 07R0137
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. BAUDINET Prénom : René
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Propriétaire de la parcelle C 72 (STECAL Nh), l'intervenant s'engage à respecter toutes les obligations qui lui seront imposées, notamment celles concernant la protection contre l'incendie.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant souhaite en fait que le STECAL Nh prévu sur sa parcelle C 72 dans le projet de PLUi soit confirmé.

Ce STECAL a cependant fait l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : "*Implantation isolée au sein d'un vaste massif forestier, risque incendie majeur*".

L'argument de l'autorité administrative semble difficilement discutable.

Avis défavorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 07R0138
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MAXIME Prénom : Maryse
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante demande le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle D 45.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation ne relevant pas d'une procédure de "changement de destination de bâtiment" : il s'agit simplement d'un bâtiment d'habitation à réhabiliter, situé sur une parcelle actuellement constructible, maintenue constructible sur le PLUi.

La demande relève d'une autorisation appropriée à ce cas particulier, éventuellement soumise à permis de construire.

SYNTHESE
Observation n° : 07R0417
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. BAUDINET Prénom : René
Commune : Journiac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En complément de sa précédente observation (n° 07R0137) : propose une autre relocalisation pour son projet de cabanes sur les parcelles C 105 et 106, si la demande de maintien de la zone Nthl était refusée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'observation n° 07R0137 demande le maintien du STECAL NTh placé sur la parcelle C 72, dont la dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est refusée pour le motif : "*Implantation isolée au sein d'un vaste massif forestier, risque incendie majeur*".

Les nouvelles parcelles proposées sont situées à proximité immédiate de la parcelle C 72, et pour partie intégrées au massif forestier, risquant de ce fait de s'attirer la même opposition de la part des services de l'Etat.

Seule la branche nord-est de la parcelle C 105 s'en trouve dégagée, mais se retrouve sur le PLUi intégrée au secteur A de la Fage. Toutefois, la partie la plus évasée de cette branche nord-est, comprise entre le secteur forestier à l'ouest et les abords du groupement d'habitat de la Fage, pourrait éventuellement être dédiée aux activités proposées par l'intervenant, sans nuire à l'excès à l'activité agricole.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 08L0007
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme DOVER Prénom : Mickael et Elizabeth
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les intervenants sont opposés à tout développement résidentiel / commercial dans le secteur "La chique / Les tandineries", pour des raisons d'étroitesse de la voie d'accès qui pose déjà des problèmes actuellement (circulation difficile). Ils estiment que cette zone est déjà saturée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette observation a un lien avec la contribution 08L0008.

Dans les secteurs cités, le projet du PLUi réduit ou supprime le potentiel constructible prévu par la carte communale actuelle.

SYNTHESE
Observation n° : 08L0008
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.HORDE Prénom : Tristan
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant, signale deux inconvénients qui rendraient difficile la construction de nouvelles maisons, dans le secteur de "La Chique", sur des terrains situés le long du chemin communal :

- ***l'insuffisance du dimensionnement de la conduite d'eau potable existante ;***
- ***difficultés de circulation sur le chemin à voie unique qui dessert les habitations actuelles (étroitesse de la voie).***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette observation a un lien avec la contribution 08L0007.

Dans le secteur cité (La Chique) le projet du PLUi supprime le potentiel constructible prévu par la carte communale actuelle.

Néanmoins, la commission d'enquête recommande, à la collectivité, d'analyser les deux préoccupations liées à la capacité du réseau d'eau potable et à la difficulté de circulation.

SYNTHESE
Observation n° : 08L0250
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. HIAUT Prénom : Alexandre
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Activité existante de ferme auberge et de chambre d'hôtes. La zone demandée, au PLUi, pour l'extension de cette activité a été refusée (refus de dérogation préfectorale). Au regard du risque potentiel d'incendie, l'intervenant propose une nouvelle zone afin d'accueillir un ou 2 gîtes et une maison d'habitation nécessaire à la gestion de cette activité. Cf. plan joint à la demande.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cf. contribution 08R0253 : Monsieur le maire apporte son soutien au projet de l'intervenant.

Cette zone NTh a fait l'objet d'un refus lors de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Motif : implantation isolée dans un espace naturel venant en limite d'un vaste massif boisé (situation d'aggravation du risque incendie).

En synthèse de l'examen des justifications de M. le Maire (pérennité de l'activité, développement de l'agritourisme) et des précisions du requérant (dont sa prise en compte du risque incendie), la commission d'enquête est favorable à la nouvelle proposition de délimitation de zone NTh sous réserve : **de l'obtention, dans l'éventualité d'une nouvelle demande, de la dérogation requise pour l'ouverture à l'urbanisation.**

SYNTHESE
Observation n° : 08R0001
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle cadastrée AE 369, en bord de route, pour la construction d'une maison type hangar à tabac. Le requérant précise entre autres :

- ***que la parcelle est desservie par un réseau d'eau ;***
- ***qu'il a déposé un certificat d'urbanisme le 04/11/2019.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La portion de la parcelle, concernée par la demande, fait partie, dans le projet du PLUi, d'une zone agricole qui longe la route soit d'un côté soit des deux côtés. Satisfaire à la demande aurait pour effet de créer une mini zone constructible isolée dans l'espace précité. Au regard du PADD, cette hypothèse ne semble pas envisageable.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0002
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle cadastrée anciennement AO 12, qui jouxte son habitation, ne devienne pas constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur la parcelle concernée, qui a fait l'objet d'une division, le projet du PLUi réduit fortement le potentiel constructible prévu par la carte communale actuelle. Seule une partie de cette parcelle, attenante, au nord, à la zone UC de "Les Tondineries", est classée constructible.

Ce zonage semble cohérent au regard du classement UC prévu sur la parcelle située à l'est, de l'autre côté de la route. L'équité est respectée.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0003
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le requérant demande (extrait littéral) : "Je ne souhaite pas que la parcelle AN 0034 ne soit pas constructible".

Remarque de la commission d'enquête : cette observation a par la suite été annulée et remplacée par la contribution N° 08R0178, déposée sur le registre d'enquête de la commune de la Chapelle Aubareil le 13/11/2019..

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Remarque de la commission d'enquête : cette observation a été annulée et remplacée par la contribution N° 08R0178, déposée sur le registre d'enquête de la commune de la Chapelle Aubareil le 13/11/2019.

La commission d'enquête en prend acte.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0004
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Après avoir pris connaissance du projet du PLUi, l'intervenant a indiqué être d'accord sur le zonage proposé.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend note de la déclaration de l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0006
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.MARIDAT Prénom : Denis
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande :

- ***de garder la constructibilité de la totalité de la parcelle AL 104 ;***
- ***de donner la constructibilité à la parcelle attenante AL 94. Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'un bois et que la viabilité est proche.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard du risque incendie, la commission d'enquête recommande le maintien du projet du PLUi afin d'éviter l'interface zone constructible / massif forestier.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0009
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. GIBERTIE Prénom : Patrice
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les parcelles AC 253 et 350 soient déclarées constructibles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle AC 350 : Au regard du risque incendie, la commission d'enquête recommande le maintien du projet du PLUi afin d'éviter l'interface zone constructible / massif forestier.

Parcelle AC 253 : cette parcelle fait partie d'un espace classé en zone agricole dans le projet du PLUi. La constructibilité demandée aurait pour effet de créer une situation de mitage et de morcellement au sein de l'ensemble susvisé. De plus, la topographie offre un point de vue intéressant à préserver depuis la route, au droit de la parcelle. Pour toutes ces raisons, une suite favorable à la demande ne semble pas envisageable.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0178
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite que la parcelle AN 34 ne soit pas constructible.
Cette observation annule et remplace celle déposée le 04/11/2019 (N°08R0003)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette observation annule et remplace celle déposée le 04/11/2019 (N°08R0003)

La parcelle AN 34 est constructible dans le cadre de la carte communale actuelle et elle le reste dans le projet du PLUi.

Ce zonage semble cohérent au regard du classement UC prévu sur les parcelles 85 et 46 situées au Nord-Est, de l'autre côté de la route. L'équité est respectée.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0244
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme PETIT Prénom : Christian et Blanche
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande une zone constructible pour la parcelle AC 108 afin de pouvoir reconstruire une maison, en ruine, présente sur ladite parcelle, desservie en eau.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle est classée en zone N de la carte communale. Ce zonage est maintenu par le projet du PLUi. Au regard de la configuration des lieux (espace boisé) le zonage N est cohérent. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0246
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.DELAIR Prénom : Didier
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Réitère sa demande, adressée au Président de la Communauté de Communes de la vallée de l'Homme, le 22 janvier 2018, à savoir que les parcelles AR 202 et 203 soient classées en zone constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Rendre constructible ces parcelles, classées en zone agricole par le projet de PLUi, aurait pour effet de créer une situation de mitage et de morcellement de cet espace. Défavorable à la demande afin de respecter les orientations du PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0247
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DELBOS Prénom : Robert
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Trouve inadmissible que la parcelle AL 159 ne soit pas constructible du fait du passage, sur cette dernière, de la canalisation qui va à la station d'épuration. L'intervenant fait remarquer qu'il n'y a pas d'autorisation écrite pour le passage de la canalisation sur sa parcelle.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard du projet de zone UE (dédiée à l'accueil d'équipements publics), sur la parcelle AL 144 située au droit de la parcelle AL 159, une réponse favorable ne paraît pas logique (risque conflits de voisinage).

SYNTHESE
Observation n° : 08R0248
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DURAND Prénom : Daniel
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle AE 256 et le maintien de la constructibilité de la parcelle AL 513.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle AE 256 : parcelle classée en zone N de la carte communale. Ce zonage est maintenu par le projet du PLUi. Au regard de la configuration des lieux (espace boisé) le maintien du zonage N est cohérent. Défavorable à la demande.

Parcelle AL 513 : parcelle boisée classée en zone constructible de la carte communale. Ce zonage devient N dans le cadre du projet du PLUi. Conserver constructible cette parcelle, qui fait partie d'un espace forestier, maintiendrait une situation de risque d'incendie. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0249
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LAVAL Prénom : Martine
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AC 218, 221 et 222, qui sont desservies par les réseaux (électricité, eau, fibre)..

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Rendre constructible ces parcelles, classées en zone agricole par le projet de PLUi, aurait pour effet de créer une situation de mitage et de morcellement de cet espace. Défavorable à la demande afin de respecter les orientations du PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0251
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant demande, pour le compte de son épouse, la constructibilité de la parcelle AK 86 (bande de 40 m de profondeur le long de la route). Présence des réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AK 86 est classée en zone N par la carte communale actuelle. Ce classement N est maintenu par le projet du PLUi.

Au regard de la configuration des lieux (espace boisé), le zonage précité est cohérent. Maintien du projet.

SYNTHESE
Observation n° : 08R0253
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de La Chapelle- M. LACHEZE Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur le Maire de la commune indique soutenir la demande faite par M.HIAUT (contribution 08L0250) pour permettre l'extension de son activité de ferme auberge et de chambres d'hôtes. Il précise que cela :

- ***va dans le sens du développement de l'agritourisme, et présente un intérêt pour le territoire ;***
- ***permettrait à un jeune couple de pérenniser leur activité en lien avec la ferme de leurs parents située à 3 km.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cf. appréciation de la commission d'enquête sur la demande de M. HIAUT (contribution 08L0250)

SYNTHESE
Observation n° : 08R0255
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de La Chapelle- M.LACHEZE Prénom :
Commune : La Chapelle-Aubareil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur le Maire demande que la parcelle AE 128, au lieu-dit "Les Bruges" soit maintenue constructible, comme proposée au PLUi. Le plan d'épandage, invoqué pour le retrait de la parcelle, ne semble plus être activé.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte.

SYNTHESE
Observation n° : 09E0110
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : ANDRE Michel Prénom : Michel
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

depuis les lois de Grenelle, les communes en charge des documents d'urbanisme ont pour obligation de stopper l'étalement urbain consommateur d'espaces naturels et agricoles

justifie l'élaboration, par la nécessité pour les communes concernés de changer d'affectation des zones agricoles et naturelles en zones à urbaniser, afin de permettre une augmentation du logement individuel, alors que ne sont pas précisés très concrètement les besoins.

prévisions économiques et démographiques : non prise en compte des variations annuelles moyennes de la population 0%…,

non prise en compte des logements vacants

projection d'urbanisation de la commune dépend, en priorité, de l'emploi.

l'étalement de l'urbanisation rurale augmente la consommation d'énergie, des incidences pour les finances de la commune et la vie sociale des habitants : en matière de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone, câble, etc.), de circulation, de voirie (y compris éventuellement d'enneigement), de ramassage scolaire, de lutte contre l'incendie, d'éloignement, voire d'isolement

conséquences de l'étalement urbain en milieu rural :

- un recul de la nature, un déséquilibre de l'écosystème, une mise en danger de la faune et de la flore,

- des nuisances environnementales, une surproduction de déchets, une détérioration du paysage et très souvent, un non-respect architectural, des nuisances phoniques dues : aux cris, à la circulation…,

- une perte de valeur du patrimoine (maisons terrains…)

Acceptation des nuisances par les nouveaux riverains des exploitations agricoles?

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, si le PLUI devait rester en l'état, la SEPANSO ne pourrait donner un avis favorable à ce PLUI et prendrait toute sa responsabilité pour exercer son droit de recours.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En synthèse l'association SEPANSO considère que l'évaluation environnementale est incomplète; que les besoins réels de construction ne sont pas justifiés par la démographie et les besoins économiques et que l'emploi est la clé des besoins d'urbanisme.

L'association fait des contre-propositions :

mobiliser les logements vacants; réhabiliter le parc locatif social; adapter des logements aux personnes âgées;

recentrer la construction sur la communauté de communes « Terre de Cro-Magnon » et

privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant,

SYNTHESE
Observation n° : 09E0111
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : ANDRE Prénom : Josiane
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Des pistes qui auraient dû faire l'objet d'échanges dans l'élaboration du PLU :

- mobiliser le bâti existant vacant de façon majoritaire par rapport à la construction neuve pour la création de nouveaux logements,

- concentrer la production de logements dans la communauté de communes « Terre de Cro-Magnon » et privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant,

- réhabiliter le parc locatif social et le mettre aux normes dans la perspective des objectifs du Grenelle,

- adapter les logements occupés par des personnes âgées qui le souhaitent et répondre aux besoins en hébergements au plus près des lieux actuels de résidence ou dans la logique du regroupement familial,

- prévoir et réaliser des logements locatifs publics avec une offre spécifiquement à l'intention des jeunes actifs, dans les pôles d'emplois,

- créer du logement locatif privé à l'occasion de la remise sur le marché de logements vacants

Une autre conception environnementale.

Pour cela tous les outils doivent être mobilisés et en particulier les outils de compétence communale qui ne sont pas toujours connus ou maîtrisés.

Le PLUI ne prend pas suffisamment en compte tous les aspects du développement de l'habitat qui doit être assuré dans une optique de développement durable et en particulier en limitant la consommation d'espace et la dépendance à la voiture. Le PLUI doit donc prendre en compte la nécessaire optimisation des équipements et la viabilité des transports en commun.

La municipalité du BUGUE qui se plaint de voir les jeunes partir vers les communes où il existe des bassins d'emplois, ne fait aucun effort pour créer des aires de covoiturage accessible au plus grand nombre.

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, si le PLU devait rester en l'état, je ne pourrait donner un avis favorable à ce PLUI

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame Josyane ANDRE considère que le projet n'est pas suffisamment ambitieux dans le sens d'un développement durable, par la limitation de consommation d'espace, la résorption de logements vacants, l'adaptation des logements aux personnes âgées, des moyens de transports adaptés, l'offre de logements locatifs et sociaux…

Cette observation recoupe largement les motifs évoqués par Monsieur Michel ANDRE (président de la SEPANSO Dordogne) dans sa propre observation.

SYNTHESE
Observation n° : 09E0140
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Clermontel Prénom : Dominique
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr Clermontel propriétaire du manoir de Montpeyran (commune du Bugue) au sujet du Périmètre Délimité des Abords suggère que le périmètre soit modifié de la manière suivante :
-limite diminuée tel que proposé d'un coté (essentiellement exclusion de certaines parcelles sises sur la commune de St Avit de Vialard et exclusion de la pointe de la parcelle BL 193)
- limite légèrement étendue de l' autre et ce jusqu'à la route de la Lande (cela est pratiquement le cas aujourd'hui pour certaines parcelles jouxtant la route mais intégrées seulement à moité dans le périmètre des 500m et nécéssite une légère extension du périmètre actuel de façon à intégrer les parcelles en visibilité directe du manoir surplombant la zone boisée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur CLERMONTEL reconnait que la délimitation par un périmètre adapté aux lieux est plus pertinente

Il fait deux propositions :

1) réduire le périmètre par rapprochement de la limite vers l'édifice : cette proposition ne pose pas de difficulté

2) étendre le périmètre (au-delà des 500 mètres initiaux), pour inclure une zone constructible au lieu-dit La Lande

Le hameau cité, distant d'environ 600 mètres, est constructible dans le document actuel et dans le projet de PLUi notamment les parcelles BL 67 et 68 dans leur partie bordant une route, leur surface étant à usage agricole. Cette zone est séparée du château de Montpeyran par un vaste secteur boisé.

La demande d'extension proposée par Mr Clermontel exclut les constructions existantes de l'autre côté de la route. Si de nouvelles constructions apparaissaient sur les parcelles BL 67 et 68 elles ne constitueraient certainement pas une gêne sensiblement plus importantes que ce qui est la situation actuelle.

SYNTHESE
Observation n° : 09E0238
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUCHARD Prénom : Marie-Claude
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'appât du gain est bien loin de la protection et de la préservation des terres naturelles ou agricole
Que nous laissions comme trace dans l'histoire la destruction des espaces naturels d'un lieu aussi significatif et important serait affligeant, c'est la raison pour laquelle nous nous y opposons fermement...RÉAGISSONS ENSEMBLE, RASSEMBLONS NOUS

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Selon l'intervenante, c'est le gain financier lié à la vente de terrains qui serait la motivation principale et se traduirait par des zonages trop extensifs, conduisant à la destruction d'espaces naturels.

La commission d'enquête n'ignore pas cet aspect de certaines des motivations individuelles. Cependant la loi attribue aux élus la fonction et responsabilité d'élaborer les documents d'urbanisme, avec participation et avis des services de l'Etat et autres autorités, ainsi qu'aux citoyens par la concertation et l'enquête publique. Il s'agit de trouver un équilibre. La commission d'enquête constate aussi que par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, le projet du PLUi réduit très sensiblement la surface totale constructible et la diffusion de l'habitat. Les nombreuses zones protégées (Natura 2000, ZNIEFF,...) sont indemnes de constructibilité.

SYNTHESE
Observation n° : 09E0311
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LABROUSSE Prénom : Gérard
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr LABROUSSE (qui est probablement un élu de la commune) décrit le potentiel utilisable dans 2 zones Uy du projet de PLUI :

-la première concerne l'ancienne zone artisanale. Celle-ci est actuellement entièrement vendue à des privés.

la seconde est située à la gare du Bugue. Elle reprend une partie de la zone prévue sur le PLU et une extension vers l'est jusqu'au terrain de foot y compris. C'est une zone mixte (habitat , entreprises). La seule partie où on peut faire des implantations est le terrain de sport. Cette zone.....sera délicate à gérer car elle est entourée d'habitations privées. D'autre part aucune alternative n'est prévue pour déplacer le terrain de foot dans la commune.
Il faudrait abandonner le zonage sur la partie dédiée au foot et remettre dans le zonage la partie prévue dans le PLU au niveau du projet de la déviation où les terrains sont disponibles avec toutefois de légères modifications liées au nouveau PPRI.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur LABROUSSE interpelle l'autorité sur 2 zones d'activités :

la première décrite comme "une ancienne zone artisanale" entièrement confiée à des privés" et pour laquelle Mr Labrousse considère que "la collectivité doit en assurer l'animation et accompagner les mutations"

La seconde zone (à la gare) aurait, selon Mr Labrousse, besoin d'extension, la seule surface disponible étant un terrain de sport, voisinant avec des habitations. La suggestion de Mr Labrousse est d'affecter à la zone d'activités les surfaces mises en attente pour une future déviation routière visant à désengorger le centre-ville.

La "bande d'étude" dévolue à cette future déviation routière figure sur le plan de zonage. Outre l'utilité générale du projet qui la justifie, remettre en cause son positionnement est une hypothèse lourde.

La question des besoins d'évolution des zones d'activités (dans leur ensemble) est évoquée dans le Rapport de présentation du PLUI, et le zonage soumis à l'enquête ne prévoit pas d'éventualité de cette nature. Si le besoin était effectif, le projet de PLUi en porterait la mention. Le sujet reste aux mains de la collectivité.

SYNTHESE
Observation n° : 09E0312
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GUILLEMIN Prénom : Antoine
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr Guillemin demande la constructibilité de 6 parcelles au lieudit La Cave commune du BUGUE

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces parcelles ont été constructibles antérieurement, (1994- 1997) mais en zone N dans le document en vigueur.

Le projet de PLUI en classe 1 (BD 291) en zone N et les autres en zone A (agricole)

Le choix stratégique de la communauté est de recentrer l'urbanisation sur les bourgs. Le fait que ces parcelles ont été constructibles (mais non construites) dans un passé relativement lointain, et déjà reclassées en zone non-constructible dans le document d'urbanisme actuel, montre que cette stratégie était déjà engagée. Par ailleurs, les besoins évalués en logements à produire ne nécessitent pas de grandes étendues. Le maintien en zone non-constructible est pertinent au regard de ces 2 critères.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0169
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.MOULIGNE Prénom : Jakie
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr Moulinié propriétaire de la grotte de Bara-Bahau considère indispensable de maintenir une forte protection en surface sur toute l'emprise de la grotte; il propose un rayon de 300 mètres.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La notion traduite par le " périmètre délimité des abords" vise avant tout la question de visibilité d'un monument en surface.

La grotte de BARA-BAHAU est une cavité souterraine. En surface, rien n'est apparent, la zone est boisée.

La demande de Monsieur MOULINIE a pour objet d'assurer l'absence de travaux, aménagements, activités, en surface, susceptibles de provoquer des dommages dans la cavité. Il exprime son souhait d'un périmètre réduit à 300 mètres autour de l'entrée, sans émettre de désaccord sur le périmètre proposé dans le projet.

Sur les lieux, rien de la cavité n'étant apparent, il n'est pas possible d'apprécier la pertinence sauf à considérer que le parking et le trafic routier peuvent par accident causer des infiltrations nuisibles. Le périmètre proposé parait cohérent avec le relief.

En complément, la commission d'enquête, compte tenu de la spécificité de l'immeuble, suggère de classer en EBC le même périmètre.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0171
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.IUNDT Prénom : Gilbert
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AL 231 (9340 m2) a été constructible jusqu'en 2013. Depuis elle est en zone N2 et Mr IUNDT Gilbert demande qu'elle redevienne constructible pour édifier une maison pour ses enfants

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette parcelle a été constructible jusqu'en 2013 mais classée en zone N2 dans le document en vigueur depuis.

Le projet de PLUI la classe en zone A (agricole) en continuité d'un ensemble A contigü

Le choix stratégique de la communauté est de recentrer l'urbanisation sur les bourgs. Le fait que cette parcelle a été constructible (mais non construites) dans un passé relativement lointain, et déjà reclassées en zone non-constructible dans le document d'urbanisme actuel, montre que cette stratégie était déjà engagée. Par ailleurs, les besoins évalués en logements à produire ne nécessitent pas de grandes étendues. Le maintien en zone non-constructible est pertinent au regard de ces 2 critères.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0173
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. VERDIER Prénom : Jean-Paul
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr VERDIER demande par écrit que les 4 parcelles AP 215-217-220-221 soient classées constructibles. Evoque oralement un règlement de succession.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les 4 parcelles citées AP 215-217-220 et 221 sont actuellement en zone N2 non constructibles et en continuité d'un espace constructible (lieudit La Terrasse)

Le projet de PLUI classe les 3 parcelles AP 215-220 et 221 en zone A et intègre la parcelle AP 217 à la zone constructible

Le choix stratégique de la communauté est de recentrer l'urbanisation sur les bourgs. Toutefois la commission d'enquête observe que l'extension de la zone actuellement constructible, en intégrant les parcelles AP 217 et 218, accentue l'enclavement d'une zone déclarée "agricole" (?) entre la zone urbanisée et la voie ferrée.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0174
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MM VERDIER et Mme CHEVREUIL Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr VERDIER évoque un partage successoral datant de 2013 et non terminé pour demander le zonage constructible pour les parcelles AP 15-16 et 17

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le document d'urbanisme actuel le zonage pour la parcelle 17 est UB (constructible) et 1AU (donc constructible sous réserve de besoin et d'équipements) pour les parcelles AP 15-16. Cette opportunité ne s'est pas concrétisée pour ces deux dernières sur l'ensemble de la zone 1AU.

La stratégie de développement et les besoins identifiés ont conduit l'autorité à faire évoluer les zones. La parcelle AP 17 reste dans le secteur constructible antérieur.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0214
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. SEILLERY et Mme TANGUY-SEILLERY Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les propriétaires, désireux de vendre la parcelle alors partiellement constructible (2800 m2 sur 4300) ont réalisé un accès en accord avec la municipalité, entre 2014 et 2016. Les 2 parcelles 809 et 810 (emprises de la nouvelle voie d'accès) ont été acquises par la commune en novembre 2017. Les propriétaires détiennent un certificat d'urbanisme opérationnel délivré en décembre 2018. Ils considèrent que cela confirme le caractère "constructible" de la zone et ne porte pas atteinte aux principes du PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle dont il s'agit était classée constructible et des aménagements d'accès ont été réalisés récemment en accord avec la municipalité, les formalités de cession de deux parcelles pour créer la voie s'étant déroulées de 2016 à 2018, donc durant la période où l'élaboration du PLUI était engagée.

La commission d'enquête considère que ces actes ont engagé la municipalité. La délimitation d'une portion "constructible" dans la parcelle 810 en bordure du chemin créé, ne serait pas de nature à créer un déséquilibre perceptible du projet d'ensemble, tout en préservant l'aspect paysager du site.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0292
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme GAUDEFROIX et M. MIELET Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mme GAUDEFROIX et Mr MIELET demandent le maintien de la constructibilité des parcelles AN 1087, 1088 et 1089 (ex-599). qu'ils ont achetées pour un projet d'installation de 2 chalets (pour location) à proximité de leur domicile.
Ces terrains bénéficient d'une autorisation de défrichement et des réseaux.

Constatent présence zone constructible sur la parcelle voisine qui présente les mêmes caractéristiques

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande porte sur une parcelle 599 dont une partie (environ 50%) est en zone constructible dans le document actuel, et devient inconstructible dans le projet de PLUI. Ce projet crée un vaste ensemble en zone N englobant la parcelle 599 mais aussi d'autres, (335-297- 60-664 par ex) qui sont effectivement construites. Le caractère Naturel est donc sensiblement affecté par l'urbanisation.

Cependant le projet consiste en la création de logements pour location touristique. Le projet de PLUI, dans son étude de détermination des besoins de logements et surfaces nécessaires, prend en compte les besoins de ce type, en créant des zones Nh. Si ces zones sont estimées suffisantes en capacité d'accueil pour les besoins constatés, l'initiative individuelle devient superflue ou mal positionnée par rapport à la stratégie.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0378
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.COUDEYRAT Prénom : Jean-Luc
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Mr COUDEYRAT demande la constructibilité de la parcelle AN 144. Présence de tous les réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle non constructible dans le document antérieur au PLUI. Secteur boisé en limite de zone urbaine.

Le zonage prévu par le PLUI ne modifie pas le zonage antérieur. La stratégie de centralisation des secteurs urbanisables conduit à ne pas étendre les zones constructibles antérieures dans les secteurs périphériques. Le maintien du zonage est justifié par la stratégie.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0382
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LACABANNE Prénom : Marie-Viviane
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame LACABANNE demande la constructibilité côté route des parcelles AL 254, 253 et 252.

Fait remarquer qu'à proximité, un ancien bâtiment de stabulation a été converti en logement

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelle sont en zone non constructible N dans le document antérieur au PLUI. Secteur boisé distant de zone urbaine.

Le zonage prévu par le PLUI ne modifie pas le zonage antérieur. La stratégie de centralisation des secteurs urbanisables conduit à ne pas étendre les zones constructibles antérieures dans les secteurs périphériques. Le maintien du zonage est justifié par la stratégie.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0445
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CHAULET Prénom : Isabelle
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame CHAULET demande la révision du zonage de la carte du PPRI sur la parcelle AW 180. Elle considère le risque "modéré", dans la perspective de réaliser des constructions. La DDT considèrerait le risque plus élevé et l'affectation d'un zonage "rouge" dans la nomenclature PPRI

Le zonage dans le PLU actuel est 1AUs correspondant à un projet de réalisation d'habitat à caractère social.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Selon la cartographie présente au dossier d'enquête, la parcelle se trouve en zone "bleue" du PPRI.et le risque lié au phénomène "inondation" est évalué "faible".

Si le niveau de risque est en révision, il conviendra d'en tenir compte.

Cette zone recouvre un vaste espace dans le méandre de la rivière Vézère.

Le PLUi classe la parcelle en zone A agricole et non constructible comme une grande partie de ce secteur.

SYNTHESE
Observation n° : 09L0456
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BATAILLER Prénom : Jean
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Mr BATAILLER demande la constructibilité de la parcelle AV 231, qui est viabilisée et jouxte des maisons d'habitation. Demande la rattachement à la zone constructible voisine. A obtenu un CU entre 2003 et 2005 et un permis de construire 2 maisons en 2006. Risque inondabilité génère prescription de surélever les bâtiments.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Si Monsieur BATAILLER rappelle les certificats et permis de construire obtenus dans les années 2000, l'évolution des documents d'urbanisme a entraîné le reclassement en zone non constructible. Une zone d'activités s'est développée à l'est de la parcelle. A l'ouest en parallèle au cours d'eau s'étend une zone NP de protection environnementale. Cette zone est reclassé en zone A (agricole) dans les mêmes limites par le projet de PLUI

Il parait logique -au titre du risque "inondation" zone bleue et des aspects environnementaux, de ne pas ajouter des constructions d'habitation dans l'espace intermédiaire entre la rivière et la zone d'activités.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0028
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LAFAGE Prénom : Laëtitia
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AN 948 est située au nord-ouest d'un secteur constructible. Elle est en pente assez forte et la parcelle voisine (n° 623) dans le bas est boisée de pins assez hauts (20 m selon Me Lafage). La partie "basse" (au sud) de la 948 est actuellement constructible, avec un accès difficile par le haut de la parcelle. Une construction dans cette configuration induit un coût élevé pour l'accès et une absence de visibilité et ensoleillement.

Madame Lafage demande qu'une partie reste constructible, déplacée plus haut dans la parcelle pour rendre l'accès plus court et pour bénéficier d'une meilleure exposition.

Plusieurs pièces jointe à la demande pour expliquer l'exposition, l'état des boisements et le schéma d'accès proposé.

A noter que la parcelle supportant les boisements qui gêneraient la visibilité depuis la 948 est la 623 non constructible dans le projet de PLUi mais encadrée par deux parcelles constructibles, donc la 623 devient une "dent creuse"

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le secteur "La Cluze" situé à l'est du bourg, a fait l'objet d'une urbanisation soutenue pour des constructions individuelles. Le projet de PLUI réduit les parties constructibles, dont la 948, mais aussi le secteur "le bois malade" situé au nord, définissant un vaste ensemble désormais non constructible.On peut considérer qu'il marque la limite de l'agglomération.

Dans ce contexte, la constructibilité de la partie nord de la parcelle 948 est contraire aux orientations générales du PLUI.

(rappel PADD page 24 chapitre IV 1-3 "Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.")

SYNTHESE
Observation n° : 09R0029
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.SERVIER Prénom : Pierre
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr SERVIER demande le classement en zone constructible de la parcelle AR 249; joint un dossier explicatif.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AR 249 est composée de deux parties : un passage entre des parcelles bâties de part et d'autre, et une surface carrée en arrière-plan d'un secteur bâti le long d'une des rues principales du bourg du Bugue. Les parcelles latérales à la voie d'accès ont été vendues antérieurement par Mr Servier.

Le projet du PLUI rend la partie en retrait de la voie non-constructible pour l'intégrer à un espace Agricole, lui-même en contact avec une zone Ne de "parc à thème" dédiée au tourisme.

La constructibilité de la parcelle 249 ne parait donc pas pertinente dans ce contexte

SYNTHESE
Observation n° : 09R0030
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LACOSTE Prénom : Colette
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Madame Colette LACOSTE demande la constructibilité des 3 parcelles AK 53-353 et 357 dans le secteur La Peyrière.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le lieudit La Peyrière est un petit hameau d'habitat distant au nord-est du bourg du Bugue.

Le projet de PLUI ne modifie pas les limites du secteur constructible dans lesquelles se situe la parcelle 353

Les parcelles AK 53 et 355 restent non-constructibles

Selon le PADD IV.I.-*3 "Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes."*

Il serait contraire à la stratégie d'étendre la constructibilité aux parcelles citées.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0031
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DESJOURS Prénom : Maurice
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr DESJOURS demande un Certificat d'urbanisme et la constructibilité pour la parcelle AN 139 achetée en 2008 en zone alors constructible. Terrain plat, borné par géomètre-expert; possédant un accès et alimenté en eau et gaine électrique; Mr DESJOURS fait état d'acheteur potentiel dans sa famille.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le secteur bâti marque l'extension vers l'est de la zone urbanisée du Bugue. Le projet de PLUI ne modifie pas le zonage antérieur.

En accord avec les principes et la stratégie fixée par le PADD,

IV.1.2. « Densifier » les zones d'extension des bourgs
Les zones de première extension des centres historiques se sont établies : - Pour Le Bugue, dans la plaine de la boucle de la Vézère, et en extension Nord et Sud le long des axes RD.710 et RD.703 ;

l'extension n'est donc pas envisagée en partie est du bourg.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0032
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.GENESTE Prénom : François
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr Geneste conteste le projet d'organisation de la zone 2AU qui confère à la parcelle AN 94 la fonction de voie de desserte à la zone 2AU. Demande que cette parcelle soit considérée comme une dent creuse et puisse être constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En accord avec les principes et la stratégie fixée par le PADD, le secteur a été maintenu en zone 2AU pour une extension future.

Concernant la parcelle AN 94, les modalités d'aménagement pourraient être examinées en temps utile.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0034
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BEYNE Prénom : Francoise
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Madame BEYNE souhaite pouvoir vendre (environ 1500 m2) parcelle AL 423

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AN 423 fait partie d'un grand ensemble boisé en limite "est" de la commune du Bugue. Le lieu-dit "La Gardelle" développe une urbanisation linéaire dont la parcelle 423 est limitrophe. Toutefois cette parcelle n'était antérieurement pas constructible.

Compte tenu des choix stratégiques décidés : ***IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques***
Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, …. présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions……Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.

il serait contraire à ce choix de qualifier constructible cette parcelle

SYNTHESE
Observation n° : 09R0146
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MM SAINT-AMAND Prénom : Pierre et Gérard
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

première demande : classer en zone A (et non N2) la parcelle BE 077 du Bugue; parcelle voisine d'une exploitation en zone agricole 78-79-80 pour créer une continuité de zonage Agricole

deuxième demande : pouvoir construire un petit pavillon à usage d'habitation sur les parcelle AT 84 et 85 lieu-dit La Planette (demande déjà présentée en 2017) actuellement classées zone N et en bordure d'une zone construite dense

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande de classement en zone Agricole de la parcelle BE 077 est satisfaite

Concernant les parcelles AT 84 et 85, situées en plaine dans la boucle de la Vézère et à proximité d'une zone d'activités, le périmètre des zonages reste identique pour la zone d'activités et la zone "naturelle" devient "agricole" dans le projet de PLUI. Aucune extension de zone constructible n'est prévue.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0168
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.et Mme HUNTZINGER Prénom : Gilles et Catherine
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr & Mme Huntzinger ont acheté ces parcelles en 2005 avec l'intention d'y construire une maison au moment de leur retraite. Depuis 2013 le terrain est devenu inconstructible pour motif "terrain dangereux" suite risque de ruissellement.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête n'a pas de compétence pour apprécier le critère de risque ayant entraîné le déclassement de la parcelle d'un zonage "constructible" initial. Le secteur de La Cluze montre un développement linéaire assez récent.

Au chapitre L IV.1.2.du PADD le PLUI fixe le principe de « Densifier » les zones d'extension des bourgs
""Les zones de première extension des centres historiques se sont établies :
- Pour Le Bugue, dans la plaine de la boucle de la Vézère, et en extension Nord et Sud le long des axes RD.710 et RD.703 ; ""

A ce stade il parait incohérent de relocaliser un secteur constructible sur la parcelle AN 37 & 931

SYNTHESE
Observation n° : 09R0170
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme COLARDELLE Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr COLARDELLE demande que la parcelle AM 014 soit constructible, les parcelles voisines l'étant déjà. Demande déjà exprimée en 2017 lors de la concertation.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le lieu-dit "Boutenègre" à l'est du bourg du Bugue constitue un ensemble d'extension urbaine en arc de cercle.

PADD chapitre IV.1.2. « Densifier » les zones d'extension des bourgs : Les zones de première extension des centres historiques se sont établies : - Pour Le Bugue, dans la plaine de la boucle de la Vézère, et en extension Nord et Sud le long des axes RD.710 et RD.703 ;

Dans le cadre de la stratégie du PADD, il est logique de restreindre les surfaces constructibles, et de préserver la zone boisée de proximité.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0172
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CANDAU Prénom : Jean-Yves
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles AM 432 et AM 434 sont partiellement constructibles dans le document en vigueur

Mr CANDAU vient de réaliser une division parcellaire et souhaite que les parcelles 500 et 502 issues de cette division demeurent constructibles. Le secteur environnant est bâti.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'analyse de la demande exprimée par Monsieur CAUDAU est à mettre en ragard des diagnostics et de la stratégie définie pour le PLUI.

Le secteur est une zone d'extension du bourg, à caractère linéaire.

Le projet stratégique retient, pour les bourgs principaux, dont Le Bugue, le principe suivant :

IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques
Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, de Montignac et de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions.
Ces développements, plus récents, se sont établis sur les coteaux, au gré des opportunités.
.
Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.
Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux,....

Le zonage finalement décidé pour le projet du PLUI resserre fortement les périmètres constructibles de ce secteur. Dans ce contexte, il ne peut être donné un avis favorable à cette demande sans remettre en cause toute une stratégie.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0380
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BESSAS Prénom : Michel
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Mr BESSAS demande la constructibilité des parcelles BI 246, 248 et 224. Situés à 400m du hameau du Maine et 600m de Roumayère

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande exprimée par Mr BESSAS porte sur des parcelles situées au nord-ouest du bourg du Bugue, en secteur boisé et distant de quelques kilomètres.

La stratégie décidée pour l'urbanisation des communes telles que LE BUGUE est exprimée ainsi dans le PADD :

IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques
Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, de Montignac et de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions.
Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.
Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux,

Il ne parait pas possible de donner une suite favorable à la demande de Mr BESSAS sans remettre en cause ce principe de resserrement des secteurs urbanisables.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0381
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BESSAS Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur BESSAS demande pour Madame Bessas la constructibilité des parcelles BI 225, 249, 247 et 202 secteur "le Maine"

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande exprimée par Madame BESSAS porte sur des parcelles situées au nord-ouest du bourg du Bugue, en secteur boisé et distant de quelques kilomètres du bourg centre.

La stratégie décidée pour l'urbanisation des communes telles que LE BUGUE est exprimée ainsi dans le PADD :

IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques
Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, de Montignac et de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions.
Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.
Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux,

Il ne parait pas possible de donner une suite favorable à la demande de Mme BESSAS sans remettre en cause ce principe de resserrement des secteurs urbanisables.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0383
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CARDON Prénom : A-Marie
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame CARDON demande la constructibilité des parcelles AN 617, 712 et 852.

les deux premières sont desservies par un chemin

La parcelle 852 bénéficie d'un droit de passage.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande exprimée par Madame CARDON porte sur des parcelles situées en limite de commune du Bugue, vers l'est, en secteur boisé et distant de quelques kilomètres.

La stratégie décidée pour l'urbanisation des communes telles que LE BUGUE est exprimée ainsi dans le PADD :

IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques
Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, de Montignac et de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions.
Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.
Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux,

Il ne parait pas possible de donner une suite favorable à la demande de Madame CARDON sans remettre en cause ce principe de resserrement des secteurs urbanisables.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0384
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.et Mme SCHILDER Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur SCHILDER demande la constructibilité partielle de la parcelle AM 441 (environ 1400 m²)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande porte sur une parcelle actuellement non constructible en contact avec le petit hameau de "la Mouthe" au nord du bourg du Bugue. Dans ce hameau, le secteur constructible dans le document d'urbanisme en vigueur a été nettement réduit dans le projet du PLUI. Dans ce contexte, il ne parait pas justifié de venir intégrer une nouvelle parcelle dans le périmètre du projet.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0385
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MECHAUSSIER Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur MECHAUSSIER demande la constructibilité des parcelles AP 515-164-170-167 et 168. comme elles étaient lors de la division de la parcelle AP 509

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles citées par Monsieur MECHAUSSIER se situent au sud du bourg, en limite de zone construite en parallèle à la rivière Vézère.

La détermination des principes d'urbanisation sont exprimés dans le PADD qui énonce page 24 :

IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques
Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, de Montignac et de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions.
Ces développements, plus récents, se sont établis sur les coteaux, au gré des opportunités.
Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.
Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux,
Réduire et organiser les zones d'extension périphériques

Compte tenu de ces principes et des besoins réels quantifiés dans le projet, il ne parait pas opportun de donner une suite favorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0387
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. SELVES Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur SELVES demande la constructibilité des parcelles AK 186 et 341 où existe déjà une construction. (projet de division pour vente de la moitié)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AK 341 est une pointe étroite entre deux parcelles bâties; la parcelle 186 est déjà construite. Dans la continuité de la 186, la parcelle 344 est elle aussi construite. Ces constructions sont adossées à un espace boisé.

Même si la surface disponible sur la parcelle 186 n'a pas de fonction agricole ou naturelle, le secteur étant non-constructible dans le document actuellement en vigueur, il ne peut réglementairement être donnée une suite favorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 09R0390
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BIRRINI Prénom :
Commune : Le Bugue

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur BIRRINI demande la constructibilité partielle des parcelles AN 147 et 1029 (300 ou 400 m² pour construire une maison).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles citées se situent au sud-est du bourg, en arrière-plan d'une grande zone d'extension vers le "pont de Campagne". Elles sont inconstructibles dans le document d'urbanisme en vigueur, et portent un boisement.

La détermination des principes d'urbanisation sont exprimés dans le PADD qui énonce page 24 :

IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques
Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, de Montignac et de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions.
Ces développements, plus récents, se sont établis sur les coteaux, au gré des opportunités.
Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.
Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux,
Réduire et organiser les zones d'extension périphériques

Compte tenu de ces principes et des besoins réels quantifiés dans le projet, il ne parait pas opportun de donner une suite favorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0112
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Doublon de l'observation n° 10E0113.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Doublon de l'observation n° 10E0113. S'y reporter.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0113
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande à associer à l'observation n° 10E0127 concernant spécifiquement la branche nord de la zone UC de la Rouquette.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Se reporter à l'observation n° 10E127.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0127
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mariani Prénom : Federica
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

L'intervenante demande la suppression de la zone UC de la Mouthe et de la branche nord de la Rouquette, car elles sont trop proches de zones écologiquement sensibles (ZNIEFF, Natura 2000), en contradiction avec les orientations du PADD sur la protection de la biodiversité, et qu'elles aggravent le risque d'incendie, en contradiction avec la charte de constructibilité en milieu agricole et forestier de la Dordogne.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les zones actuellement constructibles de la Mouthe sont supprimées sur le PLUi.

Concernant les parcelles en cause de la Rouquette : Le secteur évoqué est effectivement situé à l'approche sud du site Natura 2000 n° FR7200667 "*Côteaux calcaires de la vallée de la Vézère*" et de la zone humide de stricte protection Np, plus à l'est.

Seul le maintien du classement constructible de la pointe nord de ce secteur (parcelles E 496 et 497), à 200 m environ de la limite du site Natura, pourrait être discuté. Du point de vue environnemental, ce déclassement n'apparait toutefois pas indispensable.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0130
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Leclerc Prénom : Françoise
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante émet un avis défavorable au PLUi en l'état car il est beaucoup trop consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et trop peu conforme aux prescriptions de protection de l'environnement.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation prise en compte par la commission d'enquête.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0167
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MOURIER Prénom : BRIGITTE
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante ne comprend pas le déclassement de sa parcelle B 1166 sur le PLUi et demande le maintien de sa constructibilité : elle est viabilisée (accès, réseaux eau, EDF), ne constitue pas de mitage (continuité avec les maisons existantes, au sein d'un hameau), et actuellement constructible (CU le 4 septembre 2018).

Sa vente est en cours suite à succession.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le statut de la parcelle en cause pâtit de la suppression totale sur le PLUi des zones actuellement constructibles de Trémoulède et du Repaire, et de leur reclassement pour l'essentiel en zone agricole.

Dans ces conditions, la maintenir constructible isolément constituerait un cas typique de mitage, ce qui n'est pas envisageable. Avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0209
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : descamp Prénom : marie-noelle
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande que deviennent constructibles les parcelles C (Sireuil) 1158, 326, 1156, 1218, 1220.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle C 1158 bénéficie de la redéfinition de la zone UC du Mas : actuellement classée N, le PLUi a intégré ses 2/3 nord dans la zone UC. La commission prend acte de cette intégration. De ce fait, étendre la zone constructible à la totalité de la parcelle détruirait la compacité de la zone UC.

Les autres parcelles (C 326, 1156, 1218, 1220), classées N actuellement, se retrouvent en zone agricole sur le PLUi, sans qu'il soit possible de les rattacher rationnellement à une zone U, ou de les reclasser constructibles isolément. Pour ce groupe de parcelles : avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0228
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation à associer à l'observation n° 10E0127.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Se reporter à l'observation n° 10E0127.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0236
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Quintard Prénom : Franck
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle 1203 intégrée à la parcelle 1473 dispose d'un permis de construire pour un bâtiment concernant mon activité professionnelle de feuillardier. Cette parcelle 1203 n'apparaît pas sur le document PLUI. A corriger.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle en cause apparaît bien sur la cartographie du PLUi, conformément au cadastre. Son numéro n'est simplement pas reporté pour des raisons graphiques.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0241
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MOURIER Prénom : BRIGITTE
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Suite à sa visite auprès du commissaire enquêteur, est surprise de sa réponse négative et sans recours
Demande à quoi correspond une enquête publique si le résultat est déjà connu ?

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation incompréhensible : l'intervenante ne s'est pas présentée lors des permanences du commissaire enquêteur (CE) aux Eyzies, sa demande n° 10E167 a été directement déposée sur le registre numérique.

En aucun cas il n'a pu lui être opposé par le CE, qui ne dispose d'aucun pouvoir décisionnaire, une "réponse négative et sans recours".

SYNTHESE
Observation n° : 10E0278
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : PETITFILS Prénom : isabelle
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation coïncidant avec l'observation n° 10E0228.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation coïncidant avec l'observation n° 10E0228. S'y reporter.

SYNTHESE
Observation n° : 10E0353
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Dalbavie Prénom : Liliane
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée AB n°35. Celle ci se trouve à la limite de la zone de densification urbaine et les réseaux passent à proximité.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle actuellement située en zone N, et contiguë au secteur constructible de Tayac.

Se retrouve en zone A sur le PLUi, et désormais disjointe du secteur maintenu constructible.

Dans ces conditions, son reclassement en zone U ne semble pas envisageable.

Avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 10L0147
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LACOMBE Prénom : Ginette
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

L'intervenante demande le maintien du STECAL Nh du Gat, contestée par la chambre d'agriculture (elle évoque également des parcelles non repérables sur la carte).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1) Les cartes du dossier du PLUi et du logiciel Isigeo sont contradictoires : Sur celle du dossier PLUi, il apparait un STECAL Nh au Gat, incluant les parcelles C 72 et 73 de l'intervenante. Sur celle d'Isigeo ce STECAL est supprimé (les parcelles sont classées N).

Or ce secteur n'apparait pas dans l'annexe 1 de la note préfectorale relative aux refus de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Le STECAL en cause doit donc être considéré comme effectivement maintenu, conformément aux souhaits de l'intervenante.

Sur ce premier point : avis favorable à l'intervenante.

2) Les parcelles C 1327, 1329 et 1330 ne sont pas répertoriées sur le cadastre des Eyzies (Sireuil, section C).

SYNTHESE
Observation n° : 10L0207
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme DALBAVIE Prénom : Patrick
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification de deux bâtiments situés sur la parcelle E 946 pour un changement de destination.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En tant que tels, les 2 bâtiments (grange et séchoir) pourraient apparemment faire l'objet d'un changement de destination.

Se pose cependant la question de leur environnement : la parcelle E 946 où se trouve leur assiette est située en zone inondable "bleue", ainsi qu'à l'amorce d'une zone Natura 2000 et d'un secteur à protection renforcée Np, toutes conditions peu favorables au développement de l'habitat...

Sous ces réserves, et dans la mesure où ce changement devra faire l'objet d'une autorisation avant toute mise en oeuvre : avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 10L0208
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.et Mme DALBAVIE Prénom : Patrick
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

L'intervenant demande la constructibilité de la parcelle E 634, qui est proche d'une zone constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle E 634 est située au nord de la zone UC de la Rouquette, dont elle est disjointe.

Elle est actuellement non constructible (N), maintenue non constructible sur le PLUi, dans un secteur de protection renforcée Np, à l'amorce d'un site Natura 2000. Son classement constructible est de ce fait inenvisageable.

Avis défavorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 10L0223
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAGORCE Prénom : André
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification de 3 bâtiments agricoles situés sur la parcelle A 953 en vue de leur changement de destination.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle A 953 est située actuellement en zone N, maintenue N sur le PLUi, à l'écart de secteurs à protection particulière.

Les 3 bâtiments en cause sont accolés ou à proximité d'une maison d'habitation. Ils semblent éligibles à une procédure de changement de destination, sous réserve de conformité aux diverses conditions du règlement du PLUi.

Sous ces réserves, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 10L0240
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M et Mme ROUVES Prénom : Annie et Denis
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification d'un bâtiment sur la parcelle E 799 pour un changement de destination.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle actuellement en zone constructible. Déclassée en zone agricole sur le PLUi.

Le bâtiment en cause semble éligible à une procédure de changement de destination, sous réserve de conformité aux diverses conditions du règlement du PLUi.

Sous ces réserves, avis favorable aux intervenants.

SYNTHESE
Observation n° : 10L0243
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme ROUVES Prénom : Annie et Denis
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien des parcelles E 487 et 488 en zone constructible comme cela figure au PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles actuellement constructibles, maintenues comme tel sur le PLUi, conformément à la demande des intervenants.

SYNTHESE
Observation n° : 10L0318
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme de Commarque Prénom : Aude
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande une zone constructible sur les parcelles B 374 et 371 (Sireuil) pour pouvoir faire un nouveau bâtiment d'accueil.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Vu la notoriété du site, son potentiel patrimonial et touristique, et l'investissement des propriétaires aussi bien pour sa restauration que pour une mise en valeur adaptée, il semblerait logique que l'ensemble du secteur, au-delà de la demande de l'intervenante, soit coiffé par un STECAL Nt.

SYNTHESE
Observation n° : 10L0421
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MOURIER Prénom : Brigitte
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Doublon de l'observation n° 10E0167.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Doublon de l'observation n° 10E0167. S'y reporter.

SYNTHESE
Observation n° : 10R0091
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DIAZ-BUTRON au nom de M.GRIMBERT Prénom :
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante (au nom de son fils propriétaire), demande le maintien de la partie constructible des parcelles AE 97 et 98 : le terrain a été acheté constructible, il bénéficie d'un CU valable jusqu'en avril 2020. Le propriétaire souhaite y faire bâtir une habitation.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles constructibles partiellement sur le document d'urbanisme actuel. Reclassées entièrement Np sur le PLUi.

Bien qu'elle dispose d'un CU (*) lui permettant - théoriquement - de bénéficier d'un droit à construire au-delà de la date d'approbation du PLUi, l'intervenante souhaite faire maintenir le statut constructible des parcelles en cause, dans les limites actuelles.

Ces parcelles seront toutefois disjointes de la zone maintenue UC de Font de Gaume. De ce fait, leur maintien sous statut constructible, même partiel, ne semble guère envisageable, d'autant que leur secteur se trouvera sous une protection renforcée Np.

(*) CU ne mentionnant aucune clause éventuelle de sursis à statuer.

SYNTHESE
Observation n° : 10R0092
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. BOUCHARD Prénom : Claude
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant souhaite l'extension de la zone UC sur la parcelle C 394.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle actuellement classée N. Reclassée A sur le PLUi. Contiguë à la zone UC de Lasserre Perdissou (maintenue sur le PLUi).

L'intervenant envisage de la donner à sa fille pour qu'elle y construise son habitation principale.

L'extension vers le nord-est de la zone UC de Lasserre Perdissou, sur la parcelle en cause tel que demandé par l'intervenant, ne priverait l'espace agricole que d'une très faible superficie utile.

De même elle ne contreviendrait que très modérément à l'homogénéité de ladite zone UC.

Dans ces conditions, la demande mérite d'être prise en considération. Avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 10R0094
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. HUBERT et Mme CHARMETTE Prénom :
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

S'informent pour connaître le statut des parcelles D 955, 1287,1290, 1286, 1294 et 1501.
Déposeront un dossier ultérieurement.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En attente du dossier.

SYNTHESE
Observation n° : 10R0126
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. POILANE Prénom : Henri
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant souhaite que le zonage de sa parcelle A 309 soit maintenu tel que prévu au PLUi, pour partie agricole et pour partie constructible, faisant valoir que cette dernière n'était pas déclarée à la PAC.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le projet de PLUi est conforme au souhait de l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 10R0437
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DESCAMP Marie-Noëlle, née DELLAC Prénom :
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Réitère la demande n° 10E0209.
En complément demande le changement de destination d'un bâtiment agricole sur la parcelle C 981 (Sireuil).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant la réitération de l'observation n° 10E0209 : s'y reporter.

Concernant le changement de destination de bâtiment sur C 981 : la parcelle C 981 est actuellement constructible, et maintenue sur le PLUi. Elle n'est donc pas concernée par la procédure de changement de destination de bâtiments agricoles.

SYNTHESE
Observation n° : 10R0438
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DANNAY Prénom : Blandine
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'extension de la zone constructible à l'intégralité de la parcelle B 88 (B 685) à Sireuil. Souhaite construire une maison en haut de la parcelle et un abri bois en bas.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle actuellement classée N. Intégrée sur près des 2/3 au secteur constructible de Sireuil, dans les nouvelles limites fixées sur le PLUi.

Etendre la constructibilité sur la totalité de la parcelle détruirait la compacité du secteur UA maintenu sur le PLUi.

Avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 10R0439
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme REIJNEN et M. RIGHO Prénom :
Commune : Les Eyzies (Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demandent un zonage permettant la restauration d'une ancienne bâtisse périgourdine sur la parcelle D 453.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle au coeur d'une zone naturelle reclassée agricole sur le PLUi.

Présence d'une ancienne bâtisse de caractère, nécessitant d'être pour partie restaurée, pour partie relevée, à proximité du groupement d'habitat de la Bassetie. Dispose d'accès privés.

La réhabilitation de cette demeure ne semble envisageable que par le biais du reclassement en zone constructible, même partiel, de la parcelle la supportant. La voie éventuelle pourrait être celle d'un STECAL (Nh ou Ah), bien que la dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme soit sans doute difficile à obtenir de l'autorité administrative en raison des caractéristiques mêmes du secteur (zone boisée, classée A, risque incendie, ...).

La commission d'enquête n'est pas en mesure d'émettre un avis pertinent sur cette question. A étudier avec la mairie et la collectivité.

SYNTHESE
Observation n° : 11L0443
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. FAURE Prénom : Claude
Commune : Les Eyzies (Manaurie)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien en zone constructible des parcelles AM 57 et 66 pour construire une maison plus adaptée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles en cause sont actuellement intégrées au secteur constructible du bourg de Manaurie.

Le rétrécissement de ce secteur sur le PLUi, au bénéfice de la zone agricole, aboutit à une configuration étrange, faisant s'interpénétrer étroitement les 2 zones U et A dans la partie Est, sans qu'on voie précisément l'avantage que l'un et l'autre espace peuvent en retirer.

Maintenir constructibles la parcelle AM 57 et le nord de la parcelle AM 66 permettrait de conserver une compacité raisonnable au secteur constructible résiduel, sans nuire à l'espace agricole.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 11R0268
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Indivision SAUTIER-ROGER Prénom :
Commune : Les Eyzies (Manaurie)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle AD 201. Maison construite récemment en face de la parcelle et présence des réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle actuellement en zone N, maintenue N sur le PLUi. Actuellement située à proximité immédiate d'une zone constructible de la commune de Tursac.

Cette dernière zone U étant déclassée A sur le PLUi, la parcelle en cause se retrouve isolée au coeur d'une zone naturelle et agricole. La classer constructible n'est pas envisageable dans ces conditions.

SYNTHESE
Observation n° : 12E0230
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Les Eyzies (Saint-Cirq)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

"Contre".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation inexploitable.

SYNTHESE
Observation n° : 12E0231
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Les Eyzies (Saint-Cirq)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

"Contre".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation inexploitable.

SYNTHESE
Observation n° : 12E0232
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Les Eyzies (Saint-Cirq)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

"Contre".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation inexploitable.

SYNTHESE
Observation n° : 12E0233
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Lacoste Prénom : Stephanie
Commune : Les Eyzies (Saint-Cirq)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

"Contre".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation inexploitable.

SYNTHESE
Observation n° : 12E0319
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : TEILLET Prénom : OLIVIER
Commune : Les Eyzies (Saint-Cirq)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande à conserver constructibles les parcelles B 464 et 465. Dispose d'un CU. Un accès sur la D31 a déjà été créé pour desservir les deux parcelles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces 2 parcelles constituent la partie nord de l'actuelle zone constructible de la Croix de Monpazier. La totalité de cette zone est déclassée en zone A sur le PLUi.

Situées désormais en zone agricole, à l'écart de toute zone constructible et entourées d'une vaste zone naturelle, il n'est pas envisageable de les maintenir isolément constructibles.

SYNTHESE
Observation n° : 12E0320
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : teillet Prénom : olivier
Commune : Les Eyzies (Saint-Cirq)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Doublon de l'observation n° 12E0319.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Se reporter à l'observation n° 12E0319.

SYNTHESE
Observation n° : 12R0093
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. HOSTENS Prénom : Marc
Commune : Les Eyzies (Saint-Cirq)

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle actuellement constructible. Reclassée A sur le PLUi.

L'intervenant souhaite qu'elle reste constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La zone UC actuelle des Plagnes est scindée en deux sur le PLUi : à l'est, un ensemble maintenu constructible (UC) ; à l'ouest, un ensemble classé urbanisable à terme (1AU). Entre les deux est ménagée une coupure classée zone agricole (A).

La parcelle B 463, intégrée à la zone UC actuelle, se retrouve située sur la coupure classée A dans le projet de PLUi.

L'intérêt de cette coupure dédiée à l'espace agricole semble relatif. La conservation d'une partie constructible au nord de la parcelle B 463 (sur la moitié ou les 2/3 de sa superficie) pourrait sans doute être étudiée, afin d'autoriser la réalisation de certains projets de construction tout en conservant une vaste trame agricole.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 13E0166
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LAVAL Prénom : MURIEL
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Opposition du classement en emplacement réservé de la parcelle A 334 dans le bourg de Les Farges pour la création d'un emplacement de parking supplémentaire.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Les Farges (2017), la parcelle A 334 est décrite en emplacement réservé dans la zone UB du Bourg.

Dans le projet de PLUI, la zone UB autour de la parcelle A 334 est reclassée UC. La parcelle A 334 est reclassée UC avec maintien de l'emplacement réservé.

Dans l'annexe 1 du rapport de présentation du PLUi, l'emplacement réservé en question est indiqué comme "extension parking" pour une surface de 900 m2.

La matrice cadastrale indique Mme FELIPE Muriel, née LAVAL en tant que nu propriétaire et Mme LAVAL Geneviève comme usufrutier.

Les arguments du déclarant concernant l'opposition à cet emplacement réservé sont : absence d'avis et de concertation pour la création d'un parking supplémentaire, existence de trois emplacements (2 aux abords de la salle des fêtes et un à côté de l'atelier municipal) situés à une cinquantaine de mètres ; parking déjà surdimensionnés par rapport à la grandeur de la salle des fêtes, limitation de la contenance de la salle des fêtes à 100 personnes maximum, pour des raisons de sécurité, norme de sécurité de la salle des fêtes insuffisantes.

Le déclarant écrit "vouloir conserver ce bien, ni le vendre ni le céder". En revanche, le déclarant n'évoque pas de projet de construction pour cette parcelle en zone UC.

Considérant :

- l'article 151-41 du code de l'urbanisme relatif au emplacement réservé ("L*e règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques …*";

- le recensement de l'emplacement réservé sis sur la parcelle A334 dans l'annexe 1 au rapport de présentation du projet de PLUi ;

- l'indication de cet emplacement réservé sur le plan graphique de la commune de Les Farges ;

la commission considère ne pas être en mesure de porter un jugement sur les arguments du déclarant en regard des besoins d'intérêt général et des objectifs de la commune de les Farges.

SYNTHESE
Observation n° : 13E0242
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Horstman Prénom : Reint
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité d'une petite partie de la parcelle 0674.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La matrice cadastrale indique que M et Mme Horstman sont propriétaires de la parcelle B 0674 au grand Peuch sur la commune de Les Farges.

Cette parcelle est classée N dans le PLU actuel et reclassée A sur la majeure partie (avec une petite bande N à l'Est) dans le projet de PLUi.

Cette parcelle (12 124 m2) n'a pas fait l'objet d'une demande de dérogation au préfet de Dordogne au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme pour ouverture à la constructibilité.

Elle est déclarée dans la matrice cadastrale comme "Terre".

Elle est entourée au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des des zones boisées.

Une construction est visible dans sa partie Nord mais le secteur est à dominante N et A avec peu de constructions. Le hameau du Grand Peuch se trouve approximativement à 300 m.

Considérant :

- la situation et les caractéristiques de la parcelle, évoquées supra, dans un espace naturel, agricole et forestier ;

- les objectifs du PADD de "Maintenir les grands équilibres agricoles de la vallée, des collines et plateaux" et "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole"

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement A de l'ensemble de la parcelle B 674 cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 13L0039
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune des Farges- Mme COLOMBEL Prénom :
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par courrier du 2 12 2019, Madame Colombel, maire de Les Farges, transmet de nouvelles observations sur le projet de PLUi et demande à ce que courrier remplace celui faisant l'objet de l'observation 13L0039.

La nouvelle observation prenant en compte les remarques de la commune de les Farges est la 13L0322 du 3 12 2019

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DOUBLON

SYNTHESE
Observation n° : 13L0180
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LOUBIGNAC Prénom : Jean-Pierre
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le déclarant demande de rester cohérent avec l'environnement et ne pas défigurer l'entrée Ouest du village avec un lotissement. Il estime que le classement UB des parcelles A 373 1156 1157 (parcelles formant la zone 1AUc objet de l'OAP les farges) lui apparaît approprié pour "éviter le gel de ces terrains qui ne manqueraient pas de devenir friche".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles A 373, A 1156 et A 1157 font partie de l'OAP Les Luziers (0,9 ha). Cette OAP est décrite dans le rapport du PLUi partie 3. Orientation d'aménagement et de programmation.

Le rapport indique une superficie constructible de 0,7 ha soit un potentiel de 4 logements pour une superficie maximale de parcelle de 1450 m2.

Dans son avis PPA, la DDT Dordogne écrit : "La programmation n'apparaît pas assez développée (4 logements seulement sur un espace de près de 1 ha, à proximité directe du Bourg), ce qui est très inférieur aux objectifs du PLUI indiqués dans le rapport de présentation".

Cet avis n'est pas défavorable mais demande une densification de l'OAP compte tenu de sa superficie à proximité du bourg.

Considérant :

- l'avis de la DDT sur l'OAP ;

- L'urbanisation de la zone conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements ;

- les objectifs du PADD : "Des bourgs à conforter","Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitants"

- la localisation de l'OAP entre la zone UC en sortie de bourg de Les Farges et la zone UA1 du bourg ;

- les objectifs de densification et de modération de la consommation foncière affichés dans le projet de PLUi

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère l'OAP Les Luziers cohérent avec le PADD tout en attirant l'attention sur l'avis de la DDT demandant une densification de la zone afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation foncière.

SYNTHESE
Observation n° : 13L0202
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.DELBOS Prénom : Laurent
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle A 1110 (ou d'une partie) classée N dans le PLU de les Farges et reclassée UC pour une partie de 4823 m2 (approximativement), le reste étant maintenu en N.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de les Farges, la parcelle A1110 (26606 m2) est classée N. Elle est limitrophe a une petite zone UC (la lauterie) localisée à une centaine de mètre au Nord du Bourg de Les Farges.

Dans le projet de PLUi, la partie Sud Est de cette parcelle (surface approximative de 4823 m2) le long de l'axe routier est reclassée UC, le reste étant maintenu N.

La parcelle A 1110 est déclarée dans la matrice cadastrale comme "TERRES" pour le type de culture.

La CDPNAF n'a pas émis d'avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de parcelle.

Le préfet n'a pas émis de refus à l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L 142-4.

La chambre d'agriculture a émis l'avis pour la zone UC la Lauterie : "Nous demandons la réduction de la partie nord de ce zonage (dérogation située au Nord) car elle constitue une urbanisation linéaire et car elle impacte une parcelle agricole déclarée PAC".

Considérant que :

- une partie de la parcelle A 1110 est reclassée UC dans le projet de PLUi ;

- l'absence de refus de dérogation du préfet pour l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L142-4 du CU ;

- la demande de réduction de la partie nord du zonage UC par la chambre d'agriculture ;

- la superficie de plus de 4800 m2 de cette partie UC de la parcelle A 1110 qui permet, à partir des objectifs de modération de la consommation foncière affichés parle PLUi, de construire plusieurs habitations ;

la commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, est favorable au maintien de cette partie de parcelle en zone UC ainsi que sa réduction telle que demandée par la chambre d'agriculture.

SYNTHESE
Observation n° : 13L0322
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune des Farges- Mme COLOMBEL Prénom :
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Plusieurs remarques et demandes de la commune de Les Farges au projet de PLUi, en particulier sur le maintien en zone constructible de certaines parcelles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1) Sur la constructibilité de la B 355 : la commune écrit se ranger à l'avis de la DDT et se déclare d'accord pour retirer la constructibilité de la parcelle B355.

- Dans le PLU de Les Farges, la parcelle B 355 est classée A ;

- Dans le projet de PLUi, la partie Nord de cette parcelle est reclassée UC (la zone UC mord également légèrement sur la parcelle au-dessus B 662 classée A dans le PLU actuel) ;

- la parcelle B 355 est limitrophe d'une zone UC de 58 512 m2. Dans le projet de PLUi, cette zone UC est coupée en deux au profit du développement de la zone A.

- la parcelle B 355 a une superficie de 6730 m2 et est déclarée dans la matrice cadastrale "terre" et "pré" comme type de culture. La partie UC du projet de PLUi a une surface approximative de 1757 m2.

- cette partie UC entame un espace agricole en le coupant en deux.

Considérant :

- l'avis défavorable de la DDT ;

- les objectifs du PADD "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole", "La préservation d'unités fonctionnelles, en limitant le morcellement de l'espace dans le cadre des projets urbains",

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, se range à l'avis de la DDT et de la commune de Les Farges et considère le maintien du classement A de toute la partie de la parcelle B 355 cohérent avec le PADD mais attire l'attention sur le fait que l'ouverture à la constructibilité de cette partie de parcelle n'a pas fait l'objet d'un refus de dérogation du préfet de Dordogne au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme et que les propriétaires inscrits sur la matrice cadastrale n'ont pas émis d'observation sur cette parcelle pendant l'enquête publique.

2) Sur l'OAP 1AUc : la commune propose d'enlever de la zone constructible les parcelles A 373, A178 et de classer les parcelles A1156 et 1157 en zone UC au lieu de l'OAP.

- Dans le PLU de Les Farges, les parcelles A 373, 1156 et 1157 sont classées 1AU.

- Dans le projet de PLUi, les parcelles A 373, 1156 et 1157 font partie de l'OAP les Luziers (sur le plan graphique, une petite partie de la parcelle A 178 est intégrée à l'OAP ; dans le document 3. Orientation d'aménagement et de programmation du projet de PLUi, cette partie qui est de l'autre coté de la route

n'apparaît pas, ce qui laisse supposer une erreur sur le plan graphique).

- l'OAP raccorde la zone UC à la sortie Sud-Ouest du bourg de Les Farges à la zone UA1 du bourg.

- l'OAP prévoit l'enfouissement de la ligne moyenne tension traversant la parcelle 373 ;

Considérant que :
- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements ;

- le PADD fixe comme objectif : "Des bourgs à conforter","Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitants"

- la localisation de l'OAP entre la zone UC en sortie de bourg de Les Farges et la zone UA1 du bourg ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent le classement de cette zone en OAP tout en attirant l'attention sur l'avis de la DDT 24 demandant une densification de la zone pour répondre aux objectifs de modération de la consommation foncière.

3) Sur la parcelle B 707 : la commune demande le maintien de la constructibilité pour boucher une dent creuse

- Dans le PLU de Les Farges, la parcelle B 707 est classée UC au sein de l'ilot UC dit les Communaux à approximativement 1,5 km Sud du bourg de Les Farges.

- Dans le projet de PLUi, cette parcelle reste classée UC ; la zone UC est réduite plus au Sud et à l'Ouest au profit d'une zone A.

- dans son avis en tant que PPA, la chambre d'agriculture de Dordogne demande une "*réduction du zonage car impacte une truffière et moins de 100 m ICPE (qui pourrait être réutilisé dans le cadre d'une transmission future)*" (page 30). Sur la photo, du secteur, la zone indiquée pour la réduction semble être sur la parcelle B 707 et sur la partie Sud de la parcelle B 607.

- la parcelle B707, de superficie 1071 m2, est limitrophe au Nord et au Sud de deux parcelles construites ; elle est accessible par la voie publique qui la longe à l'Ouest.

- les propriétaires des parcelles B 707 et 607 n'ont pas fait d'observation dans le cadre de l'enquête sur le projet de PLUi

Considérant :

- le classement en zone UC de la parcelle B 707 et son maintien en zone UC dans le projet de PLUi ;

- sa superficie qui s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation foncière affiché par le projet de PLUi ;

- sa localisation entre deux parcelles construites en secteur UC et, dans le cas où elle serait reclassée A, ferait une dent creuse entre deux parcelles construites, situation susceptible de créer des conflits d'usage entre activités agricoles et habitat ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le maintien du classement UC de la parcelle B 707 cohérent avec le projet de PLUi tout en attirant l'attention sur le fait que les propriétaires ne se sont pas prononcés et que l'ICPE cité par la chambre d'agriculture n'est pas cité dans le bilan des ICPE exposé tome 1 du projet de PLUi page 81.

4) Stecal Nthl du Grand Peuch et emplacement réservé n°5 : pas d'avis particulier de la commission dans son domaine de compétence.

5) Extension du cimetière communal : la commune demande le classement N de la zone d'accès à l'extension du cimetière communal

A la comparaison de l'extrait du plan graphique fourni en PJ par la commune et du plan graphique du projet de PLUI pour la commune de Les Farges, il apparait que le chemin d'accès au cimetière indiqué par la commune n'est pas représenté sur le plan graphique. S'agissant d'une mise à jour, la commission n'a pas d'avis particulier dans son domaine de compétence.

6) Stecal 14 du Grand Peuch : la commune souhaite étoffer le lieu-dit car présence de constructions, des réseaux, installation future d'une réserve d'eau pour la protection incendie. La commune demande de conserver une bande constructible sur la parcelle B 626.

Le lieux-dit Grand Peuch se situe approximativement à 700 m au Sud Ouest du bourg de Les Farges.

Dans le PLU de les Farges, la partie Ouest est classée A, la partie Est N.

Dans le projet de PLUi, la partie sud de la parcelle est reclassée Nh, le reste étant classé A. Sa superficie est de 11687 m2 et est décrite comme "terre" dans le type de culture de la matrice cadastrale.

Dans le projet de PLUi tome 2, le lieux-dit a été recensé comme STECAL Nh dans la rubrique "*Secteurs où les réseaux ont été renforcés et que les communes souhaiteraient optimiser"*.

Trois parcelles sont construites, B 469 B 142 B 591, mais sont assez dispersées.

Ce STECAL couvre, outre la partie de parcelle B 626, les parcelles B142-465-469-591-592-624-626-630-632.

Le STECAL a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPNAF et d'un refus de dérogation pour l'ouverture à la constructibilité du préfet de Dordogne au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, au motif "*Implantation isolée dans un espace naturel, agricole et forestier*"

Considérant :

- les objectifs du PADD "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" , "La préservation d'unités fonctionnelles, en limitant le morcellement

de l'espace dans le cadre des projets urbains", "La recherche de limitation de la consommation foncière et le choix des secteurs d'urbanisation dans une logique de moindre impact sur le fonctionnement des exploitations" et "Maintenir les grands équilibres agricoles de la vallée, des collines et plateaux";
- la localisation de la parcelle B 626 dans un secteur agricole et naturel ; ,
La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le refus de dérogation cohérent avec le PADD et attire l'attention sur le fait que le propriétaire n'a pas émis d'observation lors de l'enquête publique.

7) Lieux-dit "les Bois" : la commune demande le maintien de la constructibilité d'une partie de la parcelle A 420 pour laquelle un CU a été récemment délivré.

Voir l'avis donné au propriétaire dans l'observation 16R0038.

8) Le bourg : la commune demande le maintien en constructibilité de la partie de parcelle A283 et de la parcelle A329

Pour la parcelle A 283, voir l'avis donné au propriétaire dans l'observation 13R0037.

Pour la parcelle A 329 :

Dans le PLU actuel de Les Farges, la parcelle A 329 est en zone UB

Dans le projet, la parcelle est classée N, faisant ainsi une dent creuse entre des parcelles urbanisées.

Sa superficie est de 1320 m2

Considérant que :

- cette parcelle fait effectivement une dent creuse .au sein d'une zone urbanisée ;

- les dents creuses au sein des zones urbaines sont considérées par le rapport de présentation du PLUi comme un potentiel de densification ;

- cette parcelle est accessible par une rue longeant le coté Nord;

- sa superficie est compatible avec les objectifs de modération de la consommation foncière affichés par le projet de PLUi;

- le PADD fixe comme objectifs "Des bourgs à conforter" (dont les Farges fait partie) et "Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitant";

la commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le maintien en zone constructible de la parcelle A 329 cohérent avec le PADD mais attire l'attention sur le fait que le propriétaire n'a pas émis d'observation lors de l'enquête publique.

SYNTHESE
Observation n° : 13L0441
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : FNAIM- M. CHASTENET Prénom :
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles A 384 385 386, classées A et N (petite partie de la 384) dans le PLU de Les farges et maintenues A et N dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Les Farges, les 3 parcelles, situées au Nord Nord Est de la commune dans un secteur à dominante N, sont classées A et N (pour une partie de la parcelle A 834). Le projet de PLUi maintient le zonage actuel.

Il n'a pas été demandé de dérogation pour l'ouverture à la constructibilité au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est remarqué que les parcelles ne sont pas limitrophes de constructions. Les premières sont à une soixantaine de mètres, avec franchissement d'une voie, séparées par des espaces agricoles.

Considérant que :

- L'urbanisation de ces trois parcelles fragmenterait l'espace agricole ;

- que cette implantation urbaine isolée est prévue dans un espace naturel, agricole et forestier ;

- que le PADD fixe comme objectifs "Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologiques", "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole",

La commission, en l'état des informations mises à sa connaissance, considère le maintien du classement A et N de ces trois parcelles cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 13R0037
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.DELJARRY Prénom : Alain
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la partie Est de la parcelle A 283 (classée UB pour la partie Est et 2AU pour la partie Ouest dans le PLU de Les Farges et UC dans le projet de PLUi sauf la partie Est en N) en zone constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU actuel, la partie EST de la parcelle est en zone UB, la partie OUEST en zone 2AU.

Dans le projet, la parcelle est classée UC sauf une partie EST qui devient en zone N (UB dans le PLU actuel) et fait une dent creuse entre des parcelles baties pour une surface d'à peu près 2600 m2

Considérant que :

- cette partie Est de parcelle fait effectivement une dent creuse .au sein d'une zone urbanisée ;

- les dents creuses au sein des zones urbaines sont considérées par le rapport de présentation du PLUi comme un potentiel de densification ;

- cette partie Est de parcelle est accessible par une rue longeant le coté Nord

- le PADD fixe comme objectifs "Des bourgs à conforter" (dont les Farges fait partie) et "Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitant";

la commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le maintien en zone constructible de la partie Est de la parcelle A 283 cohérent avec le PADD et le projet de PLUi tout en attirant l'attention sur le fait que sa superficie est légèrement supérieure aux objectifs de modération de la consommation foncière affichés par le projet.

SYNTHESE
Observation n° : 13R0038
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien en zone constructible de la partie Est de la parcelle A 420, en zone UC dans le PLU des Farges et maintenu UC dans le projet de PLUi, mais avis négatif du préfet pour l'ouverture à l'urbanisation alors que celle-ci est actuellement constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU actuel, la partie SUD-EST de la parcelle A 420 est en zone UC, à approximativement 150 mètre de la zone UA1 du bourg de les Farges.

Dans le projet, cette même partie est toujours en zone UC, le restant étant en zone N.

Elle est limitrophe avec deux parcelles construites.

Dans sa réponse, le préfet de Dordogne a émis un refus pour l'ouverture à l'urbanisation des parcelles A 420 et A 421 au motif ". cet ajout en franchissement de voie dans un espace agricole préservé a un impact très important".

Néanmoins, l'ajout ne porte que sur la parcelle A 421.

Par ailleurs, le propriétaire détient pour cette partie de parcelle le CU n°02417519M004 du 3 avril 2019 en PJ de la fiche.

Considérant :

- que la partie de parcelle A 420 est actuellement constructible et qu'ainsi la dérogation du préfet pour l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L142-4 du CU n'a pas lieu d'être;

- le maintien en zone UC de cette partie de parcelle dans le projet de PLUi ;

- la détention par le propriétaire d'un CU opération réalisable pour cette partie de parcelle à la date du 3 avril 2019 ;

- sa localisation à 150 m de la zone UA1 et sa proximité avec des parcelles urbanisées ;

- les objectifs du PADD "Des bourgs à conforter" et "Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitants".

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance; considère cohérent le maintien du classement UC de cette partie de parcelle tout en attirant l'attention sur sa superficie (approximativement de plus de 2000 m2) légèrement supérieure aux objectifs de modération de la consommation foncière affichés par le projet de PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 13R0154
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.WHITE Prénom : Randall
Commune : Les Farges

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Opposition d'un habitant de Les Farges au classement zone NTI du motocross des Farges pour des raisons de nuisance sonore et de non homologation des installations.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le motocross de Les Farges se situe à 1 km Sud du bourg de Les farges.

Il occupe les parcelles B 67 68 69 76 classées dans le PLU des Farges en Nm pour une surface totale approximative de 5,7 ha.

Dans le projet de PLUi, la parcelle B67 est reclassée NTI et NTH, les autres NTI.

Le motocross se situe dans une enveloppe classée A.

La première zone urbaine se trouve approximativement à 150 m, une autre à 300 m et une troisième à 500 m.

L'ouverture du motocross nécessite l'autorisation de la mairie puis son homologation par la commission départementale de la circulation routière.

Considérant que l'autorisation de cette activité ainsi que son homologation ne relèvent pas du périmètre de l'enquête publique en question, la commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, n'a pas d'objection au classement en zone NTI et NTH des parcelles B67 68 69 76.

Néanmoins, elle attire l'attention sur le fait que l'évocation des nuisance sonores dans le projet de PLUi ne comprend pas des activités du type motocross qui, effectivement, peuvent engendrer des nuisances et provoquer des troubles de voisinage.

Comme il est écrit "Le PLUI devra attacher une attention particulière à la délimitation des zones constructibles afin d'éviter des nuisances liées au bruit", la commission recommande de compléter par " Le PLUi veillera à ne pas délimiter des zones dont l'activité serait susceptible de créer des nuisances sonores à proximité de zone urbaine".

SYNTHESE
Observation n° : 14C0141
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. GAUTHIER Prénom : Stéphane
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

complément doublon avec l'observation n° 0035 de la même personne mêmes parcelles

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

complément doublon avec l'observation n° 0035 de la même personne mêmes parcelles

SYNTHESE
Observation n° : 14E0035
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Gauthier Prénom : Stéphane
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de constructibilté des parcelles D180 et D 183 suite à déclassement lors du dernier PLU.
Mr Gauthier dit qu'il s'agit d'une dent creuse et signale la présence des accès et réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande de Monsieur Gauthier porte sur deux parcelles D 180 (environ 8000 m2) et D 183 (environ 4700 m2) situées en ligne de crête et en lisière d'une zone boisée.

Le secteur est actuellement en zone N mais le PLUi prévoit un changement de classement en zone A tout en identifiant un secteur Nh dans une petite partie de la parcelle D 180

L'analyse de la demande s'établit au regard de la situation géographique (secteur en ligne de crête, habitat diffus détaché du bourg principal) et des principes fixés par le PADD pour la catégorie des communes telles que LIMEUIL :

IV.3.2. Des bourgs à faible possibilités de développement
Enfin plusieurs communes présentent des bourgs qui offrent peu de possibilités de développement in situ :
Limeuil : Le bourg est implanté en surplomb de la confluence des rivières Dordogne et Vézère

S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Sur ces principes, le projet de PLUI a défini pour LIMEUIL plusieurs petits secteurs constructibles répartis sur l'ensemble du territoire communal, mais aucun au lieu-dit "Carlux" où se situe la parcelle objet de la demande, mais toutefois elle a aussi déterminé un secteur Nh (donc constructible) dont une partie est incluse dans la parcelle D 180

La commission d'enquête constate que la CDPENAF réunie le 9 octobre 2019 pour examiner les demandes de "dérogation au principe d'urbanisation limitée" a rendu un avis défavorable pour la parcelle D 180 , au motif suivant .".implantation isolée dans un espace naturel.....*les deux extensions envisagées entament un espace de prairie et une clairière de qualité venant en limite d'un vaste massif boisé; situation d'aggravation du risque incendie*"

Au regard de l'intérêt général du territoire, la commission d'enquête se joint à l'avis ci-dessus.

SYNTHESE
Observation n° : 14E0329
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : RAIMBAULT Prénom : ADELINE
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madema RAIMBAULT demande que la parcelle section D n° 169 devienne constructible, ayant 2 projets éventuels sur cette parcelle l'un à titre professionnel (création d'une entreprise) et l'autre à titre d'habitat (construction d'une maison d'habitation). Cette parcelle mesure plus de 3000 m2 avec tous les réseaux sur place, est située dans une "zone déja urbanisée actuellement à vocation d'habitats et d'entreprise".

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La détermination des zones constructibles, telles que prévues par le PLUI, répond à la stratégie énoncée dans le PADD. Pour les communes du type de LIMEUIL dans les zones hors du bourg :

IV.3.3. Quelques hameaux et quartiers complémentaires à développer
L'ensemble des communes présentent hors les bourgs, des hameaux et quartiers d'habitat, qui peuvent être de taille assez vaste et plus importants que le bourg lui-même.
Ces hameaux ou quartiers se sont développés en général à partir d'un noyau bâti ancien mais parfois au gré d'opportunités foncières, liées à la présence de terrains disponibles, de voies d'accès et des réseaux.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

La CDPENAF (document d'étude présent à l'enquête publique -page 75) a examiné le projet de zonage et fixé ainsi les périmètres de ce secteur :*"Intégration d'une bande faisant la jonction entre les habitations existantes et le projet de lotissement au Nord.*
Au Sud, retrait de parcelles agricoles assez vastes et intégration d'une bande le long de la voie."

Compte tenu de sa localisation hors du bourg, en accès sur un axe fréquenté (vers Le Bugue) , le secteur "Ratillou les Jaumards" offre un potentiel de développement qui parait approprié et correspondant aux besoins effectifs. Le projet de lotissement est précisément dévolu à recevoir des habitations.

SYNTHESE
Observation n° : 14L0033
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DUTERQUE Prénom : Sandrine
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la mise en zone constructible de ces deux parcelles pour mise en vente afin de financer la remise en état d'une bâtisse proche.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'analyse de la demande s'établit au regard de la situation géographique (secteur de crête, éloigné du bourg principal) et des principes fixés par le PADD pour la catégorie des communes telles que LIMEUIL :

IV.3.2. Des bourgs à faible possibilités de développement
Enfin plusieurs communes présentent des bourgs qui offrent peu de possibilités de développement in situ :
Limeuil : Le bourg est implanté en surplomb de la confluence des rivières Dordogne et Vézère

S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Sur ces principes, le projet de PLUI a défini pour LIMEUIL plusieurs petits secteurs répartis sur l'ensemble du territoire communal, mais aucun proche du lieu où se situent les parcelles objet de la demande.

La commission considère que la répartition des zones constructibles prévue par le PLUI correspond aux intérêts généraux du territoire

SYNTHESE
Observation n° : 14L0332
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. SERVIER Prénom : Pierre
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de constructibilité d'une partie de la parcelle F 439 (constructible partiellement actuellement). Ancienne propriété agricole, desservie par un chemin communal. Zones construites à côté et en face, desservies par tous les réseaux. La parcelle en face F 281 (6220 m2) deviendrait constructible dans le PLUI

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le secteur se situe dans la plaine de la rivière Vézère, en sortie de Limeuil vers le Bugue, et à proximité de la chapelle St Martin. Le zonage constructible actuel s'étnd sur un grand espace. Le projet de PLUI réduit cette surface d'environ 1/3

Mr SERVIER remarque que la partie constructible supprimée sur sa parcelle F 439 se retrouve sur l'autre côté du chemin, dans les parcelles F 281 & 420 (précédemment classées N). Les surfaces N actuelles deviennent A dans le projet du PLUI,

La réduction de la zone actuellement constructible, telle que prévue au zonage du PLUI, répond à la stratégie énoncée dans le PADD pour les communes du type de LIMEUIL dans les zones hors du bourg :

I*V.3.3. Quelques hameaux et quartiers complémentaires à développer*
L'ensemble des communes présentent hors les bourgs, des hameaux et quartiers d'habitat, qui peuvent être de taille assez vaste et plus importants que le bourg lui-même.
Ces hameaux ou quartiers se sont développés en général à partir d'un noyau bâti ancien mais parfois au gré d'opportunités foncières, liées à la présence de terrains disponibles, de voies d'accès et des réseaux.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Compte tenu de sa localisation hors du bourg, en accès sur un axe fréquenté (vers Le Bugue) , le secteur offre un potentiel de développement qui parait correspondre aux besoins effectifs. Toutefois le changement de côté (par rapport au chemin de desserte) d'une partie constructible du secteur, pourrait être motivé par l'autorité en charge du projet.

SYNTHESE
Observation n° : 14R0333
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. FROMENTIERE Prénom : Jean Claude
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur FROMENTIERE, lors d'un partage successoral en 2011, a cédé à l'un de ses fils les 2 parcelles F 467 et F 317 évaluées à valeur de terrains constructibles. Le projet de PLUI leur affecte un zonage Agricole qui les dévalue, ce qui induit un déséquilibre de valeur des biens affectés aux deux héritiers.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La réduction de la zone actuellement constructible, telle que prévue au zonage du PLUI, répond à la stratégie énoncée dans le PADD pour les communes du type de LIMEUIL dans les zones hors du bourg :

IV.3.3. Quelques hameaux et quartiers complémentaires à développer
L'ensemble des communes présentent hors les bourgs, des hameaux et quartiers d'habitat, qui peuvent être de taille assez vaste et plus importants que le bourg lui-même.
Ces hameaux ou quartiers se sont développés en général à partir d'un noyau bâti ancien mais parfois au gré d'opportunités foncières, liées à la présence de terrains disponibles, de voies d'accès et des réseaux.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Compte tenu de sa localisation hors du bourg, en accès sur un axe fréquenté (vers Le Bugue) , le secteur offre un potentiel de développement qui parait approprié et correspondant aux besoins effectifs.

SYNTHESE
Observation n° : 14R0334
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.ALBUCHER Prénom : Claude
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles E 94 et 145. Desservies par une voie bien entretenue et réseaux au bord des parcelles. Non exploitées en agriculture

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles E 94 et E 145 représentent une superficie d' environ 1.4 hectares, non exploitée en agriculture.

Secteur "route des crêtes" présentant un intérêt manifeste de préservation du paysage.

L'analyse de la demande s'établit au regard de la situation géographique (habitat diffus détaché du bourg principal) et des principes fixés par le PADD pour la catégorie des communes telles que LIMEUIL :

IV.3.2. Des bourgs à faible possibilités de développement
Enfin plusieurs communes présentent des bourgs qui offrent peu de possibilités de développement in situ :
Limeuil : Le bourg est implanté en surplomb de la confluence des rivières Dordogne et Vézère

S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Sur ces principes, le projet de PLUI a défini pour LIMEUIL quelques petits secteurs répartis sur le territoire communal, mais aucun proche du lieu où se situe la parcelle objet de la demande.

La commission considère que le secteur est isolé, contraire à la stratégie d'intérêt général de rajouter un secteur d'habitat à l'offre déjà présente dans le projet du PLUI.

SYNTHESE
Observation n° : 14R0335
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.TOPS Prénom : Richard Michael
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr TOPS demande que la parcelle soit rendue constructible du fait qu'elle est à proximité du bourg de Limeuil et à 167 mètres de la plus proche des maisons alentour

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'analyse de la demande s'établit au regard de la situation géographique (parcelle en pointe d'un vaste secteur boisé) et des principes fixés par le PADD pour la catégorie des communes telles que LIMEUIL :

IV.3.2. Des bourgs à faible possibilités de développement
Enfin plusieurs communes présentent des bourgs qui offrent peu de possibilités de développement in situ :
Limeuil : Le bourg est implanté en surplomb de la confluence des rivières Dordogne et Vézère

S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Sur ces principes, le projet de PLUI a défini pour LIMEUIL plusieurs petits secteurs répartis sur le territoire communal, notamment à l'ouest de "Pechnaudine", mais aucun dans le coteau forestier en pointe duquel se situe la parcelle A 162 objet de la demande. Le projet supprime les zones actuellement constructibles conduisant à un développement linéaire qui justifie le constat "d'habitations à proximité" de la parcelle A 162

La commission considère contraire à la stratégie d'intérêt général de rajouter un secteur d'habitat à l'offre déjà présente dans le projet du PLUI.

SYNTHESE
Observation n° : 14R0336
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LECOURT Prénom : Laura
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame LECOURT indique avoir un projet de construction d'un seul pavillon pour son habitation, sur la parcelle D 42 route des crêtes à Limeuil au lieu-dit à Carlux, près du lieu où habitent ses parents. Elle déclare travailler au Bugue et dit que le propriétaire de la parcelle serait prêt à vendre une partie de la parcelle D 42.

Elle précise que la parcelle D42 et les voisines ne sont pas utilisées par l'agriculture

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame LECOURT a un projet de construction sur la parcelle D 42 route des crêtes à Limeuil au lieu-dit Carlux, près du domicile de ses parents

La zone est actuellement classée N mais le PLUi prévoit de la classer en zone A tout en identifiant un secteur Nh dans une petite partie de la parcelle D 42

L'analyse de la demande s'établit au regard de la situation géographique (secteur en ligne de crête, habitat diffus détaché du bourg principal) et des principes fixés par le PADD pour la catégorie des communes telles que LIMEUIL :

IV.3.2. Des bourgs à faible possibilités de développement
Enfin plusieurs communes présentent des bourgs qui offrent peu de possibilités de développement in situ :
Limeuil : Le bourg est implanté en surplomb de la confluence des rivières Dordogne et Vézère

S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Sur ces principes, le projet de PLUI a défini pour LIMEUIL plusieurs petits secteurs répartis sur l'ensemble du territoire communal, mais aucun au lieu-dit "Carlux" proche du lieu où se situe la parcelle objet de la demande, et aussi déterminé un secteur Nh dont une partie est incluse dans la parcelle D 44. Ce secteur a fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L 142-4. la CDPENAF a rendu un avis défavorable (Limeuil 11 et Stecal 6) , au motif que ."...*les deux extensions envisagées entament un espace de prairie et une clairière de qualité venant en limite d'un vaste massif boisé; situation d'aggravation du risque incendie*"

Au regard de l'intérêt général du territoire, et du potentiel de secteurs ouverts à l'urbanisation sur la commune, la commission d'enquête se joint à l'avis ci-dessus.

SYNTHESE
Observation n° : 14R0337
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCEA Domaine de la Vitrolle- Mmes REY et ROCHE Prénom :
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le domaine de la Vitrole exerce des activités d'accueil touristique (gîtes et hôtellerie) et vente de produits.

A ce titre 4 demandes sont exprimées :

1) pouvoir construire 1 salle d'accueil et 1 salle de détente espace famille pour les résidents des 14 gîtes à "la Tour" (parcelles D100 et 101)

2) pouvoir créer un local de vente de produits sur les parcelle D 215-D232 à proximité du chai existant

3) demande "changement de destination" d'un bâtiment existant parcelle D 220 pour loger du personnel

4) demande construire un hangar pour abriter matériel agricole parcelles F 205-206-207

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les demandes exprimées s'inscrivent dans le développement et l'amélioration des prestations offerts par cette structure.

Les constructions envisagées (salles d'accueil et salle de détente à La Tour; local de vente près du chai) ne devraient pas porter atteinte aux surfaces actuelles (identification de STECAL ?) sous réserve d'une bonne insertion architecturale et de l'accès près du chai.

De même les deux demandes sur les bâtiments (transformation d'une grange en logement pour le personnel; et hangar pour machines agricoles) ne modifient pas les surfaces des sols et leurs affectations, et sont dans la continuité et l'amélioration des activités liées à l'agriculture pratiquée dans le domaine, et des conditions d'accueil et d'hébergement des touristes résidents et des employés du domaine.

Il n'apparaît aucune objection de principe à ces projets, sauf à vérifier les critères d'éligibilité pour le "changement de destination" de la grange à fin de transformation en logements.

SYNTHESE
Observation n° : 14R0338
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BOUSSIQUET Prénom :
Commune : Limeuil

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame BOUSSIQUET demande le maintien de la zone constructible existante à Ratillou (Limeuil) au motif des travaux de viabilisation réalisés

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La réduction de la zone actuellement constructible, telle que prévue au zonage du PLUI, répond à la stratégie énoncée dans le PADD pour les communes du type de LIMEUIL dans les zones hors du bourg :

IV.3.3. Quelques hameaux et quartiers complémentaires à développer
L'ensemble des communes présentent hors les bourgs, des hameaux et quartiers d'habitat, qui peuvent être de taille assez vaste et plus importants que le bourg lui-même.
Ces hameaux ou quartiers se sont développés en général à partir d'un noyau bâti ancien mais parfois au gré d'opportunités foncières, liées à la présence de terrains disponibles, de voies d'accès et des réseaux.
Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

Compte tenu de sa localisation hors du bourg, en accès à un axe fréquenté (vers Le Bugue) , le secteur offre un potentiel de développement qui parait approprié et correspondant aux besoins effectifs.

SYNTHESE
Observation n° : 15C0307
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme LAURENT Prénom : Philippe et Christine
Commune : Mauzens-et-Miremont

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

réponse favorable au PDA

Concernant le PLUi, demande le maintien de la zone UT sur la parcelle AE 80.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Réponse favorable du propriétaire PDA Château de MIREMONT

La demande de maintien partie en zone UT ou équivalente paraît justifié car il s'agit d'une parcelle destinée à profoter pour l'ensemble Château de Miremont, bâtiment historique et touristique. Avis favorable

SYNTHESE
Observation n° : 15C0447
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LANDMANN Prénom : Stéphanie
Commune : Mauzens-et-Miremont

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination sur les parcelles AC 51 et 49.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination sur les parcelles AC 51 et 49.

Il s'agit d'un hangar ouvert qui ne semble pas répondre au caractère de bâtiment patrimonial ou architectural.

Avis défavorable

SYNTHESE
Observation n° : 15E0310
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Landmann Prénom : Stéphanie
Commune : Mauzens-et-Miremont

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

demande le classement de mon hangar situé sur mon terrain comme bâtiment modifiable en maison d'habitation comme l'a été ma grange située sur ce même terrain.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

aucune précision manuscrite de la section et de la parcelle, aucune description du . Seul un plan de situation est fourni. Aucune photographie ne nous permet d apprécier le caractère remarquable, patrimonial du bâtiment.

Inexploitable en l'état

SYNTHESE
Observation n° : 15R0181
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BOISSIER Prénom : Hélène
Commune : Mauzens-et-Miremont

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Indique être favorable au périmètre proposé autour du polissoir

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Indique être favorable au périmètre proposé autour du polissoir

SYNTHESE
Observation n° : 16C0225
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LAUGENIE Prénom : Sébastien
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles BM 451, 452 (ex 382), 381 et 280 classées UB dans le PLU de Montignac et reclassées A dans le projet de PLUi. Le déclarant indique partagé les mêmes observations que le propriétaires des parcelles limitrophes BM 360 361 329 358 (observation 16R0156).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles BM 451 et 452 n'ont pas été identifiées sur le plan graphique.

Sur la matrice cadastrale :

- la parcelle BM 451 est localisée sur Lacoste avec comme propriétaire M LAUGENIE Sebastien. Sa surface est de 1693 m2. Le type de culture est "verger".

- la parcelle BM 452 est localisée sur Lacoste avec comme propriétaire M BOUDY Gerard. Sa surface est de 1693 m2. Le type de culture est "verger".

La parcelle BM 382 est identifié sur le plan graphique sur le secteur de Lacoste mais n'apparait pas dans la matrice cadastrale.

La parcelle BM 381 est située dans le même secteur avec comme propriétaire M BOUDY Gérard.

La parcelle BM 280 est situé dans le même secteur mais le propriétaire est la commune de Montignac.

Une parcelle BM 380 est limitrophe à la parcelle BM 381 et a comme propriétaire M BOUDY Gerard. Il est donc supposé une erreur de numérotation des parcelles.

Les parcelles BM 382, 380, 381 se situent à la sortie SE du bourg de Montignac de l'autre coté de la zone d'activité des Rives. Dans le PLU actuel, ces parcelles font partie d'un ilot UB important.

Dans le projet de PLUi, les parcelles BM 382, 380, 381 son reclassées A ainsi que les parcelles BM 360 361 329 358 faisant l'objet de l'observation 16R0156. Cet ensemble de parcelle constitue dans le projet de PLUi un petit ilot A d'approximativement 1,5 ha totalement enclavé dans des zones urbanisées (UB, Uy, 1AU).

Le courriel envoyé par laugenie.sebastien@orange.fr et signé Mr LAUGENIE Sebastien et BOUDY Gerard dit partager les mêmes observations que Mr LAUGENIE Frederic (observation 16R0156) et demande le maintien des parcelles en terrain à batir.

considérant :

- son avis donné dans l'observation 16R0156

- l'enclavement total de l'ilot classé A dans le projet de PLUi au sein de zones urbaines ;

- le risque de conflits susceptibles d'être générés par cet enclavement entre activités agricoles et activités urbaines

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, est favorable au maintien en zone constructible des parcelles en question.

SYNTHESE
Observation n° : 16C0449
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. REBIERE Prénom : Sylvain
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de pouvoir aménager en habitation une ruine sise sur la parcelle BI 66.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur le PLU de Montignac et le projet dePLUi, la parcelle BI 66, ainsi que les parcelles limitrophes sont classées en secteur A.

Des constructions sont limitrophes à la parcelle BI 66 qui se situe en zone bleue PPRi.

Un changement de destination est demandée pour une construction sur la parcelle BI 374 qui, d'après la matrice cadastrale, appartient à un autre propriétaire.

Une photo fournie par le propriétaire montre une partie couverte (qui semble correspondre au changement de destination de la parcelle BI 374) prolongée par des murs en pierre recouverts de végétation. Une autre photo montre une belle cheminée en pierre.

Sur l'imagerie aérienne, on distingue la partie couverte et, au nord de celle-ci, de la végétation.

Le propriétaire déclare la présence des réseaux sur la parcelle.

Considérant que :

- les informations portées à la connaissance de la commission ne permettent pas d'évaluer l'état de ruine du bâtiment en question mais que celui-ci est qualifié de "ruine" par le déclarant ;

- ce batiment qualifié de "ruine" ne fait pas l'objet d'un changement de destination, au contraire de celui sis sur la parcelle BI 374 qui lui est attenant mais qui appartient à un autre propriétaire,

- le règlement du projet de PLUi pour la zone A autorise sous condition des occupations et utilisations du sol qu'il convient au déclarant de prendre en compte

- la parcelle BI 66 sur laquelle se trouve le batiment qualifié de ruine est en zone bleue PPRi dans laquelle la constructibilité est encadrée

la commission ne peut se prononcer en l'état des informations portées à sa connaissance

SYNTHESE
Observation n° : 16E0020
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Maury Prénom : Christophe
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les propriétaires de l'hotel de Bouilhac à Montignac font part de leur avis favorable à la simplification du PDA.

Ils font remarquer les contraintes qui affectent leur établissement et qui n'affecteraient pas des concurrents éventuels hors PDA.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission prend acte de l'avis favorable des propriétaires de l'hotel de Bouilhac au PDA des monuments historiques regroupés sous le nom de "centre historique de Montignac". .

SYNTHESE
Observation n° : 16E0165
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? :
Nom : Lafaysse Prénom : Xavier
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles AP 625 et 512, classées UB dans le PLU de Montignac et reclassées A dans le projet de PLUi. Le déclarant signale que ces deux parcelles sont entourées d'autres constructions et bénéficient des réseaux et d'un accès à la route. Il fait remarquer également que le retrait de ces deux parcelles forme dans le projet une dent creuse.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les deux parcelles AP 625 (1045 m2) et 512 (40 m2) sont incluses dans la zone UB au Nord du centre bourg de Montignac.

Dans le projet de PLUI, cet ensemble UB est fortement réduit, plus particulièrement au profit du développement d'un ensemble A. Les deux parcelles sont intégrées à cette zone A.

La parcelle AP 512 est occupée par une construction type maison. Les parcelles limitrophes (cotés Ouest, Nord et Sud, le coté Est étant la rue de la Liberté) apparaissent construites sur les images et sont maintenues en zone UB, au contraire des parcelles AP 625 et 512 qui forment effectivement une dent creuse entre la zone UB et la rue de la Liberté.

Selon le déclarant, ces parcelles disposent des réseaux, ont un accès à la rue de la liberté par un portail, sont entourées de construction, ne sont pas exploitées et de taille trop restreinte pour être rentable.

Considérant :

- la configuration des lieux, en particulier le pastillage A de ces deux parcelles en zone UB et la création effective d'une dent creuse, alors que le projet de PLUi considère les dents creuse en zone urbaine comme un potentiel de densification;

- le risque de création de conflit entre activités agricoles et habitat urbain du à ce pastillage,

- la superficie de la parcelle AP 625 qui répond aux objectifs de densité et de modération de la consommation foncière exposés dans le rapport du projet de PLUi,

- la présence d'une construction sur la parcelle AP 512,

la commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, est favorable au maintien de ces deux parcelles en zone constructible.

SYNTHESE
Observation n° : 16E0215
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Amicale Laïque du Montignacois Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'amicale Laique du Montignacois, organisateur d'évènements dont le festival "cultures aux coeurs" demande que le projet de RLPi maintienne légaux l'ensemble des moyens de communication utilisée pour la promotion de ces évènements.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'association déclare que :

- l'essentiel de sa communication est effectué par voie d'affichage temporaire (affiche 120x176) en bord de route avec accord des maires ;

- le mobilier urbain et les espaces municipaux officiels dédiés à l'affichage ne sont pas suffisants ;

Elle demande de pouvoir installer de façon permanente aux 3 entrées de Montignac une signalétique informant sur l'existence annuelle du festival "cultures aux coeurs".

1) Sur l'affichage au bord des routes :

D'après le RLPi , l'affichage évoquée par l'association peut être considéré comme enseigne temporaire (*"Sont considérées comme enseignes temporaires :1° Les enseignes qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois") ;*

Sur tout le territoire, les enseignes temporaires "*peuvent être apposées au maximum 14 jours avant et doivent être retirées au maximum 3 jours après l'événement qu'elles annoncent*" (article B.6).

Le RLPi cite également les "préenseignes temporaires" dans ces articles mais n'y donne pas de définition. Celle de la préenseigne étant "*Toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée*", le terme "préenseigne temporaire" pourraient également être interprété comme adapté au signalement d'un événement culturel.

Pour la zone 2, le RLPi écrit : "*Article 2.10 : Enseignes de surface supérieure à 1 mètre carré scellées au sol ou installées directement sur le sol : Leur surface unitaire n'excède pas 4 mètres carrés*" ce qui semble correspondre à la surface des affiches (2,112 m2) et au mode d'affichage évoqués par l'association. Cette article est également valable hors agglomération, puisque le RLPi écrit :"Hors agglomération, les enseignes appliquent les règles de la zone 2".

Cette possibilité n'est pas valable pour la zone 1 car la surface de ce type d'enseigne ne peut dépasser 1 m2.

Sur le nombre de dispositif, le RLPi écrit dans l'article 2.11 "*Le long de chaque voie bordant l'unité foncière où est installée l'activité, ces enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol sont limitées à 3 dispositifs*" mais cet article s'applique uniquement aux enseignes de moins de 1 m2 ; Par ailleurs, il apparait peu adapté aux activités culturelles qui ne se limitent pas à signaler leurs événements à proximité du lieu de celui-ci mais étendent la signalisation sur le bord des routes autour de ce lieu.

2) Sur le mobilier urbain et les espaces municipaux

Sur les espaces municipaux, le RlPi écrit "Les emplacements réservés à l'affichage d'opinion ainsi qu'à la publicité relative aux associations sans but lucratif sont déterminés par arrêté municipal".

Sur le mobilier urbain, le RLPi prévoit la publicité et les préenseignes sur le mobilier urbain mais avec une surface limitée à 1 m2 ou 2 m2 en fonction des zones et des lieux (articles 1.3 et 2.4), ce qui ne satisfait pas le mode d'affichage de l'association (Par ailleurs, d'autres associations remettent en cause la légalité de cette possibilité de publicité sur mobilier urbain dans les villes de moins de 10000 habitants).

3) Sur la signalétique permanente informant sur l'existence annuelle du festival "cultures aux coeurs" aux entrées de Montignac

Si ce type de signalétique est considéré comme une préenseigne ou une publicité, le RNP l'interdit : "Article A.3 : Publicités et préenseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol :Elles sont interdites par le règlement national de publicité".

Il pourrait être autorisé dans le cas où il pourrait être classé dans les enseignes, avec les restrictions exposées dans le RLPi et évoquées supra pour certaines.

En conclusion, la commission constate que certaines demandes de l'associations sont compatibles avec le RLPi mais que celui-ci manque de précisions concernant les besoins d'affichage des événements culturels et recommande d'apporter des compléments sur ce point précis, compte tenu du nombre et de l'importance des évèénements culturels dans le territoire de la CCVH.

SYNTHESE
Observation n° : 16E0254
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien de la constructibilité de la parcelle AI 189, classée en zone UB dans le PLU de Montignac et reclassée A dans le projet de PLUi.

Parcelle faisant l'objet d'une division en deux lots, en cours de vente avec deux CU opérationnel accordé.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, la parcelle AI 189 (12600 m2) est situé en périphérie Nord du centre bourg de Montignac en zone UB. En périphérie de la parcelle coté Nord, un grand ilot N est enclavé en zone UB.

Dans le projet de PLUi, le secteur UB est réduit ainsi que le secteur UC plus au Nord au profit de la création d'un vaste secteur A.

La parcelle AI 189 est reclassée A, limitrophe d'un ilot reclassé UC au Sud.

Dans la matrice cadastrale, la parcelle est indiquée "terre" comme type de culture.

Le déclarant joint deux CU opérationnel en date du 02 12 2019 pour :

- la division d'un terrain et construction d'une maison sur lot 1 (3004 m2) CU n°024 291 19 M0108

- la division d'un terrain et construction d'une maison sur lot 2 (3500 m2) CU n°024 291 19 M0109

Le déclarant indique que les lots sont en cours de vente.

Dans la matrice cadastrale, la parcelle est indiquée "terre" comme type de culture.

Des constructions sont proches de la parcelles.

Considérant que :

- l'objectif affiché par le PADD est de densifier les zones d'extension urbaine dans la continuité des bourgs ;

- que la zone UB répond à cette orientation ;

- que la zone des parcelles dans le document de PLU de Montignac est classée en UB ,

- que le déclarant est détenteur de deux CU OPS pour deux lots contenus dans la parcelle AI 189.

la commission, en regard des informations mises à sa connaissance, est favorable au maintien de la constructibilité d'au moins la partie correspondant aux CU de la parcelle AI 189.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0074
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LACABANNE Prénom : Marie-Viviane
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien en constructibilité des parcelles BH 18 et 210 classées en secteur Nh dans le PLU de Montignac et reclassées en zone A dans le projet de PLUi. CU opérationnel du 5 juin 2019 détenu par la propriétaire.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les parcelles BH 18 et 210 sont localisées dans un ilot Nh (au sein d'une zone N) de plus de 10 ha en limite sud de la commune de Montignac (un peu plus de 2 km du centre bourg).

Les deux parcelles sont de taille à peu près équivalente pour une surface globale de 2446 m2.

Dans le projet de PLUi, l'ilot Nh est reclassé UC et réduit d'une dizaine de parcelles dans sa partie Sud (dont les deux parcelles en question). Ces parcelles sont intégrées à un secteur reclassé de N à A.

Quelques parcelles construites se trouvent à proximité des parcelles BH 18 et 210 (dont une limitrophe de la BH 210 au Sud) mais, à l'observation des photos aériennes, l'habitat apparaît clairsemé .

Le propriétaire détient pour ces deux parcelles un CU opérationnel n°024 291 19 M0043 délivré le 5 juin 2019 (comportant en son article 7 la mention :"le PLUi ayant été prescrit, une décision de sursis à statuer pourra être opposée à toute demande d'autorisation de construire").

Le propriétaire déclare que les parcelles disposent des réseaux et ne sont pas exploitées depuis 20 ans.Une route longe les deux parcelles coté Ouest.

Considérant :

- que, selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel;

- que les deux parcelles sont localisées dans un secteur à dominante N et A à plus de deux km du centre bourg de Montignac;

- que le PADD fixe comme objectif "resserrer les zones d'extension périphérique", "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique" et "Maintenir les grands équilibres agricoles de la vallée, des collines et plateaux".

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement A des deux parcelles cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0075
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme DELLAC Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien de la constructibilité de la parcelle AW 304 classée en zone Nh dans le PLU de Montignac et reclassée A dans le projet. Détention de la prorogation d'un CU OPS pour cette parcelle.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AW 304 (superficie 4949 m2) est situé dans un petit ilot Nh d'à peu près 6 ha à 2 km Sud Est du bourg de Montignac. Elle est déclarée comme "TERRE" dans la matrice cadastrale.

Cet ilot Nh est reclassé A pour sa majeure partie et N (partie Est) dans le projet de PLUi.

Des constructions sont limitrophes à la parcelle coté Est et Sud Est mais l'habitat apparaît clairsemé.

La parcelle est longée par une route coté Sud.

Les propriétaires joignent à leur lettre un arrêté du 4 octobre 2019 prorogeant le CU OPS n°024 18 0061 du 30 04 2018 pour la création de 3 lots (1700 m2 1600 m2 1500 m2). Cet arrêté n'indique pas de sursis à statuer pouvant être opposé à toute autorisation de construction, compte tenu du projet de PLUi.

Considérant :

- que, selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel;

- que la parcelle est localisée dans un secteur à dominante N (boisement) et A à plus de deux km du centre bourg de Montignac;

- que le PADD fixe comme objectifs "resserrer les zones d'extension périphérique" , "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique"

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement A de cette parcelle cohérent avec les objectifs du PADD du projet de PLUi mais que la division de celle-ci en trois lots telle que définie dans le CU OPS joint par les propriétaires est proche de l'objectif de modération de la consommation foncière affiché par le projet de PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0076
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DELLAC Prénom : Jean Denis
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité parcelle AZ 147 (ex AZ 127) classée Nh dans le PLU Montignac et reclassée A dans le projet PLUi.

Le propriétaire joint un arrêté de la commune de Montignac du 4 octobre 2019 prorogeant d'un an le CU opérationnel n°024 291 18 M 0063

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AZ147 (4757 m2) est situé dans un petit ilot Nh d'à peu près 6 ha à 2 km Sud Est du bourg de Montignac. Elle est déclarée comme "Pré" dans la matrice cadastrale.

Cet ilot Nh est reclassé A pour sa majeure partie et N (partie Est) dans le projet de PLUi.

Des constructions sont limitrophes à la parcelle coté Est mais l'habitat apparaît clairsemé et le secteur est à dominante N (boisement) et A.

Les propriétaires joignent à leur lettre un arrêté du 4 octobre 2019 prorogeant le CU OPS n°024 291 18 M 0063 du 30 04 2018 pour la création de 2 lots de 1900 m2. Cet arrêté n'indique pas de sursis à statuer pouvant être opposé à toute autorisation de construction, compte tenu du projet de PLUi. En revanche, le CU le mentionne.

Ils déclarent que cette parcelle a un accès et dispose des réseaux. Une route longe la parcelle coté Nord.

Considérant :

- que, selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel;

- que la parcelle est localisée dans un secteur à dominante N (boisement) et A à plus de deux km du centre bourg de Montignac;

- que le PADD fixe comme objectifs "resserrer les zones d'extension périphérique" et "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole";

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère la constructibilité de cette parcelle comme peu compatible avec les objectifs du PADD du projet de PLUi mais que la division de celle-ci en deux lots de 1900 m2 telle que définie dans le CU OPS joint par les propriétaires se rapproche de l'objectif de modération de la consommation foncière affiché par le projet de PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0077
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DELLAC Prénom : Jean Denis
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien constructibilité de la parcelle AW 160 classée Nh sur une partie et N sur l'autre dans le PLU Montignac et reclassée A dans le projet PLU.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La partie Sud de la parcelle AW 160 (plus de 3000 m2) est située dans un petit ilot Nh d'à peu près 6 ha à 2 km Sud Est du bourg de Montignac. La partie Nord est dans un grand ensemble N. La parcelle est déclarée comme "Lande" dans la matrice cadastrale.

L'ilot Nh est reclassé A pour sa majeure partie et N (partie Est) dans le projet de PLUi.

La partie Nord de la parcelle (d'apparence boisée) en zone N n'a pas fait l'objet d'une demande d'ouverture à la constructibilité au titre de l'article L 141-4 du code de l'urbanisme.

La parcelle n'est pas limitrophe de parcelles baties. L'habitat apparaît clairsemé dans le secteur.

Au Sud-Ouest de la parcelle, de l'autre coté de la route se trouve un petit Ilot Nt appelé "les compousines".

Considérant :

- que, selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel;

- que la parcelle est localisée dans un secteur à dominante N (boisement) et A à plus de deux km du centre bourg de Montignac, partant, que sa constructibilité serait une implantation isolée dans un espace naturel, agricole et forestier ;

- que le PADD fixe comme objectifs "resserrer les zones d'extension périphérique" et "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole"; "Protéger les coteaux calcaires bordant la vallée de la Vézère"

- que la surface de la partie Nh (dans le PLU de Montignac) de plus de 3000 m2 ne respecte pas les objectifs de modération de la consommation foncière affichée par le projet de PLUi et qu'une division en lots serait nécessaire ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent avec le PADD et le projet de PLUi le classement A de cette parcelle.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0078
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme VAM DEN BOS épouse CAPELLE Prénom : Roselyne
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien en constructibilité de la parcelle AV342 en secteur Nh dans le PLU de Montignac et classée Np dans le projet de PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, la parcelle AV 342 est dans une zone Nh d'un peu plus de 23000 m2 entourée de zones N, à la sortie Est du bourg de Montignac sur la route de Sarlat.

Cette zone Nh est reclassée A dans le projet de PLUi sauf les parcelles AV 342 et AV 343 classées Np.

D'autres ilots Nh (dans le PLU Montignac) à proximité ont également été reclassés A et N (ou Np).

Les parcelles entourant l'ilot A (dans le prjet de PLUi) sont classées Np et sont intégrées au corridor biologique de la vallée du Doiran créé par le projet de PLUi ;.

La parcelle AV 342 a une surface d'a peu près 2500 m2 et contient une dépendance batie isolée.

Elle est limitrophe à des constructions sauf sur son coté Sud. Ces constructions, contenues dans l'ilot A, apparaissent constituer un hameau assez dense avec présence de piscines extérieures.

La parcelle AV 342 apparaît ainsi comme une dent creuse classée Np au sein du nouvel îlot A.

Considérant :

- les objectifs du PADD "resserrer les zones d'extension périphérique" des pôles urbains dont Montignac et "Protéger les réservoirs et corridors biologiques" ("Dans la vallée de la Vézère : Maintenir (sanctuariser) les corridors biologiques présents de part et d'autre du cours d'eau ; éviter de manière générale dans la vallée une poursuite du développement urbain" ;

- la présence de parcelles classéesA dans le corridor biologique de la vallée du Doiran ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement Np de la parcelle AV 342 cohérent avec le PADD mais, compte tenu compte tenu de la dent creuse qu'elle représente dans l'ilot A du projet de PLUi, recommande que son classement en A soit étudié avec le propriétaire, dans le cas où celui-ci aurait un projet agricole.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0262
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme FOUILLADE Prénom : Danielle
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande du maintien de la constructibilité des parcelles AS 179 180 181 182 183 184 et 185 classées en zone UB dans le PLU de Montignac et reclassée 2AU dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles AS 179 180 181 182 183 184 et 185 se situent en lisière Est du bourg de Montignac classées en secteur UB dans le PLU de Montignac. Le déclarant indique qu'elles sont en bordure de route et ont l'accès à l'eau, gaz et électricité.

Elle apparaissent comme des près enclavés entre le bourg et le secteur N à l'Est.

Dans le projet de PLUi, le secteur UB, à proximité de ces parcelles, a été réduit au profit de la création d'un ilot Np à l'Ouest et d'une OAP 1AU au Nord Ouest. Les parcelles en question constituent dans le projet de PLUi la majeure partie d'une zone 2AU.

Le tome 2 du rapport de présentation du PLUi identifie cette zone 2AU et indique : "La zone 2AU constitue une réserve foncière. Elle forme une zone dite « fermée », qui nécessite un renforcement des réseaux (voirie et/ou eau/ assainissement/ électricité). Son urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi. La collectivité devra, à l'engagement de la procédure, produire une délibération motivée justifiant de l'utilité d'ouvrir la zone à l'urbanisation, après évaluation des capacités d'urbanisation résiduelles dans les zones urbaines ou à urbaniser déjà ouvertes".

Le tome 2 écrit également : "Il a été retenu trois zones 2AU à vocation d'habitat sur la communauté de communes : l'une au Bugue, elle constitue un ensemble de développement dans la continuité d'une zone 1AU ; une à Montignac, dans le prolongement du bourg ; et une à Fanlac, au Sud du bourg".

Considérant les choix du projet de PLUi concernant les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat, la commission constate que les parcelles AS 179 180 181 182 183 184 et 185 ont été classées dans cette zone mais font partie d'une réserve foncière 2AU dont l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi.

-

SYNTHESE
Observation n° : 16L0263
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. VALADE Prénom : Gilbert
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien de la constructibilité des parcelles AW 20 240 242 et 244, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager PA 24291 18 M0001 avec avis favorable le 18 décembre 2018, classées en Nh dans le PLU de Montignac et reclassée A dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les parcelles AW 20 240 242 et 244 font partie d'un ilot Nh (à peu près 2 ha) situé à 1,5 km à l'Est du centre de Montignac le long de la départementale D704.

Dans le projet de PLUi, cet ilot Nh, ainsi que les autres le long de la départementale, on été reclassés en zone A et N.

Les parcelles AW 20 240 242 et 244 ont été reclassées A à l'instar des parcelles limitrophes.

Les parcelles forment un espace non construit entre quelques constructions à l'Est et à L'Ouest.

Dans la matrice cadastrale, les parcelles AW 20 240 242 et 244 sont classées respectivement jardin, pré, sol et terre comme type de culture.

Le propriétaire déclare avoir réalisé une division parcellaire en trois lots A, B et C, les B et C ont été vendus selon lui. Il joint une demande de permis d'aménager n° PA 02429118M0001 délivrée par le maire de Montignac pour ces 4 parcelles en date du 18 décembre 2018. Ce permis d'aménager indique comme nature des travaux "lotissement à usage d'habitation pour deux lots" (A et B). Il reste donc le lot A qui selon lui peut être difficilement exploité en terrain agricole du fait des pentes, talus et nature des sols.

Considérant :

- que, selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel;

- que les parcelles en question sont localisées dans un secteur à dominante N (boisement) et A (dans le projet de PLUi) à 1,5 km approximativement du centre bourg de Montignac;

- que le PADD fixe comme objectifs "resserrer les zones d'extension périphérique" et "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole";

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère la constructibilité des parcelles en question peu compatible avec les objectifs du PADD du projet de PLUi mais que, si un permis de construire était accordé pour le lot B, le reliquat des parcelles formerait effectivement une dent creuse entre plusieurs parcelles bâties sans à priori représenter d'intérêt agricole.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0265
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LABROUSSE Prénom : Véronique
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AI 386, classée Nh dans le PLU de Montignac et reclassée A dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, la parcelle AI 386 (6083 m2) se trouve au milieu d'un petit ilôt Nh (14742 m2) à 2 km Nord Nord Ouest du bourg de Montignac.

Cet ilot se trouve au sein d'un grand ensemble N.

Dans le projet de PLUi, l'ilot Nh disparaît et est reclassé A à l'instar d'une partie importante de l'ensemble N.

Le propriétaire déclare qu'un PC a été déposé dans le passé (pas de date précise) et que son projet, retardé pour des raisons personnelles, réside dans la construction d'une maison à énergie positive

Sur la photo, la parcelle AI 386 apparait comme un pré. sur la matrice cadastrale, elle est déclarée 'terre" dans le type agricole. Quelques constructions éparses se trouvent à proximité, limitrophes de la parcelle au Nord, à 50 m plus au Sud, le reste étant constitué de prés et de bois.

L'accès par un chemin ou une route n'est pas visible à l'observation de l'imagerie aérienne.

considérant :

- que la parcelle est localisée dans un secteur A et N (dans le projet de PLUi) à plus de deux km du centre bourg de Montignac et que sa constructibilité représenterait une implantation isolée dans un espace naturel, agricole et forestier ;

- que le PADD fixe comme objectifs "resserrer les zones d'extension périphérique" et "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole";

- que la surface de la parcelle n'est pas compatible avec l'objectif de modération de la consommation foncière affiché par le projet de PLUi et qu'une subdivision serait nécessaire ;

- qu'elle ne semble pas être desservie par une voie d'accès ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent avec le PADD et le projet de PLUi le classement A de cette parcelle.
.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0266
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DESCHAMPS ROUHA Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de classement des parcelles BD 72 148 et 147, classées A dans le PLU et dans le projet de PLUi, en At pour répondre au besoin d'un projet agrotourisme et la parcelle de BD 56 (classée en N dans le PLU et le projet de PLUi) en Nt pour un projet complémentaire de cabane dans les arbres.

Le déclarant a réalisé un dossier complet de son projet avec l'état des demandes réalisées et déclare le transmettre à la CCVH.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les parcelles BD 72 148 147 sont classées A. Le classement est inchangé dans le projet de PLUi.

La parcelle BD 56, limitrophe au sud, est classée N dans le PLU et est maintenu N dans le projet de PLUi.

Le déclarant est propriétaire du domaine de Maillol limitrophe des parcelles en question. Il déclare avoir le statut d'agriculteur.

Il est détenteur d'un projet assez complet d'agrotourisme comportant le développement d'un parc animalier et l'hébergement en cabanes perchées dans les bois.

Le projet comporte l'état des démarches en cours auprès des services concernés : DREAL, DDT-SETAF, SDE, SPANC...

Le déclarant a également demandé un changement de destination pour une construction sise à Maillol qui a été recensée dans le projet de PLUi.

Considérant :

- l'objectif du PADD "d"Accompagner et favoriser l'attractivité touristique du territoire";

- que la zone At "correspond à une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole" ;

- que la zone NT constitue une zone naturelle, équipée ou non, à vocation de loisirs et tourisme, dont le caractère naturel doit être protégé;

- que le déclarant écrit avoir le statut d'agriculteur ;

- l'état d'avancement du projet et les démarches déjà entreprises ;

la commission recommande d'étudier le dossier du déclarant dans le cadre du PLUi et, en l'état des informations portées à sa connaissance, ne relève pas d'objection aux classements respectifs At et Nt des parcelles en question.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0398
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAUGINIE Prénom : Pierre
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien de la constructibilité de la Parcelle BO 223, classée Nh dans le PLU de Montignac et reclassée N dans le projet de PLUi.

Souhaite la constructibilité des parcelles BO 157 173 174, classées N dans le PLU de Montignac et maintenues N dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant la parcelle BO 223, dans le PLU de Montignac, celle-ci se trouve au sein d'un petit secteur Nh d'un peu plus de 3ha à l'Est du bourg de Montignac. Ce secteur Nh est intégré dans un large ensemble N.

Dans le projet de PLUi, ce secteur Nh disparait et est reclassé pour la majeure partie en N. La parcelle BO 223 est reclassée également N. L'ensemble N autour du secteur Nh est maintenu en partie N, l'autre étant reclassé A.

La matrice cadastrale indique une contenance de 3068 m2 et "bois" comme type de culture. A l'imagerie aérienne, la parcelle BO 223 apparait comme boisée, elle est accessible d'une route, l'habitat apparait assez dispersé.

Le tome 2 du rapport de présentation indique que : "*Les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel. Le PLUi de la Communauté de communes délimite 27 secteurs de zones Nh sur le territoire des 26 communes. Ils représentent au total une superficie de 17,3 hectares".*

Le secteur de la parcelle BO 223 n'a pas été retenu comme STECAL dans le projet de PLUi. Dans le PADD, il est écrit (page 24) : "Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes. Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux". Le PADD fixe ainsi comme objectif :" Réduire et organiser les zones d'extension périphériques".

Le déclarant ne fait pas part dans son observation de la détention d'un CU opérationnel pour cette parcelle.

Dans ce contexte, le maintien de la constructibilité de la parcelle BO 223 n'apparait pas réalisable.

Concernant les parcelles BO 157, 173, 174, celles-ci sont localisées à l'Est du bourg de Montignac en zone N. Cette zone est maintenue N dans le projet de PLUi et les parcelles, ainsi que celles limitrophes n'ont pas fait l'objet d'une demande de dérogation pour l'ouverture à la constructibilité au titre de l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

Dans ce contexte, le souhait du déclarant d'ouverture à la constructibilité de ces trois parcelles ne peut être retenu.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0399
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BOUDY Jacqueline et Mme BOUDY REYS Nicole Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation effectuée par les deux déclarantes sur le registre papier de Montignac le 18 11 2019 et faisant l'objet de l'observation enregistrée n°16R0157

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

SYNTHESE
Observation n° : 16L0442
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : FNAIM-M. CHASTENET Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de la constructibilité des parcelles BE 47 48 71 315 378 380, classées N dans le PLU de Montignac et reclassées A dans le projet de PLUi, dans l'objectif de construire un lotissement pour 3 à 4 maisons.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles BE 47 48 71 315 378 380 sont localisées entre le bourg de Montignac et le secteur de Lascaux à l'Est de la Vézère. Elles forment un quadrilatère de plus de 3 ha en zone N dans le PLU de Montignac.

A l'Est et Nord Est se trouvent une zone Nt, une parcelle Nh et la fin d'une zone UB , plus au Sud, un petit ilot Nh.

Dans le projet de PLUi, la zone Nt est reclassée Ut, le petit ilot Nh disparait et l'ensemble du secteur est reclassé A (les parcelles en question également).

Les parcelles ne sont pas en zones rouges et bleues du PPRi.

Le déclarant, écrivant être mandaté et missionné par M Laboe Michel, concernant sa propriété BE 47 48 71 315 378 380, demande la modification du zonage pour que les parcelles deviennent constructibles, particulièrement sur une surface de 1ha27a40ca, afin d'y réaliser un lotissement de 3 à 4 maisons.

A la consultation de la matrice cadastrale, il apparait que :

- M Laboe est propriétaire des parcelles BE 47 48 315

- Grimes Timothy est propriétaire des parcelles BE 71 378 380 (acte de vente du 25 07 2018)

- les parcelles en question sont classées "terres", "landes" et "sol" dans le type de culture.

Considérant :

- la situation des parcelles entre la Vézère et le secteur Lascaux ;

- l'absence d'avis de M Grimes Timothy (porté à la connaissance de la commission d'enquête), identifié comme propriétaire depuis le 25 07 2018 dans la matrice cadastrale des parcelles BE 71 378 380 ,

- l'objectif du PADD de *"Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" , "Resserrer les zones d'extension périphériques", "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique" et "Maintenir les grands équilibres agricoles de la vallée, des collines et plateaux*

- l'absence de demande de dérogation au titre de l'article L 142-4 pour ouverture à l'urbanisation des parcelles BE 47 48 71 315 378 380

la commission, à partir des informations portées à sa connaissance, considère cohérent avec le PADD le classement A des parcelles en question.

SYNTHESE
Observation n° : 16L0444
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme LEGENDRE Prénom : Romain et Jeanne
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation complétant l'observation 16R0259 demandant l'extension de la zone UC pour la construction d'une piscine

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Même avis que l'observation 16R0259 :

La parcelle AN 199 se trouve à 1 km approximativement au Nord du centre bourg de Montignac en limite de zone de zone UC dans le PLU de Montignac.

Dans le projet de PLUi, la zone UC est réduite et devient un ilot UC entouré d'un ensemble classé A. Un peu plus de la moitié de la parcelle AN 199 (partie N - NE) est intégrée à l'ensemble A, l'autre partie entourant la maison d'habitation restant contenu dans l'ilot UC.

Ayant un projet de construction de piscine, les propriétaires demandent que la limite ente la zone UC et A soit décalée vers l'Est d'à peu près 10 m sur une longueur de 30 m. Ce décalage permettra de faire correspondre la séparation de la limite de zone avec une clôture séparant la partie jardin du pré.

Sur l'image aérienne, une petit haie pouvant correspondre à la clôture est effectivement visible à une dizaine de mètres de la limite entre la zone UC et A.

Dans l'observation 16L0444, les déclarants joignent un plan précisant leur demande (implantation de la piscine).

Considérant que :

- la clôture/haie, d'après les déclarations des propriétaires et de l'observation de l'imagerie aérienne, matérialise physiquement la limite entre l'espace urbanisable et l'espace agricole,

- le report de la limite de la zone UC et A sur cette clôture/haie, sans porter préjudice à l'activité agricole, est de nature à limiter les conflits entre celles-ci et habitat;

la commission, à partir des informations mises à sa connaissance, est favorable à la demande des déclarants.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0057
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CROUZEL Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de constructibilité de deux parcelles en zone N dans le PLU actuel et classées en zone A dans le projet de PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles BM 66 et 231, aux sorties Sud Sud-Est de Montignac, sont en zone N dans le PLU de Montignac.

Elles font partie d'un espace classé N, entouré par des zones classées UB et Nh, au pied du coteau.

Dans le projet de PLUi, cet espace comprenant les deux parcelles est classé en zone A. L'espace Nh à l'Ouest est reclassé N. L'ilot A apparait ainsi enclavé entre l'espace N à l'Ouest et la zone urbanisée UB.

Les parcelles sont limitrophe des parcelles urbanisées. Sur l'image, elles apparaissent comme des champs. Leur superficie approximative est de 4930 m2 pour la BM66 et 8110 m2 pour la BM 231.

Considérant que :

- le classement en N de ces deux parcelles dans le PLU de Montignac ;

- l'absence de demande de dérogation au préfet de Dordogne pour l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L142-4 du code de l'urbanisme ;

- la superficie de ces parcelles bien supérieures aux objectifs de modération de la consommation foncière affichée par le projet de PLUi ;

- l'objectif du PADD de "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique"

la commission considère, en l'état des informations portées à sa connaissance, cohérent avec le PADD et le projet de PLUi la non constructibilité de ces parcelles mais attire l'attention sur l'enclavement de l'ilot A et son enclavement avec la zone urbanisée UB, ce qui est de nature à générer des conflits entre les activités agricoles et l'habitat. A terme, cet ilôt enclavé, compte tenu de sa localisation en périphérie de la zone UB, pourrait être étudié comme OAP à vocation habitat, en fonction des futurs besoin en logement de la CCVH, ou bien maintenu en N.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0058
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.VALADE Prénom : Robert
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien en zone Nh des parcelles AW 22, 27 ,28, classées Nh dans le PLU de Montignac et reclassées Np dans le projet de PLUi.

Le propriétaire détient un CU opérationnel n°024 291 19 M0087 du 21/08/2019 pour les parcelles AW 26, 27, 28, 21, 22, 23.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU actuel de Montignac, les parcelles AW 22, 27,28 se trouvent dans un espace Nh enclavé dans un secteur N, à un peu plus d'un km du centre bourg de Montignac sur la route de Sarlat..

Dans le projet de PLUi, cet espace est reclassé en partie en zone A (partie Nord) et pour l'autre partie en Np (parcelles 22, 27, 28). Ce type de reclassement est également valable pour d'autres ilots Nh situés le long de cette route.

Il est également observé la création d'un couloir Np Est-Ouest d'un peu plus de 200 m de large (partant des lisières Est de Montignac, entre la route de Sarlat et la zone boisée N plus au sud) correspondant à la vallée du Doiran, affluent de la Vézère..

Les parcelles 22, 27, 28 sont limitrophes de parcelles baties mais l'habitat reste diffus dans le secteur.

Le propriétaire détient un CU Ops pour ces parcelles à la date du 9 11 2019. Le CU OPS mentionne "la décision de sursis à statuer" compte tenu de la prescription du PLUi. Le CU mentionne 2 lots à batir pour une surface de 8550 m2.

Considérant que :

- selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel;

- les deux parcelles sont localisées dans un secteur à dominante N, Np et A à plus de 1 km du centre bourg de Montignac ;

- les deux parcelles sont incluses dans le PLUi dans un corridor N de stricte protection ;

- que le PADD fixe comme objectif "resserrer les zones d'extension périphérique" , "Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologiques" et " "Dans la vallée de la Vézère : Maintenir (sanctuariser) les corridors biologiques présents de part et d'autre du cours d'eau..."

- la surface de 8550 m2 pour deux lots à batir est bien supérieure aux objectifs de modération de la consommation foncière affichée par le PLUi ,

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent avec le PADD le classement Np des parcelles.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0060
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.TEYSSIER Prénom : Alain
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien la parcelle BM 65 en zone UB dans le PLU actuel et reclassée en zone A dans le projet de PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle BM 65 (2470 m2 approximativement) fait partie d'un secteur classé UB dans le PLU actuel de Montignac.

Dans le projet de PLUi, le secteur UB est réduit dans sa partie Nord Ouest ; 2 parcelles dont la BM 65 sont reclassées A et une autre N ; les autres étant maintenues en UB.

La parcelle BM 65 se trouve entre la partie maintenue en UB et la parcelle BN199 reclassée N mais déjà construite.

Au Nord, la parcelle BM 65 se trouve en lisière d'une zone boisée (contenant la parcelle BN199). A l'Est, elle touche la zone urbanisée pavillonnaire.

A 30 m au Nord-Est de la parcelle BM 65, l'OAP 1AUb est maintenue.

Au Sud, la zone N est reclassée A (contenant la parcelle BM 65) et forme un ilot enclavé entre la zone urbanisé et le coteau.

Dans la matrice cadastrale, la parcelle BM 65 est classée "landes" comme type de culture ; à l'image, elle apparaît légèrement boisée ; le propriétaire déclare qu'elle n'est pas exploitée d'un point de vue agricole et qu'elle dispose des réseaux.

Considérant que :

- le PADD décrit comme objectif : "« Densifier les zones d'extension des bourgs" ;

- la parcelle BM 65 est classée en secteur UB dans le PLU de Montignac et qu'elle reste limitrophe du secteur UB dans le projet de PLUi avec 30 m plus au Nord une OAP 1AUB ;

- son classement en secteur A est de nature à créer des conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat

- son classement comme landes dans la matrice cadastrale et sa surface laissent supposer qu'elle ne fait pas partie des espaces stratégiques agricoles ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent avec le PADD et le projet de PLUi le maintien en zone constructible de tout ou partie de la parcelle BM 65 qui devra néanmoins être divisée ou réduite pour satisfaire l'objectif de modération de la consommation foncière affiché par le projet de PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0061
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. RUE-FOURER Prénom : Philippe
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande de maintien de la constructibilité des parcelles BO 441 et 443, classées en AUo dans le PLU de Montignac et reclassée en A dans le projet de PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les parcelles BO 441 et 443 (superficie respective de 12000 et 11510 m2) sont situées dans la partie Nord d'un secteur classé AUo.

Dans le projet de PLUi, l'OAP 1AUb est maintenue mais réduite au nord et à l'Ouest sans les parcelles BO 441, 442 et 447.

Le secteur UB au Nord des parcelles a été reclassé A avec quelques ilots Uc.

Les parcelles BO 441 et 443 apparaissent sur les images comme des prairies, à l'instar des parcelles environnantes. Sur la matrice cadastrale la BO 441 est classée près et la BO 443 "terre".

Le propriétaire déclare qu'elles ne sont pas cultivées.

Considérant :

- la nature des parcelles (surface, classement agricole...) ;

- leur localisation dans un espace agricole étendu ;

- l'objectif du PADD de "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique"

- le contenu de l'OAP "Ouest du Bourg - La beaussane" qui ne contient pas les parcelles en question

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent avec le PADD et le projet de PLUi le classement A des parcelles BO 441 et 443

SYNTHESE
Observation n° : 16R0062
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LASSERRE Prénom : Patrick
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles AH 81 89 239 241 245 en zone Nh dans le PLU de montignac et reclassées A dans le projet de PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles AH 81, 89, 239, 241, 245 sont contenues dans un ilot classé Nh de superficie de 47679 m2 dans le PLU de Montignac, à approximativement 2 km du centre bourg.

L'ensemble de cet ilôt est reclassée en zone A dans le projet de PLUi et intégré dans un secteur A et N.

Les parcelles 81 et 241 sont construites. La parcelle 239 est classée "prés" dans le type de culture avec une superficie de 6610 m2, la 89 "terre" pour une superficie de 2998 m2.

Quelques constructions sont présentes dans le secteur mais l'habitat est dispersé.

Les propriétaires ont transmis le 17 juin 2018 un courrier au maire de Montignac (courrier joint à l'observation) demandant le maintien de la destination constructible des parcelles en question afin "*de réserver la possibilité :*

- d'extension ou d'amélioration de l'habitat ;

***- à mes trois enfants de disposer de terrains pour construire des résidences secondaires pouvant être louées en saisonnier*".**

Considérant :

- que, selon le rapport de présentation du PLUi, les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel;

- que les parcelles sont localisée dans un secteur A et N (boisement) à plus de deux km du centre bourg de Montignac où l'habitat est dispersé ;

- que le PADD fixe comme objectifs "resserrer les zones d'extension périphérique" , "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique".

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent avec le PADD et le projet de PLUi le classement A de ces parcelles mais attire l'attention sur le fait que le règlement du projet de PLUi autorise sous certaines conditions la réfection des constructions existantes et "l'extension des batiments d'habitation…"

SYNTHESE
Observation n° : 16R0063
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le classement de la parcelle AW 97 compatible avec un projet d'installation de 2 à 3 tentes de camping haut de gamme dans le cadre d'un projet d'hébergement touristique

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, la parcelle AW 97 se trouve à l'extrémité Nord Ouest d'un long couloir classé A dans lequel coule le Doiron, affluent de la Vézère. .

Cette parcelle est limitrophe d'un petit secteur classé Nh dans lequel se trouve des habitations.

Dans le projet de PLUi, la parcelle AW 97 est reclassée Np ainsi que le couloir. Une grande partie du Secteur Nh est reclassé A.

La parcelle est classée "pré" comme type de culture dans la matrice cadastrale et ne contient pas de construction apparente.

Le propriétaire de la parcelle évoque un projet de 2 à 3 tentes de camping haut de gamme qui pourraient (après étude du projet) être compatible avec un classement NThl ; mais le contenu et les modalités précises du projet ne sont pas portés à la connaissance de la commission d'enquête.

Considérant :

- L'objectif du PADD de "Dans la vallée de la Vézère : Maintenir (sanctuariser) les corridors biologiques présents de part et d'autre du cours d'eau "

- la situation de la parcelle AW 97 dans ce corridor biologique ;

- que le règlement du projet de PLUi définit la zone Np comme "Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.
Elle recouvre :..le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées".

- l'absence de dossier permettant d'évaluer le projet ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement Np de la parcelle AW 97 cohérent avec le PADD et ne peut se prononcer davantage sur le projet du déclarant.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0064
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le propriétaire demande le maintien en zone constructible de deux parcelles actuellement en zone UB et reclassée en zone A dans le PLUi actuel.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU actuel, les deux parcelles AP 512 et 625 se trouvent dans un large secteur UB en périphérie Nord du bourg à proximité du cimetière.

La parcelle 515 est à l'intérieur de la parcelle 625. La superficie de l'ensemble est approximativement de 1000 m2.

Une partie de ce secteur est reclassée en zone A dans le projet de PLUi dont les deux parcelles AP 515 et 625

Ce reclassement fait une dent creuse dans l'ilot UB alors que les parcelles se trouve du même coté de la rue que celles restées UB dans le projet de PLUi. Les parcelles limitrophes sont construites.

Le propriétaire déclare que les parcelles sont desservies par la réseaux et qu'elles ne sont pas exploitées par un agriculteur.

Considérant,

- la configuration des lieux, la localisation des parcelles en secteur UB dans le projet de PLUi et la création d'une dent creuse créée par le classement A des deux parcelles ;

- l'objectif du PADD de "Densifier les zones d'extension des bourgs" ,

- la surface des deux parcelles qui s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation foncière affichés par le PLUi ,

- le risque de création de conflit entre habitat et activité agricole sur cette parcelle enclavée entre la route et des parcelles baties

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, est favorable au maintien de la constructibilité des deux parcelles.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0065
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande par le propriétaire du maintien de la constructibilité des parcelles BO 107, 108, 109 reclassées en zone A dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les parcelles 107 et 108 et la partie Nord est de la parcelle 109 sont en zone UB, au nord du bourg de Montignac. A leur Sud Est s'étend un grand espace N.

Dans le projet de PLUi, le secteur est profondément modifié au profit de la constitution d'un vaste ensemble A dans lequel sont intégrées les trois parcelles. A l'Est, il reste un ilot U reclassé UC.

La parcelle 108 est déjà construite. La 109 a une superficie de 29540 m2 et est classée "terre" comme groupe de culture. La partie Nord de la parcelle 109 est située entre la 108 et l'ilot UC.

Les parcelles ont accès à la route au Nord.

Considérant :

- la situation géographique des parcelles dans un vaste ensemble A dans le projet de PLUi

- l'objectif du PADD de "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole";

- l'étendue importante de la parcelle 109 ;

- l'objectif du PADD de "La préservation d'unités fonctionnelles, en limitant le morcellement de l'espace dans le cadre des projets urbains" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique"

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement des parcelles en secteur A compatible avec le PADD du projet de PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0066
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme HEBRARD Prénom : Dominique
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle BP 49 en zone Nh actuellement et reclassée en zone A dans le projet

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle BP 49 se situe à l'extrémité Sud Ouest d'un ilot classé en Nh dans le PLU de Montignac, à approximativement 2 km Nord Ouest du centre bourg de Montignac. .

Les zones Nh de ce secteur (ouest Montignac) sont reclassées N ou A dans le projet de PLUi.

La parcelle BP 49, au sein d'une zone boisée, est reclassée N.

Considérant :

Les objectifs du PADD de "Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique" et "Préserver le potentiel sylvicole"

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement de la parcelle BP 49 compatible avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0067
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. PAROUTY Prénom : Maurice
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de contructibilité des parcelles BE 289 452 456 454 282 142 63 64 65 66 67 classées dans le PLU actuel de Montignac en zone N ou Nh et toutes reclassées A dans le projet.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles 289 et 452 (limitrophes) sont classées N au sud d'un secteur Nh à approximativement 1 km Sud du centre bourg de Montignac. Dans le projet, elles sont reclassées A dans un grand ensemble A. Le secteur Nh est également reclassé A. Les deux parcelles n'ont pas fait l'objet d'une demande de dérogation du préfet au titre de l'article L 142-4.

La parcelle 170, située à l'extrémité Est d'un ilot de 26000 m2 classée Nh à approximativement 1,5 km du centre bourg de Montignac, est reclassée A à l'instar de l'ensemble des parcelles de l'ilot Nh intégré dans un grand ensemble agricole.

Les parcelles 456 et 454, situées à l'Est de la parcelle 170, sont classées A et restent A dans le projet. Les deux parcelles n'ont pas fait l'objet d'une demande de dérogation du préfet au titre de l'article L 142-4.

Les parcelles 142 63 64 65 66 67 sont classées N dans le PLU Montignac et reclassées A dans le projet. Ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'une demande de dérogation du préfet au titre de l'article L 142-4. Une partie de la 142 est dans le périmètre de protection de la source la Fageotte, la 63, 64, partie de 65 et 66 dans la zone de protection archéologique de Lascaux.

La parcelle BE 282 n'a pas été identifiée à partir des plans graphiques

Le propriétaire joint à sa demande une lettre signée du maire de Montignac du 19 janvier 2009 (jointe à l'observation) déclarant que "je vous informe que lors de la prochaine révision de notre plan local d'urbanisme, nous classerons vos terrains référencés au cadastre BE 289 293 170 169 282 67 62 65 66 63 142 en zone constructible".

Le PLU de Montignac a été approuvé le 30 août 2006.

Depuis le 1er janvier 2014, la commune de Montignac adhère à la communauté de communes de la la vallée de l'homme qui a compétence en matière d'urbanisme sur son territoire.

Considérant :

- la localisation des parcelles en question au Sud du Bourg de Montignac ;

- les objectifs du PADD "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" , "Resserrer les zones d'extension périphériques" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique";

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement A des parcelles BE 289 452 456 454 142 63 64 65 66 67 cohérent avec le PADD.

La BE 282 n'ayant pas été identifiée sur les plans graphiques et la matrice cadastrale, la commission ne peut donner d'avis.

-

-

SYNTHESE
Observation n° : 16R0068
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAPORTE Prénom : Denis
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien en zone constructible de la parcelle AN 175 classée UB dans le PLU Montignac et reclassée A dans le PLU actuel. Le propriétaire a un projet de développement de gites sur des batiments de ferme.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AN 175 (1685 m2 et occupée par plusieurs batiments) est contenue dans une zone UB étendue, au Nord du bourg de Montignac.

Cette parcelle est reclassée A dans le projet de PLUi. La zone UB est fortement réduite et reclassée A pour constituer un vaste ensemble agricole au Nord et Nord-Est de Montignac. Un secteur UC est maintenu à l'EST de la parcelle AN 175 sans être limitrophe.

L'habitat est dispersé et la parcelle AN 175 n'apparait pas limitrophe d'une parcelle bâtie sur les plans graphiques.

La parcelles AN 175 apparaît également couverte de 4 batiments.

Le propriétaire demande le maintien en zone constructible au motif d'un projet de gite sur des batiments de ferme. Il déclare oralement au commissaire enquêteur avoir déposé une demande de CU il y a 15 jours.

**La zone A permet des extensions (cf réglement du projet de PLUi : -"*L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 75 m2.)".**

Considérant :

- la situation de la parcelle AN 175, en particulier son intégration dans un secteur agricole ;

- les objectifs du PADD de" Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique"

- les conditions de la zone A décrites dans le règlement du projet de PLUi qui autorise sous certaines conditions la réfection des constructions existantes et les extensions

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent le classement en zone A de la parcelle AN 175 tout en attirant l'attention sur le classement At qui pourrait, en fonction du projet du propriétaire, mieux correspondre aux besoins et s'inscrire également dans l'objectif du PADD "Accompagner et favoriser l'attractivité touristique du territoire".

-

SYNTHESE
Observation n° : 16R0069
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAPORTE au nom de Mme CHEYROU Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien des parcelles AN 164 165 167 312 classées en zone UB dans le PLU de Montignac et reclassées zone A.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelle AN 64 165 167 312 sont contenues dans une vaste zone UB au nord de Montignac dans le PLU actuel.

La parcelle AN 312 est une très grande parcelle (un peu moins de 3 ha) contenant les parcelles 164 et 165 qui n'ont pas d'accès.

Cette zone UB est fortement réduite et reclassée A dans le projet de PLUi, pour former un vaste secteur agricole au Nord du bourg de Montignac.

La parcelle 312 reste limitrophe d'un petit secteur UC sur son coté Nord mais séparé par une route.

Sur les images, ces parcelles apparaissent comme des champs et l'habitat présent mais dispersé.

Considérant :

- la localisation des parcelles en question et leurs caractéristiques décrites supra ;

- les objectifs du PADD de "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique,

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère cohérent le classement en zone A des parcelles AN 64 165 167 312.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0070
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LACROIX Prénom : Richard
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la parcelle BN 392 en zone Nh dans le PLU de Montignac et en zone N dans le projet de PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, la parcelle BN 392 (2338 m2) est située dans une zone Nh, au Sud Ouest du bourg de Montignac sur le coteau. ce secteur Nh forme une bande d'à peu près 13 ha incluse dans un vaste secteur N.

Dans le projet, l'intégralité de la bande Nh est reclassée A ou N.

La parcelle BN 392 est reclassée N à l'instar de nombreuses autres parcelles.

Les parcelles limitrophes sont construites, sauf au Sud. Le secteur apparaît boisé.

Considérant :

- la localisation de la parcelle sur le coteaux surplombant la vallée de la Vézère ;

- l'objectif du PADD de "Resserrer les zones d'extension périphériques" qui s'applique à Montignac ;

- l'objectif du PADD de "Protéger les coteaux calcaires bordant la vallée de la Vézère".

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement de la parcelle BN 392 cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0071
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CHALARD Prénom : Claudine
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande du maintien en constructibilité des parcelles BN 175 422 416 172 173 451 174 classée en UB dans le PLU de Montignac et reclassées N dans le projet de PLUi, en particulier pour parcelles BN 422 et 416 qui forment une dent creuse et BN 175 qui fait l'objet d'un PC.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles BN 175 (4297 m2) 422 (1153 m2) 416 (155 m2) 172 (5200 m2) 173 (78 m2) 451 (3051 m2) 174 (5246 m2) sont localisées au Sud Ouest de Montignac au sein d'une large bande UB dans le PLU de Montignac, au pied des coteaux.

Le centre commercial route de Thonac se situe à une centaine de mètre du secteur des parcelles.

Dans le projet de PLUi, la bande UB a été partiellement rétrécie et diminuée des parcelles BN 175 422 416 172 173 451 174 plus quelques petites parcelles ne faisant pas partie de l'observation du demandeur (BN 421 420 446 448), reclassées N.

Les parcelles BN 422 et 416, complétées des parcelles BN 421 420 446 et 448, forment une dent creuse dans la bande UB du projet.

L'OAP 1AUb route de thonac, décrite dans le projet de PLUi, se trouve à une cinquantaine de mètre du secteur.

Le propriétaire fait remarquer qu'il a déposé une demande de PC pour la parcelle BN 175 qui se trouve au dessus de la dent creuse des parcelles BN 422 et 416.

La parcelle BN 422 a une surface compatible avec les objectifs de densité affichés dans le projet de PLUi. Les parcelles BN 175 172 451 174 ont des surfaces bien supérieures à ces objectifs et nécessiteraient d'être divisées.

Considérant :

- la situation des parcelles limitrophes à une zone UB dans le projet de PLUi et l'objectif du PADD "« Densifier » les zones d'extension des bourgs" ;

- la dent creuse effectuée par les parcelles BN 422 et 416 (plus les parcelles BN 421 420 446 448) dans cette zone UB ;

- la surface de ces deux parcelles compatibles avec les objectifs de modération de la consommation foncière affichés par le projet de PLUi

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, recommande le maintien en zone UB de ces deux parcelles (auxquelles pourraient être ajoutées les parcelles BN 421 420 446 448).

Pour les autres parcelles, considérant :

- la surface des parcelles BN 175 172 451 174 incompatibles avec les objectifs de modération de la consommation foncière affichés par le projet de PLUi ;

- l'objectif du PADD "Protéger les coteaux calcaires bordant la vallée de la Vézère." et la localisation de ces parcelles en pied de coteau

La commission considère, en l'état des informations portées à sa connaissance, le classement N du projet de PLUi cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0072
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CLAUDE Prénom : Nicholas
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande qu'une partie de la parcelle AV 343 en partie Nh dans le PLU de Montignac reste en Nh dans le projet de PLUi pour construire des bâtiments d'activités artisanales.
Demande que le reste de la parcelle AV 343 et les parcelles AV 120, 320 et 119, en zone N dans le PLU actuel et reclassées en Np dans le projet de PLUi soient classées en zone agricole.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, la partie Nord de la parcelle AV 343 se situe dans un petit ilot Nh (un peu plus de 2 ha) à l'Est du bourg de Montignac. Cet ilot Nh est constitué de plusieurs parcelles construites. L'autre partie de parcelle AV 343 et les parcelles AV 119, 120, 320 sont en zone N.

ce secteur est contenu dans le corridor biologique constitué par la vallée du Doiran, affluent de la Vézère.

Dans le projet de PLUi, l'ilot Nh est reclassée A sauf la partie de parcelle AV 343 (reclassée Np) et une autre parcelle.

L'autre partie de parcelle AV 343 et les parcelles 119 et 320, sont intégrées au corridor biologique du Doiran et reclassées Np.

La parcelle AV 120 reste en zone N et en dehors du corridor biologique.

La parcelle AV 119 apparait comme un champ sur les images aériennes, la parcelle AV 120 une bande de bois, et la 320 un espace semi boisé.

Le propriétaire des parcelles a transmis à la commune de Montignac un courrier daté du 29 mai 2018 (en PJ) expliquant son besoin et exprimant ses demandes (projet 1 "réalisation de bâtiment de stockage pour activité artisanale de production de roulottes en , tiny houses et autre habitats insolites en bois"; projet 2 : "activités agricole") .

Considérant :

- L'objectif du PADD "Dans la vallée de la Vézère : Maintenir (sanctuariser) les corridors biologiques présents de part et d'autre du cours d'eau ; éviter de manière générale dans la vallée une poursuite du développement urbain".

- la situation des parcelles AV 343, 119 et 320 dans le corridor biologique de la vallée du Doiran ;

- le classement de certaines parcelles en zone A au sein de ce corridor biologique ;

- la lettre du déclarant du 29 mai 2018 évoquant de façon très générale ses deux projets et ses demandes de zonage

La commission,en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement Np des parcelles AV 343, 119 et 320 cohérent avec les objectifs du PADD mais, compte tenu compte tenu leur proximité avec des parcelles A (en particulier la parcelle AV 343), recommande que le classement en A soit étudié avec le propriétaire en fonction de son projet agricole (dont la commission n'a pas connaissance précisément).

Quant à la parcelle AV 120, classée N dans le PLU de Montignac et maintenu N dans le projet, considérant :

- sa situation dans le massif boisé au Sud de la vallée du Doiran ;

- les objectifs du PADD de "Préserver le potentiel sylvicole" et "D'éviter le fractionnement, le mitage et le « grignotage » des espaces sylvicoles",

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement N de la parcelle AV 120 cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0073
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. RAT Prénom : Jean
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles AI 172, 173, 174, 176 et 587 en zone UC dans le PLU de Montignac et reclassées A dans le projet de PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles AI 172 (8200 m2) 173 (1130 m2) 174 (213 m2) 176 (1247 m2) 587, ex 175 (3525 m2) sont localisées en zone UC en périphérie Nord du bourg de Montignac.

Cette zone UC est fortement réduite, seuls quelques ilots UC sont maintenus, au profit de la création d'un grand secteur A au Nord de Montignac. .

Les parcelles AI 172 173 174 176, déclarées "pré" dans la matrice cadastrale, et la parcelle 175 (vignes) sont reclassées A, à l'instar de l'ensemble des parcelles environnantes.

Elles sont absentes de constructions. Quelques constructions sont présentes dans le secteur mais l'habitat apparait très dispersé.

Les parcelles 174 175 et 176 apparaissent ne pas avoir d'accès direct sur une voie publique.

Considérant :

- la situation et les caractéristiques des parcelles en question intégrées dans le grand ensemble classé A au Nord de Montignac ;

- les objectifs du PADD de "Resserrer les zones d'extension périphériques" des poles urbains dont Montignac, "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique",

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement en A des parcelles en question cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0155
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.CAPELLE Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande le maintien de la constructibilité parcelle AV 342 en zone Nh dans le PLU Montignac et NP dans le projet de PLUi.

Observation à liée à 16L0078 effectuée par MME CAPELLE ROSELYNE ANNE-MARIE RAYMONDE
Né(e) VAM DEN BOS, propriétaire en indivision avec M CAPELLE BERNARD.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, la parcelle AV 342 est dans une zone Nh d'un peu plus de 23000 m2 entourée de zones N, à la sortie Est du bourg de Montignac sur la route de Sarlat.

Cette zone Nh est reclassée A dans le projet de PLUi sauf les parcelles AV 342 et AV 343 classées Np.

D'autres ilots Nh (dans le PLU Montignac) à proximité ont également été reclassés A et N (ou Np).

Les parcelles entourant l'ilot A (dans le prjet de PLUi) sont classées Np et sont intégrées au corridor biologique de la vallée du Doiran créé par le projet de PLUi ;.

La parcelle AV 342 a une surface d'a peu près 2500 m2 et contient une dépendance batie isolée.

Elle est limitrophe à des constructions sauf sur son coté Sud. Ces constructions, contenues dans l'ilot A, apparaissent constituer un hameau assez dense avec présence de piscines extérieures.

La parcelle AV 342 apparaît ainsi comme une dent creuse classée Np au sein du nouvel îlot A.

Considérant :

- les objectifs du PADD "resserrer les zones d'extension périphérique" des pôles urbains dont Montignac et "Protéger les réservoirs et corridors biologiques" ("Dans la vallée de la Vézère : Maintenir (sanctuariser) les corridors biologiques présents de part et d'autre du cours d'eau ; éviter de manière générale dans la vallée une poursuite du développement urbain" ;

- la présence de parcelles classéesA dans le corridor biologique de la vallée du Doiran ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement Np de la parcelle AV 342 cohérent avec le PADD mais, compte tenu compte tenu de la dent creuse qu'elle représente dans l'ilot A du projet de PLUi, recommande que son classement en A soit étudié avec le propriétaire, dans le cas où celui-ci aurait un projet agricole.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0156
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LAUGENIE Prénom : Frédéric
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande du maintien en zone constructible des parcelles BM 329 358 361 360, en zone UB dans le PLU de Montignac et reclassées A, sauf la parcelle BM 360, dans le projet de PLUi. Le propriétaire a une activité de restauration limitrophe de ces parcelles et a un projet de chambres d'hôtes pour compléter l'offre économique.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles BM 329 358 361 360 se situent à la sortie SE du bourg de Montignac de l'autre coté de la zone d'activité des Rives. Dans le PLU actuel, ces parcelles font partie d'un ilot UB important.

Dans le projet de PLUi, les parcelles BM 329 358 361 son reclassées A ainsi que trois autres parcelles limitrophes, l'ensemble faisant un ilot A d'approximativement 1,5 ha totalement enclavé dans des zones urbanisées (UB, Uy, 1AU).

Le propriétaire déclare avoir une activité de restauration limitrophe à ces parcelles et déclare avoir un projet de création de chambres d'hôtes pour compléter son offre économique.

Considérant :

- l'enclavement des parcelles reclassées A dans le projet de PLUI dans un secteur UB, Uy et 1AU ;

- l'objectif du PADD de "Densifier » les zones d'extension des bourgs" ("Pour Montignac, dans la plaine au Sud") ;

- l'objectif du PADD "d'Accompagner et favoriser l'attractivité touristique du territoire",

- la déclaration du projet de PLUi : "néanmoins, la définition du zonage du PLUi s'est attachée à ne pas aggraver de potentiels conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat/ ou le développement de zones d'activités".

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère non cohérent avec le PADD le classement en zone A des parcelles en question et recommande de maintenir en zone UB l'ilot A enclavé par le projet de PLUi dans une zone urbaine ou bien d'y appliquer un zonage adapté au projet d'hébergement touristique du déclarant.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0157
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mmes REYS ET DELORME Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien des parcelles BN 189 190 191 (en secteur AUo dans le PLU Montignac, reclassées N dans le projet de PLUi) dans l'OAP Lacoste route de Thonac. Parcelles occupées par d'anciennes truffières abandonnées.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les parcelles BN 189 190 191 font partie de la zone AU0 (80 896 m2).

Dans le projet de PLUi, l'OAP Lacoste route de Thonac est réduite d'une bande d'une trentaine de mètres de large coté Nord Ouest et des trois parcelles BN 189 190 191 (superficie OAP 7 ha). Il est également remarqué que la zone UB (au Nord Est de l'OAP) a également été fortement réduite dans sa partie Nord dans le projet de PLUi.

Les parcelles BN 189 190 191 sont reclassées N.

Dans la matrice cadastrale, la parcelle 189 (3690 m2) est enregistrée comme "vignes " pour le type de culture, 190 (808 m2) comme "Landes", et la 191 (2331 m2) comme "Terres".

Les propriétaires déclarent qu'elles sont d'anciennes truffières abandonnées et ne produisant plus compte tenu du projet AU0 du PLU de Montignac.

Sur l'imagerie aérienne, il est effectivement observé la présence de boisement sur les 3 parcelles.

Dans le document du PLUi 3. Opérations d'aménagement et d'orientation, il n'est pas donné d'explication à la réduction du secteur AU0 du PLU de Montignac. Il est indiqué dans le descriptif de l'OAP (page 48) : "- ***Préservation des quelques arbres existants au sein de la zone (noyers principalement), - Nouvelles plantations à réaliser en accompagnement des voies et liaisons douces, ainsi que sur les limites de la zone (plantations de noyers et/ou de fruitiers)".***

Dans ce contexte, au regard des informations portées à la connaissance de la commission, celle-ci n'est pas en mesure d'analyser la réduction du secteur de l'OAP, mais, constatant l'intention d'effectuer des plantations en limite de zone, considère que tout ou partie des parcelles BN 189, 190 et 191 pourrait être maintenues dans l'OAP.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0158
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LABROUSSE Prénom : Chantal
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite le maintien du classement Nh de la partie de parcelle AD 21, classée Nh et A dans le PLU de Montignac et reclassée N dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AD 21 (13 810 m2) se trouve approximativement à 4 km au Nord-Ouest du bourg de Montignac.

Dans le PLU de Montignac, la partie Ouest de la parcelle AD 21 (superficie approximative de 2597 m2) fait partie d'un ilot classée Nh (la Girbaudie de superficie d'un peu plus de 13 ha), l'autre partie de la parcelle est classée A.

Dans le projet de PLUi, la parcelle est reclassée N dans son intégralité. L'ilot Nh est reclassé N, A et At.

A 50 m à l'Ouest de la parcelle AD 21, se trouve une parcelle batie, les autres constructions en zone NTh (les Selves) se trouvent à approximativement 150 m. L'habitat apparait très dispersé.

Dans la matrice cadastrale, la parcelle AD 21 est indiquée "bois" pour le type de culture. Sur l'image, la partie Ouest, classée Nh, apparait boisée, la partie Est en pré.

Considérant :

- les caractéristiques de la parcelle et sa localisation dans un espace à dominante A et N avec un habitat très dispersé ;

- les objectifs du PADD de "Préserver le potentiel sylvicole" et "Maintenir les grands équilibres agricoles de la vallée, des collines et plateaux "

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement N de la parcelle AD 21 cohérent avec le PADD mais recommande néanmoins pour la partie Ouest d'étudier un rattachement au grand ensemble A limitrophe, ceci apparaissant cohérent avec l'objectif du PADD "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole".

SYNTHESE
Observation n° : 16R0159
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LACHAUD Prénom : Jean-Jacques
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles AM 69 70, classées UC dans le PLU de Montignac et reclassées A dans le projet de PLUi. Le propriétaire déclare la présence des réseaux, l'accessibilité et la taille modeste des deux parcelles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les deux parcelles se situent à l'extrémité Sud d'un ilot UC (claud de la Gigondie au Nord du bourg de Montignac). Au Sud des deux parcelles se trouvent un ilot Ni et un ilot Ai.

Dans le projet de PLUi, l'ilot UC est fortement réduit dans sa partie Sud au profit de l'agrandissement de l'ilot A. Les deux parcelles sont intégrées à cet ilot A.

Le propriétaire déclare l'accessibilité des deux parcelles, la présence des réseaux et la taille modeste de celles-ci (69 : 1285 m2, 70 : 865 m2). Il déclare également que la parcelle 69 a fait dans le temps (non indiqué) l'objet d'un PC non renouvelé.

Dans la matrice cadastrale, la parcelle 69 est déclarée "vigne' comme type de culture et la 70 "Terres".

Elles sont encadrées au Nord par l'OAP 1AUy (Franqueville) et,à l'Est et à Ouest, par des habitations qui forment une petite zone pavillonnaire entre l'OAP et les parcelles agricoles inondables au Nord de la Vézère.

Considérant :

- l'objectif du PADD de "Resserrer les zones d'extension périphériques" des pôles urbain comme Montignac ("Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes. Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisiblité), les conditions de desserte, la présence des réseaux") ;

- l'objectif du PADD de "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole"

Le classement en zone A des deux parcelles AM 69 et 70 pourrait apparaître cohérent.

Néanmoins, considérant :

- leur enclavement dans une petite zone pavillonnaire ;

- leur superficie compatible avec les objectifs de modération de la consommation foncière et inadaptée à l'activité agricole ;

- leur situation limitrophe avec l'OAP 1AUy qui consomme 6,2 ha de terre agricole ;

Il est recommandé de maintenir en zone UC le secteur pavillonnaire contenant les deux parcelles surtout que la phrase du PLUi "*Pour améliorer la lisibilité d'ensemble du territoire et de ses composantes, les petits boisements / les bosquets, ou les habitations isolées non liées à l'agriculture, situés à l'intérieur d'une vaste zone agricole, n'ont pas été détourés (cela aurait généré un zonage avec de nombreuses « pastilles »). Certains de ces éléments se trouvent donc parfois en zone A*" (page 71 du tome 2 du projet de PLUi) s'applique peu au cas de figure présent, les habitations n'étant pas isolées et la zone agricole de superficie moyenne.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0160
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.MARTY au nom de Mme Jeanne MARTY Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande maintien de la constructibilité des parcelles AI 172 173 174 175 176, classées UC dans le PLU de Montignac et reclassées A dans le projet de PLUi. Le déclarant au nom du propriétaire en indivision signale la présence des réseaux, l'accessibilité des parcelles et la non exploitation agricole de ces parcelles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montinac, les parcelles AI 172 173 174 175 176 sont intégrées à un grand ensemble UC au Nord du bourg de Montignac. Un ilot N, de 9 ha approximativement, est enclavé dans cet ensemble à l'Ouest des 5 parcelles.

Dans le projet de PLUi, l'ensemble UC est fortement réduit et l'ilot N supprimé au profit de la création d'une grande zone classée A. Subsistent quelques ilots UC.

Les 5 parcelles sont intégrées à l'ensemble A.

Le déclarant au nom du propriétaire en indivision déclare que les parcelles ne sont pas cultivées, ont un accès et les réseaux. 2 CU ont été déposés (sans mention de date).

Sur la matrice cadastrale, les 5 parcelles sont en indivision de 4 personnes dont Mme Jeanne MARTY (le déclarant dit représenté Mme Jeanne MARTY).

La parcelle AI 172 (8200 m2) est déclarée "terre", AI 173 (1130 m2) "prés", AI 174 (213 m2) "prés", AI 275 (3525 m2) "vignes" et l'AI 176 (1247 m2) "prés".

Elles ne comportent pas de construction. Quelques constructions sont à proximité des parcelles mais l'habitat apparaît dispersé.

Considérant :

- les objectifs du PADD de "Resserrer les zones d'extension périphériques", "Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole" et "Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique",

- les caractéristiques des parcelles décrites supra et leur situation dans un vaste secteur agricole ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement des parcelles AI 172 173 174 175 176 cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0259
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme LEGENDRE Prénom :
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Classée UC dans le PLU de Montignac, la parcelle AN 199 (8490 m2) a été en partie reclassée A (partie Est et Nord), l'autre partie contenant la maison d'habitation restant classée UC.

Les propriétaires demandent un agrandissement de la partie UC (bande de 30 m sur 8 approximativement) vers l'Est afin de pouvoir construire par la suite une piscine.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AN 199 se trouve à 1 km approximativement au Nord du centre bourg de Montignac en limite de zone de zone UC dans le PLU de Montignac.

Dans le projet de PLUi, la zone UC est réduite et devient un ilot UC entouré d'un ensemble classé A. Un peu plus de la moitié de la parcelle AN 199 (partie N - NE) est intégrée à l'ensemble A, l'autre partie entourant la maison d'habitation restant contenu dans l'ilot UC.

Ayant un projet de construction de piscine, les propriétaires demandent que la limite ente la zone UC et A soit décalée vers l'Est d'à peu près 10 m sur une longueur de 30 m. Ce décalage permettra de faire correspondre la séparation de la limite de zone avec une clôture séparant la partie jardin du pré.

Sur l'image aérienne, une petit haie pouvant correspondre à la clôture est effectivement visible à une dizaine de mètres de la limite entre la zone UC et A.

Dans l'observation 16L0444, les déclarants joignent un plan précisant leur demande (implantation de la piscine).

Considérant que :

- la clôture/haie, d'après les déclarations des propriétaires et de l'observation de l'imagerie aérienne, matérialise physiquement la limite entre l'espace urbanisable et l'espace agricole,

- le report de la limite de la zone UC et A sur cette clôture/haie est de nature à limiter les conflits entre activités agricoles et habitat sans porter préjudice à l'activité agricole ;

la commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère la demande des déclarants compatible avec le PADD et le projet de PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0260
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. JAYLE Prénom : Sébastien
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Après plusieurs demandes (mails à la CCVH) pour que la parcelle AW 148 soit en partie constructible, le déclarant constate que cette parcelle est toujours classée N alors qu'il n'a jamais eu de réponse. Il demande les raisons du refus.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AW 148 (26 150 m2) est située à plus de 2 km Sud Est du centre bourg de Montignac dans une grande zone N. Cette grande parcelle se situe à une cinquantaine de mètres à l'Est d'un petit ilot Nh (Fonvielle).

Dans le projet de PLUi, le secteur est maintenu N. L'ilot Nh à proximité est par ailleurs reclassé A.

La parcelle AW 148 n'a pas fait l'objet d'une demande de dérogation pour ouverture à la constructibilité au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

Elle apparaît boisée, à l'instar des parcelles limitrophes.

Considérant :

- les objectifs du PADD de "Conserver l'intégrité du réservoir biologique « forêt de feuillus et forêt mixte » et "Préserver le potentiel sylvicole" ;

- la situation de la parcelle dans un grand espace boisée dans la partie Sud Est de la commune ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le maintien du classement N de la parcelle AW 148 cohérent avec le PADD.

Sur l'absence de réponse de la part de la CCVH au demandes évoquées par le déclarant, la commission ne peut se prononcer mais attire l'attention sur le fait que le projet de PLUi a fait l'objet d'une concertation préalable dont le bilan est exposé dans les documents de l'enquête publique.

SYNTHESE
Observation n° : 16R0261
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BERTRAND Prénom : Marine
Commune : Montignac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles AP 559 et 558, situées au nord du bourg de Montignac et classées en zone UB dans le PLU actuel, reclassées en zone N dans le projet de PLUi. Le propriétaire détient un CU opérationnel pour les deux parcelles n°02429119M0122. La parcelle AP 558 est composée d'un petit bâtiment.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Montignac, les parcelles AP 559 (813 m2) et 558 (45 m2) se trouvent dans la partie nord du bourg de Montignac classée UB.

Dans le projet de PLUi, cette zone UB est réduite dans sa partie Nord au dessus des parcelles AP 559 et 558.

La bande à l'Est des parcelles, correspondant au jardin du château, est reclassée de UB à N.

5 parcelles (dont les AP 559 et 558) à l'Ouest de cette bande séparées de celle-ci par le chemin du cimetière, ont été reclassées également N. Certaines sont construites comme l'AP 558.

La parcelle AP 559 (813 m2) contient la parcelle AP 558 (45 m2). L'AP 558 comporte une petite maison de surface approximative de 20 m2.

La parcelle AP 559 est limitrophe coté Sud avec la zone UA, coté Ouest avec la zone UB, coté Nord avec une parcelle bâtie reclassée de UB à N et coté Est avec le chemin du cimetière.

Le propriétaire détient un CU 02429119M0122 et déclare avoir un projet d'agrandissement du batiment présent sur la parcelle AP 558 mais de surface trop petite.

Considérant :

- la situation des deux parcelles limitrophes des secteurs UA et UB ;

- leur position de l'autre coté de la bande du parc du chateau dont elles sont séparées par le chemin du cimetière ;

- le fait que la parcelle AP 558 contienne déjà un batiment ;

- l'objectif du PADD de "Densifier les zones d'extension des bourgs"

- la superficie de la parcelle AP 559 qui s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation foncière affichés par le PLUi

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance,considère le classement UB des parcelles AP 558 et 559 cohérent avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 17L0271
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.RICHE Prénom : Daniel
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'agrandissement de la zone constructible sur la parcelle AM 91 (25 m en plus de profondeur).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AM 91 est actuellement en zone non constructible, comme l'ensemble du secteur de la Terrière.

La création d'une zone urbaine sur ce lieu-dit dans le projet de PLUi intègre déjà une partie de la parcelle en cause, le reste étant reclassé A.

L'extension demandée reste modeste, elle n'amputerait donc que dans de faibles proportions le vaste espace agricole nouvellement créé, et renforcerait la compacité de la zone U.

Dans ces limites, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 17L0366
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. GOURDON- Maire d'Aubas Prénom :
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Elu du Conseil communautaire de la CCVH, demande la maintien du classement en zone Nt des parcelles AE 4,5 et 7 sur la commune de Peyzac-le-Moustier.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observation à rapprocher de l'observation n° 17R0220. S'y reporter.

SYNTHESE
Observation n° : 17L0407
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI BAILLARD-M. BREANT Prénom : Christian
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande à revoir la constructibilité des parcelles AC 31-32-33 et 27 si les projets de rénovation et d'annexes aux bâtiments existants ne sont pas réalisables avec le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le règlement du PLUi (s/dossier 5, titre 4) précise effectivement les conditions relatives à l'extension des bâtiments d'habitation et à la construction d'annexes (dont les piscines) en zone A. Il précise également (s/dossier 1, tome 2), en complément de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les conditions relatives au changement de destination de bâtiments agricoles en zones A et N.

En revanche, le reclassement en zone constructible des parcelles en cause s'apparenterait à du mitage, celles-ci étant intégrées à la zone agricole sur le PLUi, au coeur d'un vaste espace naturel éloigné de toute zone constructible.

SYNTHESE
Observation n° : 17L0408
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme JEAMMES Prénom : Evelyne
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AL 6 et 209 : entourées de constructions, bénéficient des réseaux, défense incendie à moins de 400 m. Terrains ayant bénéficié d'un certificat d'urbanisme. Une construction de plain pied est envisagée (impact limité sur les paysages).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles classées N sur le document d'urbanisme actuel, maintenues sur le PLUi, au coeur d'un espace agricole et naturel.

Les reclasser isolément constructibles s'apparenterait à du mitage.

Avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 17L0409
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CHEYRAL Prénom : Thierry
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'extension de la zone constructible UC de la Valette à la parcelle AI 58. La partie plane peut accueillir une construction à cheval sur les parcelles 57 et 58.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur le PLUi la zone UC de la Valette est étendue vers l'ouest aux parcelles Ai 56 et 57, tandis que le secteur environnant est majoritairement reclassé de N en A.

Une extension complémentaire de la zone UC vers l'ouest, sur au moins la partie de la parcelle Ai 58 faisant continuité topographique avec la parcelle 57, ne réduirait que de façon incidente l'espace agricole nouvellement créé.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 17L0411
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Peyzac-le-Moustier- Mme JOUANEL-MONRIBOT Prénom :
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Conteste :

- les avis défavorables de certaines PPA sur la zone 1 AUC du Moustier et la zone UC de Bel-Air ;

- le refus de dérogation à l'article L.142-5 du secteur Nt de l'Eglise.

Demande le recensement de petit patrimoine communal.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant les avis sur les zones du Moustier et de Bel Air : la commission d'enquête prend note des réserves de la municipalité sur les avis défavorables exprimés par certaines PPA, mais fait remarquer que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs (1AU et UC) n'est pas remise en cause pour autant par l'autorité administrative.

Concernant le refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du secteur Nt de l'Eglise : se reporter à l'observation n° 17 R 0220.

Concernant le recensement du petit patrimoine communal : avis favorable de la commission d'enquête.

SYNTHESE
Observation n° : 17L0412
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DELTEIL Prénom : Fabrice
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'extension de la constructibilité à toute la parcelle AL 291, pour une meilleure intégration de la future construction.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

NB : Sur la cartographie du PLUi il s'agit en fait de la parcelle AL 203 (la parcelle AL 291 n'existe pas sur le cadastre communal).

Ses 2/3 sud sont actuellement constructibles et maintenus comme tel sur le PLUi. Sa pointe nord, classée N actuellement, est reclassée A sur le PLUi.

Il ne semble pas opportun de reclasser constructible ladite pointe nord, ce qui créerait une extension peu compréhensible de la zone UC par rapport aux parcelles voisines, au détriment de l'espace agricole.

Avis défavorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 17R0218
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CHROBAK Prénom : Julien
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'extension de la zone UC sur la partie nord de la parcelle AK 205, dans le prolongement de la parcelle 204.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'extension demandée, dans le prolongement vers l'est de la parcelle AK 204, est de faible superficie. Elle n'entamerait pas de façon significative l'espace agricole environnant, tout en accordant le statut des parcelles 205 et 204, dont rien ne semble justifier la distinction.

Avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 17R0219
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DELTEIL Prénom : Monique
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification d'un bâtiment situé sur la parcelle AL 87 en vue d'un changement de destination.
Demande la constructibilité de la partie nord de la parcelle AL 136, le long du chemin sur une profondeur de 50m.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1) Concernant la parcelle AL 87 : Cette parcelle ne contient que l'assiette du bâtiment dont le changement de destination est demandé. Elle est incluse dans la parcelle AL 88, non bâtie. L'ensemble est actuellement en zone N, et maintenu N sur le PLUi.

Le bâtiment semble éligible à la procédure de changement de destination, sous réserve de conformité aux diverses conditions du règlement du PLUi.

Pour ce 1er point et sous ces réserves : avis favorable à l'intervenante.

2) Concernant la parcelle AL 136 : Classée N actuellement, reclassée A sur le PLUi.

A l'écart de toute zone U, son reclassement constructible n'est pas envisageable.

Pour ce 2ème point : avis défavorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 17R0220
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Association Les Médiévales de la Vézère Prénom :
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Suite aux avis défavorables des services de l'Etat, l'association réitère la demande de classement en zone Nt des parcelles AE 4,5,7 et AD 48,50, 192 et 193.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le STECAL Nt couvrant l'essentiel des parcelles AE 4, 5, 6, 7 a fait l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : "*Entame une continuité agricole ; situé en zone rouge du plan de prévention des risques inondation de la Vézère*".

Le propriétaire de ces parcelles les prête à l'association (loi 1901) "Les Médiévales de la Vézère" (128 adhérents) qui y organise depuis 2 ans un spectacle son & lumière durant la saison estivale, nécessitant un certain nombre d'aménagements démontables installés au cours du printemps.

La municipalité soutient l'activité artistique et culturelle de cette association, et le classement Nt du secteur en cause.

L'association fait valoir :

- d'une part que l'argument relatif à la consommation de l'espace agricole n'a qu'une pertinence relative, le secteur étant extérieur à la zone A, inclus dans une zone classée Np.

- d'autre part que le risque inondation est désormais pris en compte par les organisateurs de l'événement, qui se sont engagés à n'installer les dispositifs nécessaires qu'en dehors des périodes de risque, à les démonter et évacuer en cours de saison dès lors qu'un risque serait susceptible de survenir, ainsi que systématiquement en-dehors de la saison.

Elle prétend ne disposer d'aucun emplacement de rechange.

Les animations qu'assure cette association semblent populaires localement ; le spectacle estival notamment, monté et joué par des acteurs et figurants locaux, amateurs et bénévoles, bénéficie d'une notoriété croissante.

Il apparaitrait dommage qu'une initiative de cette nature, à la fois culturelle, ludique et touristique, ne puisse perdurer faute de disposer d'un emplacement adéquat. Et cela alors que d'autres activités accueillant temporairement du public sur des terrains soumis au PPRI, comme par exemple les locations de canoés, parviennent sans problème à organiser leurs activités en fonction des aléas climatiques, en accord avec les autorités administratives.

Une convention liant le propriétaire des parcelles, l'association "Les Médiévales", la municipalité de Peyzac-le-Moustier et l'autorité administrative devrait permettre raisonnablement de faire survivre cette animation tout en assurant la prévention du risque d'inondation.

Avis favorable aux intervenants.

SYNTHESE
Observation n° : 17R0221
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. VEYRET Prénom : Didier
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'extension de la zone constructible de la parcelle AM 160, tel que prévoyait l'accord trouvé avec la mairie lors de l'élaboration du document d'urbanisme actuel.

Lui-même a donné à la commune la parcelle AM 148 afin de créer une réserve d'eau contre l'incendie (en cours de réalisation). En contrepartie il devait voir la partie nord-ouest de sa parcelle 160 reclassée constructible sur 2900 m². Seuls 2000 m² l'ont été sur le PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant fait valoir un accord passé avec la municipalité : mettre à la disposition de la collectivité le foncier nécessaire à l'installation d'un dispositif de défense contre l'incendie au bénéfice du secteur environnant, et bénéficier en contrepartie d'une extension sur la parcelle en cause de la zone constructible contiguë.

Il semble que cette contrepartie a été incomplètement accordée. Le complément demandé par l'intervenant n'impacterait que modérément l'environnement, dépourvu de protection particulière.

Avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 17R0410
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Association Les Médiévales Prénom :
Commune : Peyzac-le-Moustier

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pétition de 1848 signataires appuyant la demande de l'observation n° 17R0220.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Se reporter à l'observation n° 17R0220.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0005
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? :
Nom : SOUALLE Prénom : Audouin
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande de maintien zonage UCconcernant la parcelle AM 232.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien zonage UC concernant la parcelle AM 232. La zone actuelle UC a été rognée et la parcelle AM 232 passera en zonage N. Ce rognage ne parait pas cohérent, en effet juste au nord ouest une nouvelle petite zone UC est crée. Cet état de fait justifie la demande de personne qui ayant investi des sommes très conséquente sur des terrains constructible voient ce même terrain devenir inconstructible alors que juste au dessus une zone actuelle en N devient UC

La commission d enquête est favorable à la demande

SYNTHESE
Observation n° : 18E0152
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LEYRAT / LEPAUD Prénom : ANNICK / JEAN-PIERRE
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

rétablir la constructibilité de 2 parcelles nous appartenant

BK 156

BH 3

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

rétablir la constructibilité de 2 parcelles nous appartenant

BK 156(CU 16/4/19)

BH 3 (CU 7/6/18)

ces deux parcelles actuellement en zone U doivent passer à 99% en zone A toutefois des cu ont été délivrés sur ces deux parcelles et il n'est pas fait mention d un renouvellement pour la BH3. dont le CU arriverait à terme en décembre 2019. et aucune mention d "éventuels permis de construire déposés pour ces deux parcelles.

La nouveau zonage en zone A de ces deux parcelles reprend l'essence du PADD "éviter un étalement des zones constructible

SYNTHESE
Observation n° : 18E0153
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LEYRAT LEPAUD Prénom : ANNICK JEAN PIERRE
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Doublon 18E0152

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Doublon 18E0152

SYNTHESE
Observation n° : 18E0210
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

pda mairie plazac

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

AVIS FAVORABLE PDA MAIRIE PLAZAC

SYNTHESE
Observation n° : 18E0212
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

maintien en zone constructible des parcelles AH45 et AH264 au lieu-dit ESCOFFIE. Ces parcelles sont à vendre suite à une succession et l'agriculteur qui les entretien actuellement est prêt à les restituer aux propriétaires. souhait de densifier ce hameau dans sa partie sud.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

maintien en zone constructible des parcelles AH45 et AH264 au lieu-dit ESCOFFIE. l'agriculteur qui les entretien actuellement est prêt à les restituer aux propriétaires. souhait de densifier ce hameau dans sa partie sud.zone UC a été très largement diminué par rapport au document actuel. Le problème agricole pouvant être réglé et ces parties de parcelles étant actuellement en zone U, la commission d'enquête émet un avis favorable. Les services instructeurs devront justifier ce maintien en levant la réserve de la DTT

SYNTHESE
Observation n° : 18E0213
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Abrogations des Cartes Communales

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Lieu-dit Le Bos de Plazac, nous demandons le maintien des parcelles AN16/17 au nord et AN293 au sud, pour densifier ce hameau qui a tous les réseaux. Contrairement aux remarques de la Chambre d'Agriculture il n'y a pas de réseau d'irrigation sur les surfaces constructibles demandées.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Lieu-dit Le Bos de Plazac, nous demandons le maintien des parcelles AN16/17 au nord et AN293 au sud, pour densifier ce hameau qui a tous les réseaux. Contrairement aux remarques de la Chambre d'Agriculture il n'y a pas de réseau d'irrigation sur les surfaces constructibles demandées.

La commission prend acte de la remarque contradictoire de la municipalité à la réserve de la chambre d'agriculture et émet un avis favorable en se référant aux affirmations de la municipalité.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0239
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LIENARD Prénom : ALAIN
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contestation du fractionnement de la parcelle AT 0333 par le PLUi
Erreur manifeste d'appréciation.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le fractionnement de la zoneU existante cré deux dents creuses dont la 333 et la 166.

La cohérence de cette nouvelle zone UC ne semble pas être réalisée car créant deux dent creuse et une extension linéaire sur la 317. La commission d'enquête est donc favorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0257
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Nous demandons le maintien en constructibilité sur le lieu-dit Le Bousquet, d'un partie de la parcelle AN093,

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La mairie demande le maintien en constructibilité sur le lieu-dit Le Bousquet, d'un partie de la parcelle AN093. Avis favorable sous réserve de laisser un corridor suffisant pour le passage du gibier

SYNTHESE
Observation n° : 18E0264
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Nous souhaitons conserver la zone UC telle qu'elle est proposée au lieu-dit La Forêt, parcelles AL 039 et AM 009.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La mairie souhaite conserver la zone UC telle qu'elle est proposée au lieu-dit La Forêt, parcelles AL 039 et AM 009..

La commission d'enquête constate que cette zone a été tronquée en créant notamment une dent creuse béante et donc la commission d'enquête pense que cette zone mérite d'être retravaillée en collaboration avec la municipalité

SYNTHESE
Observation n° : 18E0308
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Chastanet Prénom : Francis
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de référencement d'une grange. partie "Batîs" remarquable, partie industriel agricole moderne et d un hangar bardage bois utilitaire ouvert sur le devant

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de référencement d'une grange. partie "Batîs" remarquable, partie industriel agricole moderne et d un hangar bardage bois utilitaire ouvert sur le devant

Cette entité bâtie comprend 4 bâtiment dont une habitation, un bâtis déjà identifié et deux autres bâtis objet de la présente demande.

Dans les deux bâtiments objets de la demande l un constitue en partie un bâtiment remarquable, l'autre est un bâtiment en bardage bois fermé sur trois côtés. Le premier bâtiment partie remarquable pourrait être répertorié.

Toutefois cet ensemble se situe dans un zonage actuel N et futur A.La transformation de bâtiment sur cette surface réduite en habitation zonage A est de nature a créer artificiellement un zonage constructible. En effet, si les changements de destination devenaient effectifs et que ces bâtiments soient cédés à différents propriétaires, chacun pourrait alors s'agrandir en extension et annexes. Cet ensemble contient déjà un bâtiment identifié ..Aucune précision n'est fournie sur la capacité incendie proche et suffisante pour 4 entité habitations.Le demandeur n indique pas si il s'agit de faire des gîtes ou une destination de revente. Avis inexploitable en l état

SYNTHESE
Observation n° : 18E0325
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Oechsel Prénom : Ben
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de changement de destination sur la parcelle : AW 0443

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de changement de destination pour un bâtiment sur la parcelle : AW 0443

Le bâtiment proposé est un bâtiment patrimonial et semble correspondre aux bâtiments pouvant changer de destination.

Avis favorable

SYNTHESE
Observation n° : 18E0328
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Oechsel Prénom : Ben
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Enfouissement des lignes électriques et téléphoniques

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette recommandation concernant l'enfouissement des réseaux est pertinente et devrait s'afficher dans le dossier PLUI.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0331
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de changement de destination d une remise BM 83

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de changement de destination d une remise BM 83

Les deux photos fournies montre un bâtiment remise qui ne semble pas correspondre au terme patrimonial/architectural. De plus un changement de destination même surface, même volume ne semble pas permettre de transformer ce bâtiment sur sa surface et hauteur en habitation.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0370
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

demande le maintien du zonage tel que défini au cours de l'élaboration de ce PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

demande le maintien du zonage tel que défini au cours de l'élaboration de ce PLUi.

Attention réserve de la chambre d'agriculture " surface agricole sous PAC

SYNTHESE
Observation n° : 18E0371
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie:La Trucherie, nous souhaitons le maintien en zone constructible de la parcelle AM 242, tel que nous l'avons défini lors de l'élaboration du PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Attention réserve de la chambre d'agriculture pour étalement linéaire et plan d'épandage

SYNTHESE
Observation n° : 18E0372
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Laumon Prénom : Alain
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande de classement en zone Uc de la parcelle AO41 à Plazac

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de classement en zone Uc de la parcelle AO41 à Plazac

La commission est favorable au fait d'urbaniser la zone entre sur la limite nord parcelle 34 et la limite est parcelle 42 afin d'uniformiser le nord de la zone UC en englobant la partie sud ouest de la parcelle 41.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0374
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie

Les Chardonnies, nous souhaitons le maintien de cette zone, certes humide mais proche du bourg. Cette zone n'a que peu de terrains déclarés à la PAC. Cette zone a une OAP.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Attention zone répertoriée Zone Humide donc avec des réserves.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0375
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie

Nous maintenons notre projet photovoltaîque au lieu-dit Les Quatre Cendriers, et nous réfutons l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

N"ayant pas d'indication sur le respect de la motion du 27 novembre 2018 de la chambre d'agriculture nous ne pouvons fournir utilement un avis sur la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0376
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : HENNEBELLE Prénom : Philippe et Annick
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Contestation de la constructibilité de la parcelle AC 225

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

les demandeurs se trompent. La parcelle AC225 n'est pas constructible et se trouve en zonage A pour le PLUI. Par contre la collectivité a répertorié sur cette parcelle un bâtiment pouvant changer de destination. Les demandeurs ne fournissent aucun renseignement indiquant que ce bâtiment ne répond pas aux critère d'un bâtiment pouvant changer de destination. Avis défavorable.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0377
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : BATISTA Prénom : Patricia
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

maintien de la parcelle AO440 (le Cloud) telle qu'elle est matérialisée sur le projet du PLUi
Cf courrier en PJ

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

maintien de la parcelle AO440 (le Cloud) telle qu'elle est matérialisée sur le projet du PLUi
Cf courrier en PJ

Attention cette parcelle est concernée par la réserve de la chambre d'agriculture (partie nord ouest de la zone UC). car cette partie du zonage concernerait une surface déclarée à la PAC.

Le fait que l'agriculteur concerné ne soit pas opposé ne contredit pas l'affirmation et la réserve de la chambre d'agriculture. Que les demandeurs atteste que leur terrain ou que la zone n est pas concernée par une surface déclarée à la PAC

SYNTHESE
Observation n° : 18E0379
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Laumon Prénom : Alain
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

annulée par 18E0393

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

annulée par 18E0393

SYNTHESE
Observation n° : 18E0386
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : CHASTANET Prénom : Francis
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DOUBLON de la 18E0308

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DOUBLON DE LA 18E0308 QUI CONTIENT PLAN ET PHOTOS

SYNTHESE
Observation n° : 18E0388
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : GAUTHIER Prénom : Florence
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie

maintien de toutes les zones constructibles définies dans ce projet,

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

8 zones UC de la commune de PLAZAC sont sous réserves de la chambre d'agriculture. Il semble utile de croiser les renseignements détenus par la commune et ceux de la chambre d'agriculture pour limiter ces réserves.

SYNTHESE
Observation n° : 18E0389
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LIENARD Prénom : ALAIN
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

doublon de la 18E0298

Apport de précisions

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DOUBLON OBS 18E239 ET18R 298

AVIS Favorable sur 18E0239

SYNTHESE
Observation n° : 18E0393
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Laumon Prénom : Alain
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

apport d informations remplace l observation 379

Demande de maintien AO320 & AO 288 en zone U (annule et remplace l'observation n° 379 - Idem mais avec des couleurs lisibles)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le demandeur souhaite un maintien du zonage U sur le nord de sa parcelle AO288 et sur la parcelle AO320 pour y transférer les droits de CU et DP datant de juin 2018.

La zone U actuelle disparaît totalement pour un zonage A plui. Reconstituer une mini zone urbanisée dans un plus grand zonage inconstructible ne serait pas cohérent avec les objectifs du PADD constituant un mitage de zonage. Il appartenait au demandeur à demander une prolongation de ses CU et DP pour atteindre ses objectifs de lotissement.

SYNTHESE
Observation n° : 18L0293
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DELMAS Prénom : Claude
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle AS 95,

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

le rattachement de cette parcelle a la zone UC touchant au n ord créerait une extension de cette zone UC dans un zonage agricole et entraînerait une grosse dent creuse sur cette zone UC . La demande n est pas cohérente avec le PADD du PLUI

SYNTHESE
Observation n° : 18L0297
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Me BIDAUBAYLE Prénom :
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Zonage incohérent au lieu-dit Fontpeyre: suppression d'une partie de la zone constructible (AO 42, 431,426, 424, 437) lors qu'en même temps des terres agricoles cultivées sont passées en zones agricoles (436, 385, 278).
Souhaite que le zonage de la carte communale soit maintenu.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

l'observation semble fondée, en effet si des CU opérationnels en cours et permis de construire concernent les parcelles AO 42/431/426/437, le fait de supprimer cette bande actuellement en U pour augment de manière linéaire au sud la zone UC sur des terres en zonage actuel N et basculées en PLUI sur les restants parcelles en A n'est pas cohérent par rapport au PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 18R0294
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme VENEZIA Prénom : Marie
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles AC 266 et 268 (constitue une enclave dans la zone constructible).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La suppression du zonage constructible sur les parcelles AC 266 et 268 crée une dent creuse dans le zonage UC. Il semble cohérent de boucher cette dent creuse sur ces deux parcelles.

SYNTHESE
Observation n° : 18R0295
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CHAUMONT Prénom : Laurent
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'extension de la constructibilité de la parcelle AC 278 le long de la route jusqu'à la réserve incendie.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette parcelle bénéficie déjà d'une partie constructible nouvelle dans le PLUI par rapport au zonage actuel (N) sur ce même zonage des parcelles ont perdu leur zonage constructible, la demande serait donc de nature à créer des inégalités de traitement. sur ce zonage

SYNTHESE
Observation n° : 18R0296
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.VAUNAT Prénom : Michel
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles BH 104, 109, 110 et 111. Les parcelles sont déboisées et portées en landes.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande de constructibilité des parcelles BH 104, 109, 110 et 111. ne pas cohérente avec le PADD. Actuellement en zonage N et en zonage N et A dans le projet du PLUI cette demande reviendrait à créer une nouvelle zone urbanisée dans un espace naturel et agricole

SYNTHESE
Observation n° : 18R0298
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LIENARD Prénom : Alain
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

. DOUBLON 18E0239

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DOUBLON 18E0239

SYNTHESE
Observation n° : 18R0299
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DELVILLE Prénom :
Commune : Plazac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AN 189, desservie par les réseaux et située dans une zone de plusieurs résidences.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AN 189, n est pas cohérente avec le PADD, en effet cette parcelle est actuellement inclue dans une zone U qui dans le prjet PLUI se réduit fortement sur sa partie ouest. La parcelle AN 189 revient en zonage A et ne touche pas du tout la nouvelle zone UC. Une constructibilité de cette parcelle créerait une parcelle UC isolée

SYNTHESE
Observation n° : 19C0446
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. GOURSOLLE Prénom : Thierry
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

DOUBLON DE LA 19R021

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DOUBLON DE LA 19R021

SYNTHESE
Observation n° : 19E0211
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SARL LNC Camping Prénom : Camping La Nouvelle Croze
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

souhait que les parcelles Section BP n° 1OO-105-107 soit classées NTc comme l'ensemble des parcelles qui jouxte celles-ci pour activité professionnelle hôtellerie de plein air

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les trois parcelles citées BP100/105/107 font parties de l'ensemble professionnel hôtellerie de plein air et sont juste séparées de la partie NTc par une petite voie de communication, ces parcelles séparent la zone NTC de la partie Uy, le rattachement de ces parcelles en NTc de la parcelle BP 105 est toutefois contestée par la ST BL Emballage directement voisine sur la zone Uy qui avance qu une zone tampon est nécessaire pour les nuisance.(19R0248)

avis favorable hors BP 105

SYNTHESE
Observation n° : 19E0272
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LESCURE Prénom : Jean-Marie
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

BK 303. Nous vous demandons de nous laisser le bénéfice d'un terrain à bâtir pour cette parcelle.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

même demandeur, même situation pour M. LESCURE J-Marie sur cette zone UC qui se trouve amputée des deux tiers par rapport à la situation actuelle. Le maintien isolé de cette parcelle BK303 créerait une excroissance contraire aux orientations du PADD sur cette nouvelle zone UC

SYNTHESE
Observation n° : 19E0275
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : LESCURE Prénom : Jean-Marie
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien en constructibilité des parcelles BK 222, BK 32, BK 33

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande n est pas cohérente avec le PADD le zonage U concerné à été amputé des deux tiers et un rajout zonale UC au zud des parcelles citées créerait une excroissance.. Sur les CU indiqués il n est pas fait mention si ils sont en cours ou non.

SYNTHESE
Observation n° : 19E0277
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : THIESSE Prénom : Stéphane
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sollicite le reclassement partiel des parcelles AW 136 et AW 138 en zonage NThl.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sollicite le reclassement partiel des parcelles AW 136 et AW 138 en zonage NThl.

Le demandeur ne fait pas correspondre sa demande à un projet ou à une raison sociale liée au tourisme.

SYNTHESE
Observation n° : 19L0025
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LANSADE Prénom : Pierre Michel
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

propriétaire de la parcelle AB 103, située dans la zone UC des Franchies Ouest du PLU actuel ne trouve pas cohérent la suppression de cette zone.
.Demande le maintien de sa parcelle en zone constructible

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

propriétaire de la parcelle AB 103, située dans la zone UC des Franchies Ouest du PLU actuel ne trouve pas cohérent la suppression de cette zone.
.Demande le maintien de sa parcelle en zone constructible

La zone UC dans laquelle était inclue la partie de parcelle AB103 ayant disparu, la demande devient incohérente avec le PADD

SYNTHESE
Observation n° : 19L0026
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme TEILLET Prénom : Maxime
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les parcelles AW 289 et 294 situées au lieu-dit Le Dos soient constructibles car desservies par l'eau et l'électricité.
Demande si le terrain est en Nh et la superficie pour déposer une DP.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les parcelles AW 289 et 294 situées au lieu-dit Le Dos soient constructibles car desservies par l'eau et l'électricité.
Demande si le terrain est en Nh et la superficie pour déposer une DP.

CES DEUX PARCELLES SONT ET RESTE EN ZONAGE A donc insconstructibles

une constructibilité serait contraire au PADD

SYNTHESE
Observation n° : 19L0148
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.Bourdeilh Prénom : Roger
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité d'une partie des parcelles BZ 224 et 426. Parcelles desservies par les équipements publics.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces deux parcelles actuellement en zonage UB/1 AU2 perde ces zonages dans le PLUI pour être en zonage A.

Une grande moitier du zonage constructible a disparu. La demande de maintien créerait une innégalité dans les nombreux propriétaire de ce zonage qui ont perdu la constructibilité de leur parcelle.

Seule la parcelle BZ224 reste attachée au nord sur la zone UB mais son maintien par rapport au nouveau zonage constiturait une extension linéaire donc contraire au PADD

SYNTHESE
Observation n° : 19L0422
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mmes HASSI, BOILEAU et LISSARDY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de constructibilité de terrains au lieu-dit "Le Dos".

aucune précision

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de constructibilité de terrains au lieu-dit "Le Dos".

aucune précision

Lieu dit situé en zonage A actuel et zonage A PLUI. Demande incohérente avec les objectifs du PADD

SYNTHESE
Observation n° : 19L0423
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme NICOLAS Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande la constructibilité des parcelles BO 121 et 127 partiellement. Une cession de terrain a été faite à la municipalité pour permettre l'élargissement d'un chemin communal pour permettre un accès aux constructions riveraines.avec une promesse de constructibilité sur les parcelles citées

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles BO 121 et 127 partiellement. Une cession de terrain a été faite à la municipalité pour permettre l'élargissement d'un chemin communal pour permettre un accès aux constructions riveraines.avec une promesse de constructibilité sur les parcelles citées

Les demandeurs ont accepté une cession de terrain pour l'élargissement du chemin d'accès aux maisons voisines, une promesse de constructibilité de leur parcelles aurait été faite en échange. La municipalité a effectué des travaux d'élargissement sur la parcelle promise. Aucun acte notarié n'aurait encore été passé. La constructibilité de ces deux parcelles semblent donc être normal. Les travaux effectués semblent attester les affirmations des demandeurs. De l argent public a été dépensé en ce sens d urbanisation des lieux. Avis favorable

19L0431.Prjet soutenu par la municipalité de ROUFFIGNAC ST CERNIN DE REIHAC avec un classement Nh pour l'ensemble zone.

SYNTHESE
Observation n° : 19L0426
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme GOURSOLLE Prénom : Céline
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles BC 180-181-182-381. Les réseaux sont à proximité (maison à 40 m).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles actuellement en zonage N accolées à une zone Nh qui reste inconstructibles en zonage A dans le projet de PLUI. La zone Nh disparaît. La demande est donc incohérente avec les objectifs du PA

SYNTHESE
Observation n° : 19L0427
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.VIDAL Prénom : Marcel
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle AV 141 et d'une partie de la parcelle AV 107.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles inconstructibles en zonage N actuellement et en zonage A dans le PLUI. La demande est incohérente en fonction des objectifs du PADD. Cela créerait une petite entité urbanisé au milieu d un zonage A et N.

SYNTHESE
Observation n° : 19L0430
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Rouffignac-M. MARTY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Soutient le projet de M. VERHOEF et Mme COOREMANS (construction de 4/5 gîtes insolites) sur les parcelles BC 158-159-160 et 161, et demande la mise en place d'une zone NThl.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

cette zone classée en A dans le PLUI fait l objet d un projet touristique soutenu par la municipalité de ROUFFIGNAC qui

a dimensionnée le réseau incendie proche pour cela. La création d une zone NThl paraît cohérente. sous réserve d' activités agricoles proches pouvant rentrer en conflit avec ce projet touristique

SYNTHESE
Observation n° : 19L0431
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Rouffignac- M. MARTY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

19L0423 observation NICOLAS

Soutient la demande de M. et Mme NIcolas, et demande l'instauration d'une zone Nh sur le secteur de la Feuillade (plan joint).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

19L0423 observation NICOLAS

Soutient la demande de M. et Mme NIcolas, et demande l'instauration d'une zone Nh sur le secteur de la Feuillade (plan joint).

Cette zone contient déjà 3 habitations + 3 CU et les parcelles Nicolas permettraient 3 habitations de plus. Cette zone a été urbanisée par la communes par les réseaux et l acquisition sur parcelle NICOLAS de terrain permettant l'élargissement du chemin pour accéder à cette zone d'habitations. De l'argent publique a été investi pour cette urbanisation traité par la municipalité. Les NICOLAS ont cédé leur terrain au fin d'élargissement du chemin en contre partie de l'urbanisation de leurs deux parcelles attenante actuellement à une zone urbanisée. Il semble donc cohérent que cette zone redevienne urbanisée.La zone Nh (stecal) semble donc opportune.

SYNTHESE
Observation n° : 19R0021
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.GOURSOLLE Prénom : Thierry
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles BZ 246,247,248,249 et 250 au PLUi (elles sont constructibles au PLU actuel). Perte de valeur des parcelles et absence de possibilité de réaménagement d'un bâtiment agricole désaffecté.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pour le PLUI la zone sud sous le lieu-dit Les Talles disparaît avec les terrains de M. GOURSOLLE qui passeront en zonage N et A.. Le demandeur a fait en mars l'acquisition de terrains constructibles au prix du M2 constructible et se retrouvera avec un prix du M2 agricole ou naturel d'ou un préjudice. Le Notaire avait averti ml'intéressé du changement de document d'urbanisme en cours.Le maintien en zonage constructible constituerait un deuxième ensemble urbanisé pour le PLUI .De plus l'équité dans un cas favorable devrait jouer pour l'ensemble des propriétaires devant perdre le zonage urbanisé. La commission d'enquête ne peut que constater que la réduction de la zone UC est cause de préjudice pécuniaire importante pour des propriétaires ayant acquis récemment des terrains en zone UC devenant des zonages A et N.

Le demandeur s'est exprimé plusieurs fois sur le même sujet

SYNTHESE
Observation n° : 19R0022
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DUFORT Prénom : Denise
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AO 99 et 100.
Il s'agit d'une dent creuse et présence des réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AO 99 et 100.
Ces deux parcelles actuellement en zonage N passe en zonage A pour le PLUI. Une constructibilité créerait une zone urbanisée dans un espace A et N, incohérent par rapport au PADD

SYNTHESE
Observation n° : 19R0023
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Rouffignac-M.Raymond MARTY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande une modification du zonage du PLUi (zone UE) dans le secteur de Bas Graulet pour permettre l'extension de la station d'épuration.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande a prendre en considération (zone UE) dans le secteur de Bas Graulet pour l évolution de l assainissement ce cette agglomération: avis favorable

SYNTHESE
Observation n° : 19R0024
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CABILLIAU Prénom : Yannick
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle BY 100.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles du demandeur sont actuellement en zonage 1AU1. Zonage qui disparaît totalement. Il serait incohérent dans le projet du PLUI et les objectifs du PADD de mettre un zonage urbanisé sur une parcelle isolée dans du zonage A/N/NTc

SYNTHESE
Observation n° : 19R0027
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Rouffignac-M. Raymond MARTY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie

Demande à ce que la position de l'Etat soit revue concernant le projet de la Durantie (accueil de personnes âgées dans une structure d'habitat communautaire) en accordant la dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Attention il s'agit d'une réserve stricte de la chambre d'agriculture qui demande la suppression complète de la zone 1AUb qui comporte une OAP pour cause d'urbanisation linéaire en étalement sur une surface agricole et un questionnement sur l'habitat partagé de manière isolé. Il semble que la commune souhaite maintenir ce projet et donc une concertation avec la chambre d'agriculture semble nécessaire

SYNTHESE
Observation n° : 19R0139
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CAPELLE Prénom : Brigitte
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle AB 75 en vue de la construction d'une maison plus adaptée à sa situation.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Il semble possible d'englober le nord ouest de la parcelle 75 dans la zone Ua et si la demandeuse a un projet de construction modeste, cela pourrait suffire.

SYNTHESE
Observation n° : 19R0304
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MARTY Prénom : Huguette
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles BN 178, 179, 180, 181, 381 et 383, avec un chemin d'accès via les parcelles BN 182 et 183

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles BN 178, 179, 180, 181, 381 et 383, avec un chemin d'accès via les parcelles BN 182 et 183 zonage actuel (AU2 donc Zone naturelle insuffisamment équipée ou non réservée à une urbanisation ultérieure. Cette zone ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU ou sous forme de zone d'aménagement concerté.)

Le projet de PLUI reclasse ce zonage en A donc demande incompatible avec les deux zonage actuel et futur.

SYNTHESE
Observation n° : 19R0424
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DONZEAU Prénom : Viviane
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle AV 190 (environ 6000 m²) dans le prolongement des maisons existantes. Parcelle proche du bourg avec les réseaux à proximité.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La partie sud/sud ouest de la parcelle AV 190 se trouve déjà en zone Ub sur plus de 1 hect.

SYNTHESE
Observation n° : 19R0425
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MONRIBOT Prénom : Alain
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la maintien en zone Nh des parcelles BE 58 et 254.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

le zonage actuel de ces deux parcelles est Nh (La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

Dans le projet PLUI ce zonage Nh disparaît pour du zonage A. Les demandeur demande le maintien de 2 parcelles sur un zonage qui en comptait une vingtaine. La demande n'est assortie d'aucune justification ou projet pouvant justifier un maintien de ces deux parcelles en Nh

SYNTHESE
Observation n° : 19R0428
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Société BL Emballages Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle BP 105 reste non constructible afin de maintenir une zone tampon entre le camping et l'entreprise.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle BP 105 reste non constructible afin de maintenir une zone tampon entre le camping et l'entreprise.

Cette parcelle appartenant au camping est sollicité par ce dernier pour un rattachement en zone NTc pour pour implanter des annexes technique et du parking(19E0211). Les exploitants de la zones Uy font ressortir à juste titre qu'en raison des nuisances que peut générer la zone Uy déjà objet de plainte cette parcelle doit rester hors NTc et servir de tampon.

Cette analyse est judicieuse et il est cohérent de garder en l'état de classement PLUI cette parcelle BP105

SYNTHESE
Observation n° : 19R0429
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : DE ROISSART Prénom : Anne
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification de bâtiments en vue d'un changement de destination sur les parcelles BK 99 et 110.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification de bâtiments en vue d'un changement de destination sur les parcelles BK 99 et 110.

Les bâtiments indiqués sont effectivement des bâtis remarquables. Toutefois le fait de repérer l'ensemble des granges et annexes sur ces deux lieux dits reviendrait à créer deux ensembles urbanisés comportant plusieurs habitats dans les deux lieux dits. La capacité incendie n'est donc peut être pas dimensionnée pour celà, renseignement non connu. Avis réservé

SYNTHESE
Observation n° : 19R0432
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Rouffignac-M. MARTY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

PDA

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Avis favorable de la mairie

SYNTHESE
Observation n° : 19R0433
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. FONTMARTY Prénom : Georges
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien d'une zone constructible sur la parcelle BZ 220 car elle touche des parcelles déjà construites, et que cela aurait un impact très limité sur l'étalement de la zone urbanisée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ce terrain est actuellement en zone 1AU2 et dans son projet de PLUI la collectivité n'a pas souhaitée urbaniser cette zone. Il serait donc incohérent de la rattacher à la zone UB sur la droite en créant une excroissance et un étalement sur de la zone A

SYNTHESE
Observation n° : 19R0453
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Rouffignac-M.MARTY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Liste les parcelles sur lesquelles les bâtiments peuvent demander un changement de destination. fournie à M. le président de la communauté de communes par réponse du 2/12/19. et demande à ce que celà soit les Elus municipaux qui soient chargés de déterminer les bâtiments pouvant changer de destination

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

S'agissant d une liste fournie par M. le maire de la commune, liste sans autres précisons sur la qualité des bâtiments et des réseaux disponibles nous ne pouvons donné un avis.

SYNTHESE
Observation n° : 19R0454
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Rouffignac-M.MARTY Prénom :
Commune : Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Avis sur le projet de PLUi et propositions de modifications.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Avis sur le projet de PLUi et propositions de modifications.

pour acte

SYNTHESE
Observation n° : 20L0369
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de St-Avit-de-Vialard-Mme GOMEZ Prénom :
Commune : Saint-Avit-de-Vialard

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mme la maire de la commune demande que la zone de Lavalade soit maintenue en totalité en zone constructible (avis défavorable des services de l'Etat sur une petite partie).
En vue de préserver la qualité architecturale du hameau, des prescriptions pourront être mises dans le règlement pour les futures constructions.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'extension de la zone UC de Lavalade prévue sur le PLUi n'a pas fait pas formellement l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, en dépit d'avis défavorables de certaines PPA.

Avis favorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 20R0090
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LEGER Prénom : Chantal
Commune : Saint-Avit-de-Vialard

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante demande la possibilité de construire un bâtiment de 250 m² sur les parcelles A 146 et 325, afin d'y stocker en sécurité et sans nuisance pour l'environnement les matériels agricoles et professionnels conservés après la vente du domaine de loisir de Gabernat ("St Avit-Loisirs").

Il servirait également de siège et de boîte postale à la holding familiale, et de lieu de stockage de ses archives.

Le secteur dispose d'accès direct, il est viabilisé.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Il est difficilement envisageable de reclasser constructibles les parcelles en cause, alors qu'elles sont intégrées à un secteur naturel, éloignées de zones maintenues U sur le PLUi, et sans l'accroche d'un bâti préexistant.

Toutefois la nécessité de disposer d'un bâtiment à la fois administratif et de stockage de matériel est évidente, ne serait-ce que pour éviter la constitution d'un dépôt à ciel ouvert.

La seule possibilité conforme serait de créer un STECAL Nhy de faible dimension (au titre d'entrepôt) sur l'une des parcelles, tel que prévu sous conditions dans le règlement d'urbanisme de la zone N (p. 94).

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenante.

SYNTHESE
Observation n° : 21C0145
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DE LA BATUT Prénom : Bertrand
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Courriel complétant l'observation n° 56 déjà enregistrée; les pièces jointes (photos et plans avec légendes) apportent des précisions sur le souhait de Mr de La Batut au sujet

- de l'identification du château "Le MARAIS" comme bâtiment remarquable

- du "changement de destination" pour "habitat" d'un bâtiment au lieu-dit "la BOISSIERE"

- de la suppression du repérage des platanes de l'allée; trop âgés et dangereux

- de ses remarques sur la mise à jour des plans suite au déplacement d'un chemin d'accès

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur de La BATUT exprime son souhait relatif à deux bâtiments :

-le château du " Marais" qui pourrait-selon son avis, être reconnu comme "bâtiment remarquable"

- de permettre à un bâtiment (au Marais) de "changer de destination" pour "habitat"

Il juge inopportun le zonage "protecteur" affecté aux arbres présents le long de l'allée d'accès, du fait de leur âge (190 ans) et de leur caractère dangereux.

Sous réserve d'une appréciation visuelle des caractéristiques des bâtiments et des arbres dont il s'agit, la commission émet un avis favorable aux demandes.

SYNTHESE
Observation n° : 21C0451
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme HELLINGS Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame Hellings renouvelle sa demande de maintien de constructibilité sur "au moins une partie" de la parcelle C1026 et complète par des documents joints (fichier pdf 11 pages). Elle a déposé et obtenu ces jours derniers un CU et dépose un permis de construire.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par courriel Madame Hellings fait connaitre à la commission d'enquête

qu'un certificat d'urbanisme lui a été délivré le par le maire de la commune le 02/4/2019

que le permis de construire déposé le 05/11/2019 a été accordé par le maire le 21/11/2019

que l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France a été signé le 13/11/2019

La commission prend acte de ces décisions tout en maintenant son analyse (observations n° 98 et 99)

SYNTHESE
Observation n° : 21E0056
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : DE LA BATUT Prénom : BERTRAND
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

voir l'observation 145 sur registre dématérialisé

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Explications orales obtenues lors d'une conversation téléphonique avec Mr de La Batut : il déclare souhaiter que la bâtisse "château du Marais" soit repéré par une étoile ("bâtiment remarquable"); qu'un bâtiment agricole au lieu-dit La Boissière puisse "changer de destination pour habitat" et enfin précise que les arbres de l'allée sont de vieux platanes dépérissants et dangereux et ne justifient pas une "protection patrimoniale" ; pense que la représentation cadastrale des lieux et notamment du chemin n'est pas correcte suite à un déplacement de son assiette.

Sous réserve que ces bâtiments satisfassent aux conditions des articles du code de l'urbanisme relatifs au changement de destination et aux critères établis dans le projet de PLUi pour cette mesure, et à la reconnaissance de "bâtiment remarquable" la commission émet un avis favorable à cette demande.

SYNTHESE
Observation n° : 21E0059
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : DE LA BATUT Prénom : BERTRAND
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans l'observation n° 056 portée sur le registre dématérialisé, Mr de La Batut rappelle une demande qu'il aurait effectuée antérieurement à l'enquête actuelle, que soit reconnue la possibilité de "changer de destination" pour un bâtiment (dans le groupe "la Boissière" du plan ci-joint, mais sans préciser lequel) Mr de La Batut indique que la destination est "habitat")

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En l'état des informations à la connaissance de la commission et sous réserve que ce bâtiment satisfasse aux conditions des articles du code de l'urbanisme relatifs au changement de destination et aux critères établis dans le projet de PLUi pour cette mesure, la commission émet un avis favorable à cette demande.

SYNTHESE
Observation n° : 21E0123
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : DE LA BATUT Prénom : BERTRAND
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Documents complémentaires et précisions de l'observation 056 du registre dématérialisé sur les modifications cadastrales pour la rectification d'un chemin d'accès; les bâtiments de caractère à identifier, et la demande de suppression de la "protection" des arbres de l'allée; et la demande de "changement de destination" pour un bâtiment au lieu-dit "le Marais" à proximité.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

voir les observations 056 et 145 sur le même sujet.

SYNTHESE
Observation n° : 21E0237
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : rovati Prénom : robert
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr ROVATI par courrier recommandé et sur registre dématérialisé, demande le maintien de la zone constructible au lieu-dit LAUMEDE aux motifs de la proximité avec le bourg du Buisson, commodités et desserte de tous réseaux

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles pour lesquelles Monsieur ROVATI demande un zonage constructible sont à proximité, mais non contigües, du hameau de LAUMEDE sur la commune de St CHAMASSY

Sur cette catégorie de communes, la stratégie retenue dans le PADD énonce :

o Bourgs des communes de …Saint-Chamassy, ……
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
La stratégie n'évoque pas l'éventualité d'étendre les hameaux, relativement nombreux.

Les caractéristiques évoquées par le demandeur correspondent à des critères utilisés dans des règles d'urbanisme anciennes, qui ne correspondent plus aux principes des lois récentes.

L'extension dans ce secteur ne parait pas conforme aux priorités du PADD et aux besoins sur la commune.

SYNTHESE
Observation n° : 21L0281
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme JEANNINGROS Prénom : Edwige
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

par lettre, Mme JEANNINGROS demande le maintien de constructibilité des parcelles C1100 et C 560, dit que des maisons sont présentes autour.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles pour lesquelles Madame JEANNINGROS demande le maintien d'un zonage constructible font partie d'un très vaste ensemble défini "constructible" dans la Carte communale en vigueur approuvée en 2009

L'habitat alentour évoqué par le demandeuse, apparait en fait clairsemé dans un espace boisé

Sur cette catégorie de communes, la stratégie retenue dans le PADD énonce :

o Bourgs des communes de …Saint-Chamassy, ……
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
La stratégie supprime l'intégralité du zonage actuel.

Les caractéristiques de la zone ne correspondent pas aux critères et aux principes des lois récentes.

L'extension dans ce secteur ne parait pas conforme aux principes en vigueur.

SYNTHESE
Observation n° : 21L0287
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme ALAIN Prénom : Sophie
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame ALAIN demande l'identification d'un bâtiment sur la parcelle C 1286 pour un changement de destination.(habitat)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le bâtiment dont il s'agit ne figure pas dans le document d'inventaire établi pour l'enquête publique et soumis à l'avis de la CDPENAF

En conclusion, en l'état des informations à la connaissance de la commission et sous réserve que ce bâtiment ait préalablement eu un lien effectif avec une activité agricole, et satisfasse aux conditions des articles du code de l'urbanisme relatifs au changement de destination et aux critères établis dans le projet de PLUi pour cette mesure, la commission émet un avis favorable à cette demande.

SYNTHESE
Observation n° : 21L0400
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. PARANCE Prénom : Karl
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr PARANCE demande que les parcelles A 1220 et 1224 deviennent constructibles ainsi que les parcelles riveraines qui bénéficient des mêmes équipements de desserte et de la même densité de construction que les parcelles qui on été mises dans la zone UC à proximité. Dit que son terrain ne correspond pas à la définition de "zone agricole" définie par le règlement du PLUi, et que lui-même n'envisage pas d'activité agricole. Considère ce zonage comme un "déclassement" et "non équitable" au regard de parcelles proches et classées constructibles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles sur la commune de St CHAMASSY pour lesquelles Monsieur PARANCE demande un zonage constructible sont dans un secteur d'habitat dispersé

Sur cette catégorie de communes, la stratégie retenue dans le PADD énonce :

o Bourgs des communes de …Saint-Chamassy, ……
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.

L'extension dans ce secteur distant du bourg ne parait pas conforme aux principes des lois récentes en vigueur.

SYNTHESE
Observation n° : 21L0403
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DE PEDRO Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame de PEDRO demande le maintien de la constructibilité de la parcelle A 384, proposée en zone 1AUC mais pour laquelle un service a donné un avis défavorable. Mme de PEDRO dit qu'une partie de la parcelle est constructible, la pente n'étant que de 8%. Elle bénéficie de la proximité de tous les réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le projet prévoit une zone 1AUc dans laquelle la parcelle A 384 est incluse

Sous réserve de l'équipement de cette zone en services et accès appropriés, cette parcelle devient constructible.

SYNTHESE
Observation n° : 21L0452
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme JACQUET Prénom : Sandrine
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame JACQUET demande la constructibilité de la parcelle C 1303, qui se trouve dans le prolongement de l'urbanisation existante du bourg.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle C 1303 (surface totale supérieure à 7000 m2) constituait dans le zonage actuel (avant PLUI) un espace de transition entre la zone bâtie du bourg (à l'est) et comportait une partie constructible au contact d'un espace arboré à l'ouest, lui-même constructible.

Le choix de stratégie pour permettre le développement est ainsi exprimé dans le PADD (page 26)

o Bourgs des communes d'.. Saint-Chamassy, ….
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
. ☐ Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
☐ Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement.
Sur ce principe plus d'une douzaine de secteurs constructibles ont été identifiés sur la commune, offrant un potentiel varié en expositions et proximités recherchés. La nécessité d'un accroissement de potentiel ne parait pas avérée.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0095
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. ESCOUBEYROU Prénom : Nicolas
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'ajout de la parcelle C 270 aux parcelles C 269 et C 946 (prévues en zone constructible 1AUc à "la Fontaine de Laumède"). Le chemin de desserte de la zone pourrait être ramené jusqu'à cette parcelle C 270.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le besoin de surfaces constructibles se traduit en Principes définis par le PADD (page 26)
o Bourgs des communes d'.. Saint-Chamassy, ….
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
. ☐ Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
☐ ☐ Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement.
Sur ce principe le résultat se traduit par l'identification de plus d'une douzaine de secteurs constructibles sur la commune. Les besoins sont donc anticipés.
La nécessité d'un accroissement de potentiel ne parait pas avérée.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0096
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.DELALEU Prénom : Patrice
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles A 1224, 1220, appartenant à Mme LEMIERE et des parcelles A 1074, 1077, 1221, 1222, 1225 et 1226.appartenant à Mr Karl PARANCE

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le besoin de surfaces constructibles se traduit en Principes définis par le PADD (page 26)
o Bourgs des communes d'.. Saint-Chamassy, ….
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
. ☐ Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
☐ ☐ Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement.
Sur ce principe le résultat se traduit par l'identification de plus d'une douzaine de secteurs constructibles sur la commune. Les besoins sont donc anticipés.
La nécessité d'un accroissement de potentiel ne parait pas avérée. La conservation d'espaces agricoles est aussi une priorité collective.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0097
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LOSA Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame LOSA vient consulter le plan de zonage et constate avec satisfaction que les parcelles C 555 et C 1432 à La Virague constituent une zone NTh (accueil touristique) ce qui correspond à son souhait.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'identification de ce secteur NTh dans le projet arrêté ne suscite pas d'objections durant l'enquête.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0098
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme HELLINGS Prénom : Miriam
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

MMe Hellings souhaite pouvoir construire une résidence sur la parcelle 1026 ou 1028 qui offre une belle exposition vers l'ouest; projet conçu de longue date mais non réalisé pendant que les terrains étaient constructibles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

voir l'observation principale

SYNTHESE
Observation n° : 21R0099
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme HELLINGS Prénom : Miriam
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame HELLINGS détient un certificat d'urbanisme renouvelé en 2018 et en cours de validité. Elle dit avoir déposé un permis de construire auprès de la mairie; Elle et son conjoint avaient un projet de construire leur résidence sur la parcelle C 1026.

Observation complémentaire de la R210098 qui précède.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Lors de sa déposition en mairie, Madame Hellings a expliqué son attachement affectif à la commune de St Chamassy et au souhait commun avec son conjoint de profiter encore du cadre des lieux en construisant une maison sur l'une des deux parcelles qu'ils avaient achetées.

Le document d'urbanisme mis à l'enquête, supprime la constructibilité de la parcelle dont il s'agit. Ce document est à l'étude depuis 3 années. Il est regrettable que ce délai n'ait pas été mis à profit par Madame Hellings pour réaliser son projet.

La stratégie du PLUi pour les communes telles que St Chamassy :

""o Bourgs des communes d'Audrix, Fleurac, Saint-Chamassy, Sergeac, Tursac
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement.""

ce qui induit une nette réduction de la zone constructible du bourg de St Chamassy. Les parcelles C 1026 et 1028 sont situées au-delà de la voie de circulation qui ceinture le nord du bourg. Une amorce de construction dans cet angle serait contraire aux principes retenus.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0279
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.AUDIBERT Prénom : René Guy
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur René-Guy AUDIBERT demande que la parcelle 1362 au lieudit Petit Breuil soit constructible en totalité et non partiellement comme prévoit le PLUi

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les besoins de surfaces constructibles sont établis selon les principes définis par le PADD (page 26)
o Bourgs des communes d'.. Saint-Chamassy, ….
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
. ☐ Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
☐ ☐ Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement.
Sur ce principe plus d'une douzaine de secteurs constructibles ont été identifiés sur la commune.

Le secteur constructible défini dans le projet donne satisfaction au demandeur sur une partie de la parcelle. La nécessité d'un accroissement de potentiel ne parait pas avérée.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0280
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme CHAUSSADE Prénom : Marie Jeanne
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame CHAUSSADE constate que la parcelle C 391 est actuellement en zone constructible et dispose d'un certificat d'urbanisme . Elle souhaite que cette parcelle reste en zone constructible

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le projet arrêté prévoit un secteur constructible 1AU (en attente d'équipements publics) qui inclut la parcelle concernée. L'urbanisation est donc possible dès lors que les équipements sont présents.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0282
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. ISSARTIER Prénom : Jean-Pierre
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur ISSARTiER demande que la parcelle A 583.devienne constructible

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle A 583 se situe en secteur distant du bourg et des hameaux, où des constructions éparses ont cependant été réalisées sans organisation. L'élaboration du PLUI et la détermination des secteurs constructibles se fonde sur des principes définis par le PADD (page 26) :

o Bourgs des communes de.. Saint-Chamassy, ….
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
- Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
- Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement.

Sur ce principe plus d'une douzaine de secteurs constructibles ont été identifiés sur la commune.

La nécessité d'un accroissement de potentiel ne parait pas avérée.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0284
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Indivision DELMARES Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au nom de l'indivision DELMARES, il est demandé :

1) l'identification d'une grange sur la parcelle C 431 pour un changement de destination. Ce bâtiment jouxte l'habitation actuelle et possède tous les réseaux.
2)la constructibilité de la parcelle C 429 près des constructions édifiées sur parcelles voisines.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle C 429 fait partie d'un ensemble à vocation agricole dont l'intérêt pour le territoire est de les préserver.

La demande de "changement de destination" pour "habitat" du bâtiment situé sue la parcelle C 431 est recevable sous réserve de vérification du respect des critères en vigueur

SYNTHESE
Observation n° : 21R0285
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. AUDIBERT Prénom : Paul Emile
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur Paul-Emile AUDIBERT demande l'identification d'un bâtiment sur la parcelle A 413 au titre du changement de destination pour "habitat"

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la demande exprimée, dès lors que les critères mentionnés à l'alinéa 2 de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme sont respectés.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0288
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. ESCOUBEYROU Prénom : Nicolas
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr ESCOUBEYROU ne veut pas que les parcelles C 269-270 & 946 soient incluses dans la zone 1AUc au motif que son habitation va se trouver entourée de nouvelles constructions

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

à rapprocher de l'observation 01 (registre papier) par laquelle il souhaitait que la parcelle C 270 soit ajoutée aux deux autres C 269 et C 946...

Le projet de PLUI arrêté a défini un secteur 1AUc en ce lieu. Dans une observation manuscrite n° 24 sur le registre, le maire de la commune demande la suppression du secteur 1AUc "à la demande des 3/4 des habitants du secteur"

La décision de suppression du secteur ou le retrait de parcelles, changerait l'équilibre général des surfaces constructibles, mettant en question le projet sur la commune.

La commission d'enquête fait l'hypothèse que le zonage 1AUc initialement prévu au projet arrêté est maintenu.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0289
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. FILIPOZZI Prénom : Angelo
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr PHILIPOZZI demande que les 3 parcelles mentionnées soient retirées de la zone 1AUc prévue par le PLUI

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande à rapprocher de l'observation R 0406 (et observation manuscrite de sa part sur le registre papier de la commune) déposée par le Maire de St Chamassy sur le même sujet.

Le projet de PLUI a été "arrêté" officiellement le 27 juin 2019 et a fait l'objet d'un vote "favorable" à l'unanimité des maires présents; les périmètres des différents zonages étaient dès lors bien connus des élus.

La commission d'enquête prend acte de la désapprobation de certains propriétaires des parcelles prévues pour constituer une zone 1AUc en ce secteur.

Considérant que le projet "arrêté" a été longuement étudié et débattu, et que la commune doit conserver un potentiel de constructibilité dans des secteurs définis, et que l'abandon de ce secteur constructible créerait donc une situation de déséquilibre, la commission se prononce en faveur du maintien de ce secteur 1AUc, qui ne sera ouvert que lorsque les équipements et réseaux auront une capacité suffisante.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0290
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. SEGALA et Mme SAUVE Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr SAUVE & Mme SEGALA demandent le maintien de la constructibilité des parcelles C 228 et 229, car situées à proximité de la ville du Buisson de Cadouin qui possède commerces, écoles et gare SNCF.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles pour lesquelles Mme SEGALA & Mr SAUVE demandent le maintien de deux parcelles en zonage constructible proches mais non contigües du hameau de LAUMEDE sur la commune de St CHAMASSY

Sur cette catégorie de communes, la stratégie retenue dans le PADD énonce :

o Bourgs des communes de …Saint-Chamassy, ……
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
La stratégie n'évoque pas l'éventualité d'étendre les hameaux, relativement nombreux.

Le projet qu'ils évoquent de construire deux maisons, aurait pu être réalisé dans la période où ces terrains (au total 8500 m2) étaient constructibles.

L'extension dans ce secteur ne parait pas conforme aux priorités du PADD et aux besoins sur la commune.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0291
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Indivision ESTAY-GIMENES Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mme ESTAY demande le maintien de la constructibilité sur les parcelles A 1244 et 1245 (issues de la parcelle 392).

Elle précise que la parcelle d'origine a été déboisée en 2015 et divisée en 2; des CU ont été accordés et sont encore valides; Dit avoir 2 acheteurs intéressés.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commune de St CHAMASSY appartient à la catégorie des communes dites "intermédiaires" pour lesquelles le PADD précise les modalités :

"o Bourgs des communes ....., Saint-Chamassy, ...
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :
. Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.

Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement."

Les surfaces nécessaires ont été définies, notamment avec une zone 1AU assez proche du bourg, qui inclut les parcelles A 1244 et 1245 issues de la division de la A 392. Le projet de construction deviendra possible dès que la zone sera dotée des équipements et services nécessaires. Il parait utile de rappeler le risque "feu de forêt" et la perte de massif boisé que constitue la zone 1Au

SYNTHESE
Observation n° : 21R0401
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MM. MARTY Prénom : José et Michel
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr & Mme MARTY demandent l'extension du PLUi sur le secteur "le Souquier et Caillavet" par l'intégration des parcelles A 473-474-475 (en totalité) et 964 (en partie bord de route),

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande est localisée en coteau relativement boisé, non agricole et distant des hameaux.

Le PADD définit la stratégie de développement pour les "communes intermédiaires" :

o Bourgs des communes ..... Saint-Chamassy,.....
Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :

- ***Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.***
- ***Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement."***

et par ailleurs au chapitre IV-1-2 :

"Dans ce contexte, et conscient de l'importance du massif pour l'attractivité du territoire, le PADD fixe comme objectifs dans le cadre de son projet le maintien et l'amélioration de la forêt productive, mais aussi d'une forêt qui peut avoir un usage secondaire paysager et de loisirs (randonnée, découverte nature…)."

Le coteau et sa végétation constituent un élément caractéristique et facteur d'identité du paysage et des secteurs naturels. Leur préservation est aussi une priorité. Une zone constructible ne parait pas souhaitable en ce lieu..

SYNTHESE
Observation n° : 21R0402
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme ROUSSET Prénom : Nicole
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame ROUSSET demande le maintien de la constructibilité de la parcelle A 382 qui se situé à proximité immédiate d'un lotissement déjà urbanisé et du bourg

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le confortement du bourg de St Chamassy constitue une priorité et répond aux objectifs de la commune. La surface définie constructible répond aux besoins identifiés.

La parcelle A 382 est pour plus de la moitié incluse dans un ensemble de surface urbanisable, l'autre partie restant affectée à un usage agricole. Cette situation parait équilibrée dans l'intérêt général.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0404
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. CABANAT Prénom : Alain
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Monsieur CABANAT demande l'identification d'une grange sur la parcelle C 115 en vue d'un changement de destination pour habitat; ce bâtiment touche un gîte; joint un plan et description du projet.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Compte tenu des informations transmises par Mr CABANAT dans son courrier (description du bâtiment et des travaux réalisés pour le rendre habitable) et sous réserve que le bâtiment soit conforme aux prescriptions requises par le code de l'urbanisme pour "changer de destination", l'avis de la commission d'enquête est favorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0405
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de St-Chamassy- M. DELMAS Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Mr le maire de la commune demande l'extension de la zone 1AUc projetée au bourg, en intégrant la parcelle 381 et une partie de la 382; motif invoqué le potentiel de constructibilité affecté initialement à la commune n'est pas atteint, dit que la surface n'est pas intégralement boisée et le relief permet un aménagement raisonnable. La desserte serait réalisée en longeant le terrain de foot et en intégrant une partie de la parcelle 791

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le projet de PLUI a été "arrêté" officiellement le 27 juin 2019 et a fait l'objet d'un vote "favorable" (40 voix "pour" et 3 abstentions) par les maires présents; les périmètres des différents zonages étaient dès lors bien connus des élus.

La commission d'enquête, ayant pour mission principale de présenter le projet au public, considère qu'une telle modification, proposée par l'autorité municipale en dernière journée de l'enquête publique, serait de nature à créer un doute sur la sincérité du projet présenté, et qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur une demande de modification de zonage émanant d'un élu qui a participé à l'élaboration du projet et à son approbation.

SYNTHESE
Observation n° : 21R0406
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de St-Chamassy-M. DELMAS Prénom :
Commune : Saint-Chamassy

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mr DELMAS maire de cette commune, demande la suppression de la zone 1AUc de la Fontaine de Laumède (en soutien de la demande de plusieurs propriétaires représentant les 3/4 de la zone)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le projet de PLUI a été "arrêté" officiellement le 27 juin 2019 et a fait l'objet d'un vote "favorable" (40 voix "pour" et 3 "abstentions") par les maires présents; les périmètres des différents zonages étaient dès lors bien connus des élus.

Considérant que le projet "arrêté" a été longuement étudié et débattu, que la commune doit conserver un potentiel de constructibilité dans des secteurs définis, et que l'abandon -en dernière heure- de ce secteur constructible créerait donc une situation de déséquilibre, la commission se prononce en faveur du maintien de ce secteur 1AUc, qui ne sera ouvert que lorsque le besoin sera avéré et les équipements et réseaux auront une capacité suffisante.

SYNTHESE
Observation n° : 22E0256
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : DAURIAC Prénom : CAROLE
Commune : Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

bâtiment remarquable situé au sud de la parcelle AW 252 (24260 Saint Félix de Reilhac et Mortemart).
souhait que ce bâtiment puisse être répertorié pour un changement de destination.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

bâtiment remarquable situé au sud de la parcelle AW 252 (24260 Saint Félix de Reilhac et Mortemart).
souhait que ce bâtiment puisse être répertorié pour un changement de destination.

Bâtiment situé au sud de la parcelle. Bâtiment pierres et tuiles ne semble pas créer d'impact dans le paysage? Peut être répertorié

SYNTHESE
Observation n° : 22E0258
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : DAURIAC Prénom : CAROLE
Commune : Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de modification d'affectation sur la parcelle cadastrée :
- section AW 97 (24260 Saint Félix de Reilhac et Mortemart)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande de rattachement pour raison professionnelle touristique à la zone NTh de la parcelle 261 semble cohérente si comme la personne l'exprime la partie boisée en est exclue.

SYNTHESE
Observation n° : 22R0340
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de St-Félix-de-Reilhac Prénom :
Commune : Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie

demande en zone constructible l'intégralité de la parcelle AE 173, et partiellement les parcelles AE 221 et 104 dans le prolongement de la zone constructible de la parcelle 100. pour permettre la réalisation d'équipement communaux

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

demande en zone constructible l'intégralité de la parcelle AE 173, et partiellement les parcelles AE 221 et 104 dans le prolongement de la zone constructible de la parcelle 100. pour permettre la réalisation d'équipement communaux

prolongement de la zone UA1 pour équipements communaux : avis favorable

SYNTHESE
Observation n° : 22R0341
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. HERAUT Jacques et Mme HERAUT Céline Prénom :
Commune : Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AC 52 et 107.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AC 52 et 107. Actuellement ces deux parcelles sont en zonage N et seront en zonage A dans le projet du PLUI. Ces deux parcelles ne sont pas voisines et ne touchent aucune zone U. La demande est donc incohérente avec les objectifs du PLUI et du PADD car créant un mitage de zonage .

SYNTHESE
Observation n° : 22R0342
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de St-Felix-de-Reilhac Prénom :
Commune : Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie

Indique une erreur de la chambre d'agriculture sur une de ses observations. La zone concernée au lieu-dit La Conterie est une zone UT et non UC.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pour acte d une constatation d'erreur.

SYNTHESE
Observation n° : 22R0343
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de St-Félix-de-Reilhac Prénom :
Commune : Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mairie

Indique que les propriétaires de la parcelle AC 46 abandonnent leur projet (suppression de la zone NTHl).
A la Menuse, les propriétaires de la parcelle AW 261, qui a un zonage NTh, demande une extension de ce zonage sur la parcelle AW 27.
La commune demande le report de la surface du projet abandonné sur la parcelle 27 avec un zonage NTh.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Indique que les propriétaires de la parcelle AC 46 abandonnent leur projet (suppression de la zone NTHl).
A la Menuse, les propriétaires de la parcelle AW 261, qui a un zonage NTh, demande une extension de ce zonage sur la parcelle AW 27.
La commune demande le report de la surface du projet abandonné sur la parcelle 27 avec un zonage NTh.

Avis favorable si les propriétaires AC46 confirme aux services instructeurs.

SYNTHESE
Observation n° : 22R0347
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme AUTEFORT Prénom : Pauline
Commune : Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AI 342 (issue de la parcelle AI 55).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AI 342 (issue de la parcelle AI 55).

Seule la partioe est de la parcelle AI342 est actuellement en zonage U. Dans le projet PLUI toute ce zonage U disparait à droite et au sud, isolant donc cette parcelle dans un zonage A donc la demande n'est pas compatible avec le PLUI et les objectifs du PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0204
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Guillou Prénom : Sylvie
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Gisement préhistorique de la Rochelle sur la commune de Saint-Léon-sur-Vézère

Avis donné pour le compte de Monsieur Jean-Jacques Cleyet-Merle directeur du Musée National de Préhistoire

Avis favorable

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable sur le nouveau périmètre commun de protection englobant, entre autres, le gisement préhistorique de La Rochette.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0270
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : CLOUET Prénom : Jacques,Catherine
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le cadre de l'OAP "La Bugadie", les propriétaires des parcelles AL 245 et AL 244 demandent que si il y a réalisation de la voie traversante orientée Est-Ouest rejoignant le chemin existant à l'Ouest et la voie communale à l'Est, qui coupe leur propriété en 2 , qu'elle soit déplacée en limite Sud de la parcelle AL 243 et mitoyenne avec la parcelle AL 340.
Ils sollicitent également une meilleure approche paysagère de cet aménagement et une utilisation des voies existantes.
(Cf.lettre et cartes jointes à la demande)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La référence des parcelles AL 244 et 245 a pour source la lettre jointe à la demande.

Les adaptations demandées sont de la compétence du bureau d'études sous couvert du maître d'ouvrage. Il lui appartient de vérifier la faisabilité du déplacement de la voie transversale. Quant'à la demande portant sur une meilleure prise en compte de l'approche paysagère, elle semble pertinente.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0273
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'observation porte sur règlement écrit. Le ou la requérant (e) :

- ***signale que ledit document n'a aucune indication concernant les animaux de basse-cour et qu'il semble que la distance maximale de construction des annexes de l'habitation (20 m) ne permet pas de construire un poulailler dans le respect de la législation qui indique 25 m pour 11 à 50 animaux équivalents et 50 m si plus de 50 animaux ;***
- ***demande un règlement précis concernant :***
  - ***les règles d'implantation des constructions dédiées aux animaux d'une basse-cour ;***
  - ***les conditions de détention de gallinacés, bovins, équidés, amphibiens (grenouilles) afin d'éviter des conflits de voisinage.***
- ***fait référence :***
  - ***à l'arrêté du 13 juin 1994, article 1er (concernant le comptage des animaux) ;***
  - ***à l'article R 1334-31 du code de la santé et à l'article 153 du règlement sanitaire du département (concernant les nuisances dues aux bruits).***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cf.contributions 23E0276 et 23E0286

Concernant les règles d'implantation des constructions dédiées aux animaux :

Dans son mémoire relatif aux observations du PV de synthèse, suite à une question de la commission d'enquête sur la problématique notamment des constructions susvisées, le porteur du projet a fait la réponse suivante : "*Le code de l'urbanisme dispose à l'article L151-12 que le règlement précise notamment la zone d'implantation des annexes liées à une habitation dans les zones naturelles et agricoles. C'est pour cela que dans le règlement du PLUi, une distance (20 ou 25 ml) est prévue. Cette distance a été fixée selon les préconisations de la CDPENAF, afin de limiter le mitage des espaces naturels ou agricoles. Si on introduit des exceptions (topographie ou type d'annexes), il conviendra de repasser en CDPENAF afin de faire valider ces nouvelles dispositions*".

La commission d'enquête est favorable à ce que des propositions soient soumises à l'avis de la CDPENAF.

Concernant les conditions de détention des animaux : au regard de l'article L151-8 du code le l'urbanisme, le règlement se limite aux prescriptions suivantes :
"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3".

Dont acte.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0276
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'observation porte sur règlement écrit. Le ou la requérant (e) :

- ***signale que ledit document n'a aucune indication concernant les animaux de basse-cour et qu'il semble que la distance maximale de construction des annexes de l'habitation (20 m) ne permet pas de construire un poulailler dans le respect de la législation qui indique 25 m pour 11 à 50 animaux équivalents et 50 m si plus de 50 animaux ;***
- ***demande un règlement précis concernant :***
  - ***les règles d'implantation des constructions dédiées aux animaux d'une basse-cour ;***
  - ***les conditions de détention de gallinacés, bovins, équidés, amphibiens (grenouilles) afin d'éviter des conflits de voisinage.***
- ***fait référence :***
  - ***à l'arrêté du 13 juin 1994, article 1er (concernant le comptage des animaux) ;***
  - ***à l'article R 1334-31 du code de la santé et à l'article 153 du règlement sanitaire du département (concernant les nuisances dues aux bruits).***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Doublon avec 23E0273

La contribution 23R0286 porte sur le même objet.

<u>Concernant les règles d'implantation des constructions dédiées aux animaux</u> :

Dans son mémoire relatif aux observations du PV de synthèse, suite à une question de la commission d'enquête sur la problématique notamment des constructions susvisées, le porteur du projet a fait la réponse suivante : "*Le code de l'urbanisme dispose à l'article L151-12 que le règlement précise notamment la zone d'implantation des annexes liées à une habitation dans les zones naturelles et agricoles. C'est pour cela que dans le règlement du PLUi, une distance (20 ou 25 ml) est prévue. Cette distance a été fixée selon les préconisations de la CDPENAF, afin de limiter le mitage des espaces naturels ou agricoles. Si on introduit des exceptions (topographie ou type d'annexes), il conviendra de repasser en CDPENAF afin de faire valider ces nouvelles dispositions*".

La commission d'enquête est favorable à ce que des propositions soient soumises à l'avis de la CDPENAF.

<u>Concernant les conditions de détention des animaux</u> : au regard de l'article L151-8 du code le l'urbanisme, le règlement se limite aux prescriptions suivantes :
"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3".

Dont acte.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0283
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mitanchez Prénom : Hélène
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Zone UR :

La requérante :

- ***est surprise du manque d'équité dans la répartition de cette zone cultuelle, au regard des trois centres bouddhiste sur la commune. Selon elle, la majorité des terrains UR concernerait un seul centre. Ce qui empêche depuis de nombreuses années le développement des autres centres ;***
- ***signale que la parcelle AO 18, prévue en zone UR, se situe au sommet d'une butte, entre champ et bois (impact sur le paysage et la flore) ;***
- ***donne des précisions sur les propriétaires des parcelles AO 374 et 376 ;***
- ***s'interroge, au vu des projets de la communauté monatisque bouddhiste (Karma Dharma Chakra), de leur possibilité de parking qui est déjà dépassée lors de certaines manifestations et de l'impact sur les paysages et signale que dans ce secteur proche et lointain, toutes les zones constructibles du PLU sont devenues inconstructibles, pénalisant l'ensemble de la population voisine.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant l'iniquité de la répartition de la zone cultuelle UR : la réponse n'est pas de la compétence de la commission d'enquête.

Concernant la parcelle AO 18 et les projets : sur cette parcelle, au stade de l'enquête, l'ouverture à l'urbanisation, liée au projet de la zone UR, a fait l'objet d'un refus préfectoral dans le cadre de la demande de dérogation prévue par le code de l'urbanisme. Cf. analyse de l'observation 23L0019.

Concernant les parcelles AO 347 et 376 et les projets de la communauté monatisque bouddhiste (Karma Dharma Chakra) : Les projets relatés dans le tome II du rapport de présentation n'apportent que des éléments d'information à une échelle très réduite. Pour plus de précision, il appartient à la collectivité concernée d'examiner les observations de la requérante.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0286
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mitanchez Prénom : Hélène
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'observation porte sur règlement écrit. La requérante :

- ***signale que ledit document n'a aucune indication concernant les animaux de basse-cour et qu'il semble que la distance maximale de construction des annexes de l'habitation (20 m) ne permet pas de construire un poulailler dans le respect de la législation qui indique 25 m pour 11 à 50 animaux équivalents et 50 m si plus de 50 animaux ;***
- ***demande un règlement précis concernant :***
  - ***les règles d'implantation des constructions dédiées aux animaux d'une basse-cour ;***
  - ***les conditions de détention de gallinacés, bovins, équidés, amphibiens (grenouilles) afin d'éviter des conflits de voisinage.***
- ***fait référence :***
  - ***à l'arrêté du 13 juin 1994, article 1er (concernant le comptage des animaux) ;***
  - ***à l'article R 1334-31 du code de la santé et à l'article 153 du règlement sanitaire du département (concernant les nuisances dues aux bruits).***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Requête à examiner avec les contributions 23E0273 et 23E0276.

<u>Concernant les règles d'implantation des constructions dédiées aux animaux</u> :

Dans son mémoire relatif aux observations du PV de synthèse, suite à une question de la commission d'enquête sur la problématique notamment des constructions susvisées, le porteur du projet a fait la réponse suivante : "*Le code de l'urbanisme dispose à l'article L151-12 que le règlement précise notamment la zone d'implantation des annexes liées à une habitation dans les zones naturelles et agricoles. C'est pour cela que dans le règlement du PLUi, une distance (20 ou 25 ml) est prévue. Cette distance a été fixée selon les préconisations de la CDPENAF, afin de limiter le mitage des espaces naturels ou agricoles. Si on introduit des exceptions (topographie ou type d'annexes), il conviendra de repasser en CDPENAF afin de faire valider ces nouvelles dispositions***".**

La commission d'enquête est favorable à ce que des propositions soient soumises à l'avis de la CDPENAF.

<u>Concernant les conditions de détention des animaux</u> : au regard de l'article L151-8 du code le l'urbanisme, le règlement se limite aux prescriptions suivantes :
"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3".

Dont acte.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0309
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : BIANCHI Prénom : Bernard
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Requête complémentaire à l'observation N°12 déposée sur le registre d'enquête, le 29 novembre 2019, à AUBAS, observation décrite dans la lettre L4.

L'intervenant demande, après étude du règlement du PLUi et au regard de l'accueil du public lors de courts séjours conseils en permaculture / arboriculture, que la parcelle 191 passe de Nh à At au lieu de A ; et, vu les activités agricoles, que la parcelle 193 soit en At au lieu de la zone naturelle stricte.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La présente contribution 23E0309 vient en complément de la requête 23L0351

Cf. également : 23L0245 et 23R0016

Selon la légende du plan de zonage de la commune concernée, le secteur At a une vocation d'accueil touristique lié à l'activité agricole.

Au regard de l'objet de la requête, qui ne vise pas un accueil touristique, et de la configuration des lieux, une suite favorable ne semble pas envisageable.

SYNTHESE
Observation n° : 23E0391
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Apollis Prénom : Emmanuelle
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité, totale ou partielle, des parcelles AN 368 et AN 363, telle qu'elle avait été accordée à sa mère en 1992, en vue de construire, au moins, une maison (150m2),

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces deux parcelles sont classées en zone agricole du PLU actuel. Dans le cadre du PLUI le zonage agricole est maintenu sur une partie des deux parcelles. Le surplus est classé zone naturelle de stricte protection.

Rendre constructible ces parcelles, en vue d'y construire une maison, reviendrait à créer un îlot isolé dans un espace classé agricole et naturel, générant une situation de mitage et de morcellement.. Défavorable à la demande (contradiction avec le PADD).

SYNTHESE
Observation n° : 23L0019
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Congrégation monastique KDC-M. LUHRS Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite le maintien du zonage figurant au projet du PLUi concernant la parcelle AO 18 pour les raisons développées dans la lettre annexée en pièce jointe du demandeur (risque de perte du statut de siège européen de la lignée cultuelle concernée, effets induits sur le fonctionnement du centre, sur l'activité des commerces etc.)

Le requérant :

- ***s'étonne de la remise en cause du zonage car ce dernier aurait fait l'objet d'une concertation avec la CCVH, les architectes des bâtiments de France, les urbanistes et l'écologue du cabinet Noël, la Dréal ;***
- ***précise, au regard de l'avis défavorable de la CDPENAF (enclave dans un espace agricole) qu'une grande partie de la zone agricole, dont la qualité agronomique serait très faible, appartient à la congrégation Monastique susvisée et que compte tenu de l'activité du centre il n'est pas envisagé de donner une vocation agricole aux parcelles.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette zone UR a fait l'objet d'un refus lors de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Motif : Parcelle isolée au milieu d'un espace agricole.

En synthèse de l'examen des précisions du requérant (dont la concertation sur le projet, la perte du statut de siège européen, des effets induits sur le fonctionnement du centre, des conséquences économiques…), la commission d'enquête est favorable au maintien de la zone UR sous réserves :

- de vérifier si le zonage prévu est compatible avec les prescriptions des ZNIEFF ;
- de l'obtention, **dans l'éventualité d'une nouvelle demande**, de la dérogation requise pour l'ouverture à l'urbanisation.

SYNTHESE
Observation n° : 23L0055
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme GRECO Prénom : Marie Elyse
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AH 161, 162 et 163. Il est précisé que le terrain est viabilisé.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces parcelles sont classées en zone N du PLUI qui correspond, selon le projet de règlement écrit, à une zone naturelle, équipé ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Au regard de la configuration des lieux (espace boisé) le classement N proposé par le projet du PLUi semble cohérent. Maintien du projet.

SYNTHESE
Observation n° : 23L0194
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MME IMBERT-DEGRAVE Prénom : Nicole
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les parcelles AE 71 et 73 soient maintenues constructibles (desservies par un chemin communal et réseaux d'eau et d'électricité à proximité). Le propriétaire précise qu'il va demander un certificat d'urbanisme afin de proposer ces terrains à la vente.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Ces deux parcelles sont classées en zone N du PLUI qui correspond, selon le projet de règlement écrit, à une zone naturelle, équipé ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Au regard de la configuration des lieux (espace boisé et naturel) le classement N proposé par le projet du PLUi paraît cohérent. Maintien du projet.

SYNTHESE
Observation n° : 23L0245
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MITANCHEZ Prénom : Hélène
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La personne demande que les parcelles AN 191,192 et 193 soient classées en zone Nh comme au PLU actuel, et que la partie restante de la parcelle 193 passe d'un zonage Np à un zonage agricole.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Se référer analyse des contributions : 23L0351, 23R0016 et 23E0309

SYNTHESE
Observation n° : 23L0351
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Association A.Lumière dans la corps- M. BIANCHI Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle AN 193 bénéficie d'un zonage agricole et non naturel strict (Np) afin de pouvoir continuer l'activité de production agricole en permaculture agroforesterie
Demande que la parcelle AN 191 reste ne zone Nh (PLU actuel) afin de pouvoir construire une grange.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La contribution 23E0309 vient en complément à la présente requête 23L0351

Cf. également : 23L0245 et complément 23R0016

Concernant la parcelle AN 193 : la demande paraît envisageable pour permettre le maintien de l'activité de production agricole en permaculture agroforesterie. La partie de la parcelle 193, classée en zone NP dans le cadre du projet PLUi, figure en zone agricole dans le document d'urbanisme actuel.

Concernant la parcelle AN 191 : sous réserve de bénéficier du statut requis, le règlement écrit du PLUi, présenté à l'enquête publique (paragraphe "occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions") permet, en autres, ***les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.***

SYNTHESE
Observation n° : 23R0010
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAJOIE Prénom : Alain Bernard
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite une bande constructible de 100 ml sur 50 ml de large, au nord de la parcelle AC N°159 (cf. plan joint à la contribution). La présence des réseaux eau et électricité est signalée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AC 159 est classée en zone N du PLU actuel. Ce classement devient A (agricole) au projet du PLUi.

La constructibilité demandée aurait pour effet de développer une urbanisation linéaire, accentuant une situation de mitage, dans un espace classé agricole. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0011
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite que les parcelles AH 139, 137 et 369 soient classées constructibles.

Remarque de la commission d'enquête : Selon la matrice cadastrale PériGéo, Mme Dauriac ne serait pas propriétaire de la parcelle 139. Au regard de l'entretien, lors de la permanence du 04/11/2019, il semble qu'il faille lire AH 136 au lieu de AH 139.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles AH 136 et 137 : Ces deux parcelles sont classées en zone N du PLUI qui correspond, selon le projet de règlement écrit, à une zone naturelle, équipé ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Au regard de la configuration des lieux (espace boisé) le classement N proposé par le projet du PLUi paraît cohérent. Maintien du projet.

Parcelle AH 369 : parcelle comprise dans la zone naturelle N du PLU actuel. Ce classement devient A (agricole) au projet du PLUi. Classer constructible cette parcelle favoriserait la création d'une situation de mitage et de morcellement du vaste espace classé agricole par le PLUi. Défavorable à la demande (contradiction avec le PADD).

Ce terrain est contigu des parcelles concernées par la contribution 23R0413.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0012
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme FREYSSENGEAS Prénom : Josette
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite que la partie Nord-Ouest de la parcelle AN 316 (long de la route) soit classée constructible pour deux terrains.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard du projet de PLUi, la constructibilité demandée aurait pour effet de développer une urbanisation linéaire, en bordure d'une route, dans un espace classé agricole. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0013
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BENAMOU Prénom : Adrien
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AN 240 et 320 pour :

- ***construction à usage mixte d'habitation et professionnel sur parcelle 240 ;***
- ***garage/remise sur parcelle 320 (à l'endroit déjà terrassé).***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au PLU actuel, la parcelle AN 240 est classée en zone Nh et agricole (A). Quant à la parcelle 320 elle est entièrement en zone agricole (A).

Au regard du PLUi, la demande de constructibilité porte sur des parcelles classées en zone agricole et en zone naturelle de stricte protection (NP) qui ne jouxtent pas un zonage ouvert à l'urbanisation habitat. Une réponse favorable ne semble pas envisageable.

Par contre, un déplacement de la zone agricole vers le nord permettrait un dégagement susceptible de favoriser une extension du bâtiment d'habitation (sous réserve de satisfaire aux conditions fixées par le règlement écrit).

SYNTHESE
Observation n° : 23R0014
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande, pour besoin personnel, que la partie nord des parcelles AO 47 et 48 soit classée constructible pour une maison et un garage.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au PLU actuel, les parcelles AO 47 et 48 sont classées en zone naturelle N et agricole A.

Au regard du PLUi, la demande de constructibilité porte sur une partie de la zone naturelle de stricte protection (NP) qui ne jouxte pas un zonage ouvert à l'urbanisation habitat. Une réponse favorable ne paraît pas envisageable.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0015
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien du zonage Nh sur la parcelle AH 290 pour les raisons suivantes :

- ***le terrain n'est pas isolé (3 maisons à proximité) ;***
- ***le risque incendie n'est pas important car le terrain a été défriché lors d'une demande de permis de construire en 2008.***

Précision de la commission d'enquête : la parcelle concernée se situe sur la section cadastrale AE et non AH.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette zone Nh a fait l'objet d'un refus lors de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Motif : Espace massif forestier non bâti sans prise en compte du risque incendie global dans le secteur.

En synthèse de l'examen des précisions du requérant et du constat que le terrain concerné correspond, au regard des constructions existantes à une dent creuse, la commission d'enquête estime que le maintien de la zone Nh pourrait s'envisager sous réserves :

- de demander l'avis du SDIS sur le risque incendie ;
- de l'obtention, **dans l'éventualité d'une nouvelle demande**, de la dérogation requise pour l'ouverture à l'urbanisation.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0016
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MITANCHEZ Prénom : Hélène
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles AN 191,192,193.
Demande que la partie classée en Np reste en agricole, et que la partie haute agricole passe en Nh (CU en cours).
Demande que soit inscrite dans le PLUi la réglementation sur les installations :

- ***des poulaillers, en fonction du nombre d'animaux-équivalents ;***
- ***des velux ou puits de lumière.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant les parcelles AN 191, 192 et 193 **Cf. également contributions 23E0309, 23L0245 et 23L0351 :**

- **Partie haute : Au regard du projet de PLUi, la demande de constructibilité porte sur la zone agricole qui ne jouxte pas un zonage ouvert à l'urbanisation habitat. Une réponse favorable ne semble pas envisageable.**
- **Partie classée NP : la demande paraît envisageable pour permettre le maintien de l'activité de production agricole en permaculture agroforesterie. La partie de la parcelle 193, classée en zone NP dans le cadre du projet PLUi, figure en zone agricole dans le document d'urbanisme actuel.**

Concernant les règles d'implantation des constructions dédiées aux animaux :

Dans son mémoire relatif aux observations du PV de synthèse, suite à une question de la commission d'enquête sur la problématique notamment des constructions susvisées, le porteur du projet a fait la réponse suivante : "*Le code de l'urbanisme dispose à l'article L151-12 que le règlement précise notamment la zone d'implantation des annexes liées à une habitation dans les zones naturelles et agricoles. C'est pour cela que dans le règlement du PLUi, une distance (20 ou 25 ml) est prévue. Cette distance a été fixée selon les préconisations de la CDPENAF, afin de limiter le mitage des espaces naturels ou agricoles. Si on introduit des exceptions (topographie ou type d'annexes), il conviendra de repasser en CDPENAF afin de faire valider ces nouvelles dispositions***".**

La commission d'enquête est favorable pour que des propositions, sur l'objet de la demande, soient soumises à l'avis de la CDPENAF.

Se référer également aux contributions 23E0273, 23E0276 et 23E0286

Concernant la réglementation sur les velux et puits de lumière : la demande est pertinente. Favorable.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0017
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BILLAUD Prénom : Virginie
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Accord de l'intervenante sur le passage, en zone agricole, de la parcelle AN 189.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la déclaration.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0018
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BORIE Prénom : Sylvie
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande, pour des raisons d'équité dans un partage successoral, que :

- ***les parcelles AD 205 et 207 soient maintenues en zone constructible (comme dans le projet PLUi) ;***
- ***les parcelles AD 153 et 157 conservent, dans le PLUi, la constructibilité actuelle au regard du document d'urbanisme en vigueur.***

L'intervenante précise que les quatre parcelles on fait l'objet d'une évaluation, par expertise judiciaire, basée sur la constructibilité du document d'urbanisme en vigueur.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles AD 205 et 207 : Favorable au maintien constructible.

Parcelles AD 153 et 157 : Par équité avec la configuration de la zone UC, au sud de la parcelle AD 153, il semble qu'une partie de cette dernière pourrait être intégrée à la zone constructible sous réserve de ne pas créer d'interface zone constructible / espace boisé.

Quant à la parcelle AD 157 sa constructibilité entraînerait un 'grignotage" avec impact fort sur la zone agricole du secteur. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0151
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité de la parcelle AI 66. La requérante précise que :

- ***l'accès peut se faire sur la parcelle 51 dont elle est propriétaire.***
- ***la parcelle 66 est située en dehors de la zone inondable prévue par le PPRi en cours de révision.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La zone UB qui est riveraine de la parcelle 66 fait l'objet d'une observation de la chambre d'agriculture. Cette dernière demande : "*la réduction du zonage sur sa partie Est (soit l'intégralité de la demande de dérogation sur ce site) car celui-ci impacte une parcelle agricole déclarée à la PAC*. La Chambre d'agriculture précise également que : "l'urbanisation de ce site pose question en matière d'accès".

Au regard du zonage du PLUi, la demande semblait possible pour la partie sud de la parcelle ZI 66 qui jouxte la partie en forme de (L) de la zone UB, sous réserve que la viabilité soit possible et les accès suffisants. Cependant, les remarques de la Chambre d'agriculture, ci-dessus, remettent en cause cette possibilité. Dont acte.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0323
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DELBANCUT Prénom : Christiane
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AL 207 (zone AU au PLU actuel). L'intervenante signale :

- ***avoir acheté la parcelle AL 494 pour désenclaver la parcelle 207 ;***
- ***que sur le document OAP, page 74, sa parcelle et celles autour apparaissent en zone 2AU.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AL 207 est classée en zone N, sur le plan de zonage du PLUI, qui correspond, selon le projet de règlement écrit, à une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Au regard de la configuration des lieux (espace boisé) le classement N proposé, par le projet du PLUi, paraît cohérent. Maintien du projet.

Quant à l'indication du zonage 2AU sur la cartographie de l'OAP, page 74, par rapport au règlement graphique (plan de zonage), c'est une discordance qui devra être rectifiée.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0324
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LACOSTE et M. SALVIAT Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les intervenants demandent la constructibilité des parcelles AO 379 et 380 (issues de la parcelle 221 qui était autrefois constructible). Présence des réseaux et parcelles constructibles à côté.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles concernées sont classées en zone agricole par le PLU actuel. Ce classement est maintenu au projet du PLUi.

Au regard de la densité des constructions existantes, aux alentours des parcelles concernées, la vocation agricole de ce secteur ne semble pas prégnante. La commission d'enquête suggère, au porteur du projet, de réexaminer le zonage proposé au PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0326
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme ROBERTS Prénom : Steve et Rosie
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les intervenants demandent la constructibilité des parcelles AL 289 et 290 pour construire leur maison.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles AL 289 et 290 sont classées en zone naturelle N das le PLU actuel. Ce classement devient A (agricole) au PLUi.

Au regard de la configuration des lieux, où s'entremêlent des parcelles boisées et agricoles, la demande de constructibilité aurait pour effet de créer un développement certes accroché à la zone UC de "La Bugadie" mais néanmoins en amorce dans l'espace précité, créant une situation de mitage. Défavorable à la demande car contradiction avec le PADD.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0327
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de St-Leon-sur-Vézère- M. MALVAUD Prénom :
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

M. le Maire confirme, dans le cadre des PDA, l'avis favorable émis par le conseil municipal lors de la délibération du 10/10/2019 sur les nouveaux périmètres de protection qui concernent :

- ***le chemin vicinal du Moustier;***
- ***l'église St Léonce ;***
- ***Le cimetière.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0413
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LABATUT Prénom : Richard
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les parcelles AH 47 et 48 soit classées en zone constructible pour construire une maison.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles AH 47 et 48 sont classées en zone N par le PLU actuel. Ce classement devient A (agricole) au projet du PLUi.

Classer constructible ces parcelles favoriserait la création d'une situation de mitage et de morcellement du vaste espace classé agricole par le PLUi. Défavorable à la demande (contradiction avec le PADD).

Ces terrains sont contigus de l'une des parcelles concernées par la contribution 23R0011.

SYNTHESE
Observation n° : 23R0434
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. GORSSE Prénom : David
Commune : Saint-Léon-sur-Vézère

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle AI 52. Cette parcelle bénéficient de deux accès non dangereux, sur laquelle plusieurs maisons pourront s'implanter. Elle est à proximité immédiate de parcelles constructibles.

L'intervenant précise qu'un CU est en cours de validité, sur cette parcelle, jusqu'à octobre 2020.

Remarque de la commission d'enquête : selon la matrice cadastrale de Périgéo, la section cadastrale AI, de la parcelle concernée, est erronée. Il s'agirait de la section AH.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au PLU actuel, la parcelle est classée UB dans sa partie ouest et zone naturelle N sur le surplus, à l'est. Ce zonage devient, sur toute la parcelle, agricole (A) au PLUi.

La partie ouest correspond à une dent creuse (constructions de chaque coté). Pour cette raison, il semble que la reconduction de la partie constructible du PLU actuel pourrait s'envisager dans le cadre du PLUi.

SYNTHESE
Observation n° : 24R0187
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BAUSSARD Prénom :
Commune : Savignac-de-Miremont

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Propriétaire des parcelles B 631 et B 630 (issues de la parcelle B 52), l'intervenant demande que soit rectifié le périmètre de la zone UC de Puyvendran Nord, en modifiant sa limite Est et en y incluant la parcelle B 631.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant souhaite que la limite nord-est de la zone UC soit ramenée sur le sommet nord de la parcelle B 631, et que cette diminution soit compensée par l'inclusion de la parcelle B 631 dans la zone UC (voir croquis joint).

Il soutient que la partie dont la suppression est demandée est assez difficilement constructible en raison du relief, contrairement à la parcelle à inclure, acquise récemment par l'intervenant.

Cette proposition n'affecterait pas l'équilibre des différents espaces mais permettrait à l'intervenant de mieux aménager ses projets, tout en améliorant la compacité du secteur UC de Puyvendran Nord.

Avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 24R0188
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Savignac Prénom :
Commune : Savignac-de-Miremont

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la localisation de l'ER n° 1 soit déplacée de la parcelle C 544 à la parcelle A 534.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Simple déplacement opportun d'un dispositif de lutte contre l'incendie.

Avis favorable.

SYNTHESE
Observation n° : 24R0189
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BERGER Prénom : Bruno
Commune : Savignac-de-Miremont

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité d'au moins la partie ouest de la parcelle C 530 (accès à la voie communale, eau en limite nord de la parcelle, électricité en limite sud).
En cas de refus, demande la constructibilité de la parcelle C 345 dans le prolongement de la parcelle C 501

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles actuellement en zone naturelle, reclassées en zone A sur le PLUi.

La situation de la parcelle C 530, intégrée à un espace agricole, à l'écart de toute zone U, ne permet pas de la rendre constructible, même partiellement.

En revanche, la parcelle C 345 se retrouve à proximité immédiate de la zone UC de la Mouthe, étendue à la parcelle C 501 sur le PLUi. Dans ces conditions il pourrait être envisagé de prolonger légèrement le zonage UC de la parcelle 501 à la parcelle 345, sur une largeur identique.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant pour la parcelle C 345.

SYNTHESE
Observation n° : 25C0143
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BAGNAUD Prénom : Bernard
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles ZB 66 et 68 situées à proximité de son habitation (parcelles constructibles au PLU actuel).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La présente observation et le complément intégré à la contribution 25C0224 sont liés.

Le certificat d'urbanisme a été délivré sur la base du PLU actuel. A son article 2 figure la possibilité de sursis à statuer...

Dans le cadre du projet de PLUi, la demande a pour conséquence d'accentuer le mitage et le morcellement de l'espace agricole (contraire au PADD). Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 25C0224
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. BAGNAUD Prénom : Bernard
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Complément, à l'observation 25C0143, portant sur les parcelles ZB 66 et 68 (transmission d'un certificat d'urbanisme obtenu, le 2/09/2019, sur ces parcelles)

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Complément à l'observation 25C0143. S'y référer.

SYNTHESE
Observation n° : 25E0313
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : BORIE Prénom : SYLVIE
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante demande que les bâtiments, situés sur les parcelles AL 37 et ZD 4, obtiennent la possibilité d'un changement de destination :

- ***Bâtiments numérotés 1 - 2 - 3, parcelle AL 37.***
- ***Bâtiment numéroté 4, parcelle ZD 4.***

Deux relevés cadastraux ainsi que les photos des bâtiments concernés sont joints à la demande.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle AL 37

Au regard des éléments fournis :

- **Bâtiments 1 : Ce bâtiment, sauf la partie "petite étable", présente un intérêt architectural rendant possible son identification comme bâtiment pouvant changer de destination sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'urbanisme, des critères détaillés page 106 du rapport de présentation tome 2 et du respect d'un espace non boisée (risque incendie).**
- **Bâtiment 2 : Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'urbanisme et des critères détaillés page 106 du rapport de présentation tome 2, ce bâtiment semble pouvoir faire l'objet de l'identification demandée.**
- **Bâtiment 3 : Dans son état actuel, le bâtiment concerné ne semble pas répondre au critère de dimension (.surface trop petite) décrit page 106 du rapport de présentation tome 2. L'identification demandée comme bâtiment pouvant changer de destination ne paraît pas envisageable.**

Parcelle ZD 4 (bâtiment 4) : Dans son état actuel, le bâtiment concerné ne semble pas répondre au critère de dimension (surface trop petite) décrit page 106 du du rapport de présentation tome 2. De plus, sa proximité avec la noyeraie est susceptible de générer des nuisances lors des traitements phytosanitaires. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 25L0183
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Sergeac-Mme DAUMAS CASTANET Prénom :
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Mme le Maire mentionne que le conseil municipal accepte le nouveau PDA des monuments historiques sur la commune (L'Eglise et la Croix).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la commune (acceptation du nouveau PDA des monuments historiques : L'Eglise et la Croix.

SYNTHESE
Observation n° : 25L0184
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI TOUR DE MARIE-M.ALEXANDER Prénom :
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Accepte le nouveau PDA du château de Gramirat.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de l'accord sur le nouveau PDA du château de Gramirat et demande de vérifier la vrai appellation du présent monument historique.

Cf. complément 25L0373.

SYNTHESE
Observation n° : 25L0185
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DAUMAS-CASTANET Prénom : Isabelle
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Accepte le nouveau PDA du site de Castel Merle.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la déclaration favorable sur le nouveau PDA du site préhistorique de Castel-Merle.

SYNTHESE
Observation n° : 25L0229
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.et Mme MARTINS Prénom :
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le classement NTh d'une partie des parcelles ZH 32 et 33, conformément au plan joint au courrier des requérants, en vue du développement de l'activité touristique (hébergements supplémentaires).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le PLU actuel délimite autour des bâtiments existants une zone N1, qui selon le règlement écrit lié, correspond ***à des ensembles bâtis anciens de caractère pour lesquels il conviendra de porter attention à l'identité architecturale et urbaine.***

Le développement touristique envisagé sur une surface qui paraît importante risque d'avoir un impact négatif sur le bâti précité.
Défavorable à la demande sur la base de l'emprise demandée.

SYNTHESE
Observation n° : 25L0373
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SCI LA TOUR DE MARIE Prénom :
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant indique qu'il est l'unique gérant de la SCI "La Tour de Marie"

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la déclaration qui est un complément à la contribution 25L0184.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0040
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BLEMONT Prénom : Jean-Paul
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande à ce que le zonage sur Chaillac soit revu. Ne souhaite pas une bande linéaire constructible comme le propose le PLUi . Le requérant souhaite que les parcelles AI 209 et 244 restent constructibles comme au PLU actuel.

Remarque de la commission d'enquête : au regard de la pièce jointe du demandeur, ce sont les parcelles AI 209p et 243p qui seraient concernées par la requête.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur la zone UC de Chaillac, la DDT émet un avis défavorable en l'état. Elle fait le constat que cette petite zone permet un développement linéaire engendrant un fort impact paysager et une fermeture de l'accès à l'espace agricole à l'ouest et demande que le projet de zonage soit reconsidéré au regard de l'enjeu de la protection des espaces NAF.

La commission d'enquête partage les remarques de la DDT et recommande au maître d'ouvrage de réexaminer l'emprise de la zone concernée en intégrant, dans le réflexion, la demande du requérant.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0114
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAPLENIE Prénom : Bernard
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Consultation du projet du PLUi. Pas d'observation.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0115
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme PAROUTY Prénom : Jacques et Pascale
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que le séchoir à tabac situé sur la parcelle ZC 71 soit classé en bâtiment pouvant changer de destination.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard des éléments fournis, dans son état actuel, le bâtiment concerné ne semble pas répondre à certains critères détaillés page 106 du rapport de présentation tome 2 : qualité du bâtiment et caractéristiques (pas de murs porteurs sur certaines façades. La commission d'enquête considère que ce constat méritera une attention particulière au moment de l'examen, par le maître d'ouvrage, de la demande du requérant.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0116
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LAGARDE Prénom : Jean Pierre
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité, comme au PLU actuel, de la parcelle ZD 3 afin de conserver, dans le cadre de la vente de sa maison, la possibilité d'y construire une piscine .
Demande également le maintien de la constructibilité, prévue au zonage du PLUi, sur la parcelle AH 297. Le demandeur signale qu'il possède 2 certificats d'urbanisme et qu'il n'y a pas de problème d'incendie, l'accès pouvant se faire sur des parcelles au Sud.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle ZD 3 : cette parcelle est contiguë d'une noyeraie. Défavorable à la demande (risque conflits de voisinage lors des traitements).

Parcelle AH 297 : sur la zone UC l'Estrade/ Remoula/Les Barboules, la DDT émet plusieurs observations. Elle fait le constat :

- **que la surface du zonage est très importante dans le massif forestier et qu'il est vivement conseillé de réduire son emprise autour du bâti existant en retirant les parcelles à l'ouest des numéros 19 et 47. Cette observation est assortie d'un avis défavorable en l'état.**
- **que la progression des constructions dans les espaces libres va entraîner une obstruction pour l'accès aux massifs forestiers à l'arrière et qu'il est impératif d'analyser l'amélioration de ces accès avant de poursuivre l'urbanisation. La DDT indique que les autorisations de défrichement ne seront pas délivrées en l'absence d'un projet d'ensemble sur la sécurisation, de la zone et des massifs, contre le risque d'incendie de forêt.**

La commission d'enquête partage entièrement les observations et demandes, ci-dessus, de la DDT. De ce fait, la commission n'est pas favorable à la demande du requérant portant sur la parcelle AH 297.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0118
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. REQUIER Prénom : Régis
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le propriétaire demande que la zone constructible prévue au PLUi soit maintenue sur sa parcelle ZC 80 (issue de la division de la parcelle 39).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution soulève la problématique de la proximité des noyeraies (risque de conflit de voisinage lors des traitements) et de la traversée du réseau d'irrigation sur la parcelle concernée.

Au regard des avis défavorables ou requêtes de certaines PPA concernant les noyeraies dans ce secteur, la commission d'enquête a demandé à la CCVH, dans le procès verbal de synthèse des observations, quelle ligne directrice elle envisageait de privilégier.

Réponse CCVH (copie littérale) : "*Les propriétaires des parcelles ZC 49 et 65 se sont exprimés au cours de l'enquête publique en indiquant que les plantations allaient être arrachées prochainement. La commune de Sergeac précise qu'il s'agit de plantations vieillissantes, et que les nouvelles plantations situées sur une partie de la parcelle ZC 53 ne sont pas impactées par la zone constructible. A la demande de la commune, ce zonage sera maintenu*".

La commission d'enquête :

- **considère que la réponse vaut également pour la partie de la parcelle ZC 80 classée constructible au PLUi et sur laquelle il n'existe pas de noyers ;**
- **recommande la prise en considération du réseau d'irrigation.**

SYNTHESE
Observation n° : 25R0119
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MOUNEY Prénom : Patrick
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la zone constructible UC, sur la parcelle AD 169, soit agrandie de 20 mètres vers le sud.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La demande portant sur une adaptation de zonage, une suite favorable semble possible, sous réserve de ne pas créer, au regard du risque incendie, d'interface zone constructible / espace boisé.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0120
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MOUNEY PATRICK au nom de Mme MOUNEY Colette Prénom :
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la parcelle AI 190 soit classée en zone constructible..

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle AI 190 : parcelle classée en zone naturelle de stricte protection Np du PLU actuel. Ce zonage devient N (zone naturelle) au projet du PLUi. Au regard de la configuration des lieux (topographie et espace boisé) le zonage proposé est cohérent. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0121
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MOURNEAU Prénom : Philippe
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que le zonage constructible, prévu au PLUi, soit maintenu sur la parcelle ZC 49. Le requérant signale que la noyeraie va être arrachée dans les 3 ans (départ en retraite) et que le bâtiment d'élevage d'oies (ICPE) n'existe plus. Il attire, également, l'attention sur la limite de la zone UC, au hameau "La Voulperie", qui "passerait" dans les bâtiments, côté parcelles 12 et 14.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution soulève la problématique de la présence ou de la proximité de noyeraies :

- **Selon l'INAO, la surface, plantée en noyers sur le territoire de la Communauté de Communes Vallée de l'Homme, serait de 180 Ha. L'institut indique que le projet met en évidence des impacts directs sur les noyeraies cultivées, notamment sur les communes de les Eyzies (Sireuil) et Sergeac et précise que sur cette dernière commune le projet de PLUi entraîne un mitage important sur les plantations de noyers aux lieux-dits « La Voulperie » et « Le Sol de Roussou » et en détruit 1,40 ha en plein rapport. L'avis favorable de l'INAO, sur le PLUi, est conditionné à la révision du zonage sur la commune de Sergeac afin d'identifier les noyeraies en zone agricole.**
- **Pour la même raison, la DDT émet un avis défavorable sur les 2 zones UC du lieu-dit "Le Poujol".**
- **Quant à la chambre d'agriculture, elle demande, pour la zone UC au lieu-dit "Le Poujol", une réduction du zonage, au Sud Ouest pour cause d'impact sur la noyeraie.**

Face à ce constat et d'une manière générale aux requêtes des propriétaires pour le maintien de la constructibilité de leur terrain, la commission d'enquête a demandé à la CCVH, dans le procès verbal de synthèse des observations, quelle ligne directrice elle envisageait de privilégier.

Réponse CCVH (copie littérale) : "*Les propriétaires des parcelles ZC 49 et 65 se sont exprimés au cours de l'enquête publique en indiquant que les plantations allaient être arrachées prochainement. La commune de Sergeac précise qu'il s'agit de plantations vieillissantes, et que les nouvelles plantations situées sur une partie de la parcelle ZC 53 ne sont pas impactées par la zone constructible. A la demande de la commune, ce zonage sera maintenu*".

La commission d'enquête en prend note

Concernant le bâtiment ICPE : l'intervenant indique que le bâtiment d'élevage d'oies (ICPE) n'existe plus. Dont acte.

Concernant la limite de la zone UC, au hameau "La Voulperie", qui "passerait" dans les bâtiments, côté parcelles 12 et 14 : une vérification s'impose.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0122
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. JARDEL Prénom : Bernard
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que les 2 granges situées sur la parcelle ZC 72 soient identifiées comme pouvant changer de destination.
Demande que la partie Sud-est de la parcelle ZC 72 soit classée dans une zone permettant la construction d'un chalet bois.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La grange : Le bâtiment présente un intérêt architectural rendant possible son identification comme bâtiment pouvant changer de destination. Favorable à la demande sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'urbanisme et des critères détaillés page 106 du rapport de présentation tome 2.

Le hangar : La photo fournie, de mauvaise qualité, ne montre qu'une façade. Elle est insuffisante pour fonder une appréciation sur pièce.

La demande de constructibilité : Le maître d'ouvrage n'a pas prévu de zone constructible dans ce secteur (Parcelles ZC 72 et attenantes 77 et 40). Rendre constructible la partie, de terrain, demandée aurait pour effet de développer une urbanisation au coup par coup. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0124
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.BAUDOUX et Mme WAUTERS Prénom : Jacques et Hedwige
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles ZH 17, 18 et 19.

Les intervenants demandent que la zone N1 du PLU actuel devienne, dans le cadre du PLUi, une zone permettant de continuer la réfection totale des bâtiments de caractère et des ruines sis au hameau de la Martinie.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard de la qualité de la restauration déjà réalisée sur certains bâtiments de ce petit hameau, la commission d'enquête est favorable à la requête. Cela permettrait la sauvegarde du patrimoine ancien.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0125
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. JARDEL Prénom : Jean-Pierre
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que le hangar situé sur la parcelle ZB 28 et le garage existant sur la parcelle ZC 9 soient identifiés comme bâtiments pouvant changer de destination.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le hangar situé sur la parcelle ZB 28 : l'intervenant n'a pas fourni de photos. Néanmoins ce bâtiment visible depuis la route semble correspondre aux illustrations (hangar de structure métallique sans murs périmètriques) des bâtiments qui, dans le projet du PLUi, n'ont pas été retenus dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination (page 107 du rapport de présentation tome 2). La commission d'enquête considère que ce constat méritera une attention particulière au moment de l'examen, par le maître d'ouvrage, de la demande du requérant.
Le garage existant sur la parcelle ZC 9 : dans le projet du PLUi, cette parcelle est classée en zone UC. Si ce classement est confirmé, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination ne concerne que les zones A et N.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0128
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BORIE Prénom : Sylvie
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que le zonage triangulaire UC prévu, au projet du PLUi, sur la parcelle ZI 10 soit maintenu.afin de ne pas déséquilibrer la valeur immobilière des biens dans le cadre du partage successoral en cours. L'intervenante précise qu'un CU a été délivré sur ce terrain.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pris acte de la demande.

L'intervenante n'a pas précisé si le CU était en cours de validité.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0129
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme AUDIBERT Prénom : Sylvie
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la partie de la parcelle ZC 65 située en zone constructible au PLUi soit maintenue telle quelle. La requérante précise que les noyers sont vieux et qu'ils vont être coupés.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution soulève la problématique de la présence ou de la proximité de noyeraies :

- **Selon l'INAO, la surface, plantée en noyers sur le territoire de la Communauté de Communes Vallée de l'Homme, serait de 180 Ha. L'institut indique que le projet met en évidence des impacts directs sur les noyeraies cultivées, notamment sur les communes de les Eyzies (Sireuil) et Sergeac et précise que sur cette dernière commune le projet de PLUi entraîne un mitage important sur les plantations de noyers aux lieux-dits « La Voulperie » et « Le Sol de Roussou » et en détruit 1,40 ha en plein rapport. L'avis favorable de l'INAO, sur le PLUi, est conditionné à la révision du zonage sur la commune de Sergeac afin d'identifier les noyeraies en zone agricole.**

- **Pour la même raison, la DDT émet un avis défavorable sur les 2 zones UC du lieu-dit "Le Poujol".**

- **Quant à la chambre d'agriculture, elle demande, pour la zone UC au lieu-dit "Le Poujol", une réduction du zonage, au Sud Ouest pour cause d'impact sur la noyeraie.**

Face à ce constat et d'une manière générale aux requêtes des propriétaires pour le maintien de la constructibilité de leur terrain, la commission d'enquête a demandé à la CCVH, dans le procès verbal de synthèse des observations, quelle ligne directrice elle envisageait de privilégier.

Réponse CCVH (copie littérale) : "*Les propriétaires des parcelles ZC 49 et 65 se sont exprimés au cours de l'enquête publique en indiquant que les plantations allaient être arrachées prochainement. La commune de Sergeac précise qu'il s'agit de plantations vieillissantes, et que les nouvelles plantations situées sur une partie de la parcelle ZC 53 ne sont pas impactées par la zone constructible. A la demande de la commune, ce zonage sera maintenu*".

La commission d'enquête prend acte de la réponse et confirme que sur la parcelle concernée (ZC 65) la noyeraie est vieillissante.

SYNTHESE
Observation n° : 25R0186
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme DAUMAS-CASTANET Prénom : Isabelle
Commune : Sergeac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante demande le maintien d'une zone N autour de sa maison car elle dépose un permis de construire pour un bâtiment annexe destiné au matériel archéologique du site préhistorique de "Castel Merle"

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Favorable pour le classement dans une zone qui permettra la construction d'un bâtiment annexe destiné au matériel archéologique du site préhistorique de "Castel Merle".

SYNTHESE
Observation n° : 26C0448
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme LAWARREE Prénom : Claude
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Indique que le zonage prévu au PLUi sur la parcelle D 315 lui convient.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur le PLU de Thonac, la parcelle D 315 est classée Nlc.

Dans le projet de PLUi, cette parcelle est reclassée UC pour une grande partie, l'autre Np.

Le déclarant écrit que le classement du projet lui convient.

La parcelle D 315 n'est pas en zone inondable.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie de parcelle n'a pas fait l'objet d'un refus de dérogation du préfet de Dordogne au titre de l'article L 142-4 ni d'un avis défavorable de la CDPNAF et de la chambre d'agriculture.

Considérant les faits supra, la commission est favorable au zonage de cette parcelle.

SYNTHESE
Observation n° : 26L0176
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : MME RUE-FOURER Prénom : Ginette
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de recensement du bâtiment en pierre sis sur la parcelle C196 de la commune de Thonac pour un changement de destination

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur le PLU de Thonac, la parcelle C 196 est classée N.

Dans le projet de PLUi, elle est classée A.

Sa surface est de 146 m2. Le plan graphique indique la présence d'un batiment de surface approximative 40 m2.

L'annexe 1 du rapport de présentation du PLUi, recensant les bâtiments changeant de destination, ne comprend pas celui en objet de la demande.

Sur les photos jointes par la propriétaire, le bâtiment apparaît en pierre, avec un toit assez pentu, caractéristiques des granges et annexes de la région. Il est en bordure d'une route. Des constructions se trouvent à proximité.

Le propriétaire déclare la présence des réseaux à proximité de la parcelle.

En conclusion, en l'état des informations à la connaissance de la commission et sous réserve que cette grange satisfasse aux conditions des articles du code de l'urbanisme relatifs au changement de destination et aux critères établis dans le projet de PLUi pour cette mesure, la commission émet un avis favorable à cette demande.

SYNTHESE
Observation n° : 26R0195
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BURGOS Prénom : Marie-Thérèse
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la zone 1AU OAP les Boutaries Nord du bourg de Thonac après avis défavorable de la chambre d'agriculture de Dordogne.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Thonac, les parcelles D 1361 1321 1451, situées dans le bourg de Thonac partie Nord, sont classées 1AU.

Dans le projet, ces parcelles font l'objet de l'OAP la Boutarie Nord du Bourg, hors secteur inondable.

La chambre d'agriculture de Dordogne a donné un avis défavorable à cet OAP au motif : "Demande suppression intégrale OAP car impacte fortement surface déclarée PAC et traversée par réseau irrigation. Enclavement du reste de l'exploitation".

Le propriétaire déclare que ces terrains ne seront plus loués en terre agricole.

Cet espace forme une bande vide dans le bourg de Thonac. Il est remarqué que l'espace formé par l'OAP et les parcelles entre celle-ci et la route départementale (en zone bleue du PPRI) est enclavée par les zones urbaines du Bourg de Thonac. Il existe une trouée d'une centaine de mètre dans le coin Nord Est mais celle-ci donne sur un espace boisé. Cet enclavement est de nature à créer des conflits entre les activités agricoles et l'habitat urbain.

L'OAP la boutarie est décrite dans le PLUi partie 3. Orientation d'aménagement et de programmation.

Un potentiel de 14 logement est indiqué avec un objectif de 1450 m2 comme taille maximale de parcelle.

Dans le rapport de présentation du PLUi paragraphe 3.8 "synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux" il est indiqué comme incidence notable pour la création de cette OAP "consommation d'espace agricole" et enjeu faible.

Considérant :

- l'enclavement des parcelles D 1361 1321 1451 au sein des zones urbaines du centre bourg de Thonac et le risque de conflits entre activités agricoles et habitat ;

- les objectifs du PADD "Permettre un développement mesuré des communes intermédiaires", "Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitants", "S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers" pour les bourgs à faible possibilités de développement comme Thonac dont le bourg est concerné par la zone inondable ;

- la localisation hors zone inondable de ces parcelles qui,avec la parcelle D 1315 , permettent ainsi au bourg de Thonac de se développer ;

- le classement en zone N des parcelles au Sud de l'OAP en secteur inondable et non pas en zone A (D'après le règlement du projet de PLUi, l'exploitation agricole est interdite en zone N) ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement 1AU des parcelles D 1361 1321 1451, au sein de l'OAP la Bouterie, cohérent avec le PADD tout en attirant l'attention sur l'objectif "La maîtrise de la qualité paysagère globale devra être assurée par une meilleure intégration des constructions existantes, ainsi que par une maîtrise des constructions neuves tant en termes d'implantation et que de volumétrie".

Cette observation est à rapprocher de la 26R0196

SYNTHESE
Observation n° : 26R0196
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme TERUEL Prénom : Odile
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien de l'OAP 1AUc La Boutarie à Thonac dont la parcelle D1315 fait partie. .

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Thonac, la parcelle D 1315, situées dans le bourg de Thonac partie Nord, est classée 1AU.

Dans le projet, cette parcelle fait partie de l'OAP la Boutarie Nord du Bourg, hors secteur inondable.

La chambre d'agriculture de Dordogne a donné un avis défavorable à cette OAP au motif : "Demande suppression intégrale OAP car impacte fortement surface déclarée PAC et traversée par réseau irrigation. Enclavement du reste de l'exploitation".

Le propriétaire déclare que cette parcelle, ainsi que les parcelles D1322 (Limitrophe OAP au sud en zone bleue inondable), 1314 et 1320 (dans l'OAP partie Est) ne seront plus cultivées à partir du 1er janvier 2020.

L'OAP la boutarie est décrite dans le PLUi partie 3 "Orientation d'aménagement et de programmation".

Un potentiel de 14 logement est indiqué avec un objectif de 1450 m2 comme taille maximale de parcelle.

Dans le rapport de présentation du PLUi paragraphe 3.8 "synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux" il est indiqué comme incidence notable pour la création de cette OAP "consommation d'espace agricole" et enjeu faible.

Il est remarqué que l'espace formé par l'OAP et les parcelles entre celle-ci et la route départementale (en zone bleue du PPRI) est enclavée par les zones urbaines du Bourg de Thonac. Il existe une trouée d'une centaine de mètre dans le coin Nord Est mais celle-ci donne sur un espace boisé. Cet enclavement est de nature à créer des conflits entre les activités agricoles et l'habitat urbain.

Considérant :

- l'enclavement de la parcelle D 1315 au sein des zones urbaines du centre bourg de Thonac et le risque de conflits entre activités agricoles et habitat ;

- les objectifs du PADD "Permettre un développement mesuré des communes intermédiaires", "Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitants", "S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers" pour les bourgs à faible possibilités de développement comme Thonac dont le bourg est concerné par la zone inondable ;

- la localisation hors zone inondable de cette parcelle qui permet ainsi, avec les autres parcelles de l'OAP, au bourg de Thonac de se développer ;

- le classement en zone N des parcelles au Sud de l'OAP en secteur inondable et non pas en zone A (D'après le règlement du projet de PLUi, l'exploitation agricole est interdite en zone N) ;

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement de la parcelle D 1315 en 1AU au sein de l'OAP La Bouterie cohérent avec le PADD mais attire l'attention sur l'objectif "La maîtrise de la qualité paysagère globale devra être assurée par une meilleure intégration des constructions existantes, ainsi que par une maîtrise des constructions neuves tant en termes d'implantation et que de volumétrie".

Cette observation est de même nature que la 26R0195

SYNTHESE
Observation n° : 26R0197
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme MOUNEY Prénom : Céline
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de maintien en zone constructible d'une partie de la parcelle D1397, classée 1AUa dans le PLU de Thonac et reclassée A dans le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU actuel, la parcelle D 1397, de superficie 34955 m2, occupe la partie Nord de la zone 1AUa du bourg de Thonac .

Dans le projet de PLUi, cette parcelle ne fait plus partie de l'OAP et est classée A dans son ensemble.

Le propriétaire demande qu'une partie à l'Est de la parcelle D 1398 (de même taille et même superficie que la D 1398) soit maintenue constructible (la parcelle D 1398 est classée UBa dans le PLU actuel et UC dans le projet de PLUi).

Cette partie de la D 1397 est contenue dans une trame boisée au Nord de l'OAP. L'OAP n'a pas intégrée la partie de parcelle désignée par le propriétaire (dans la description de l'OAP fascicule 3. du PLUi, il est indiqué "Préservation des éléments de la trame arborée en place").

Considérant

- la nature et les caractéristiques de la partie de la parcelle D 1397 en question décrites supra ;

- l'absence de voie d'accès publique à cette partie de parcelle ;

- son inclusion dans un bois potentiellement réservoir de bio-diversité ;

- l'objectif du PADD "d'améliorer la place de la nature et du végétal, au sein des espaces bâtis des centres anciens et des différents quartiers résidentiels, en particulier au sein des nouvelles zones de développement"

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère la non constructibilité de cette partie de parcelle cohérent avec le PADD et le projet de PLUi et attire l'attention sur le fait que le classement N de la partie boisée de la parcelle D 1397 serait plus adapté.

SYNTHESE
Observation n° : 26R0203
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme VEYRINQUE Prénom :
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande de recensement du bâtiment sis sur les parcelles D603 et 583 de la commune de Thonac en changement de destination.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur le PLU de Thonac, les parcelles D 583 et 603 sont classées en secteur Nlm.

Sur le projet de PLUi, ce secteur comprenant les 2 parcelles est reclassé Nt.

Un bâtiment en longueur d'une surface approximative de plus de 200 m2 se trouve à cheval sur les deux parcelles.

Ce bâtiment fait partie d'un ensemble d'une dizaine de constructions rapprochées appelé Maillol.

Sur la seule photo jointe par le déclarant, le bâtiment apparaît comme un très long corps de ferme en pierre, caractéristique du bâti de la région.

Dans l'annexe 1 du rapport de présentation du PLUi, ce bâtiment n'est pas recensé.

Sur la matrice cadastrale, il est indiquée comme propriétaire en indivision simple Mme PANSANEL Hélène et M VEYRINQUE Bernard.

En conclusion, en l'état des informations à la connaissance de la commission et sous réserve que cette grange satisfasse aux conditions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme relatif au changement de destination et aux critères établis dans le projet de PLUi pour cette mesure, la commission émet un avis favorable à cette demande.

SYNTHESE
Observation n° : 26R0303
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. VEYRINQUE Prénom :
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande maintien de la constructibilité parcelle D123/lot2 (n°D 1442 actuellement), classée en UBi dans le PLU de Thonac et reclassée A dans le projet. Les parcelles limitrophes sont construites.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle D1442 (2291 m2), classée UBi dans le PLU de Thonac, est située dans la partie Est du centre bourg de Thonac.

Dans le projet de PLUi, la partie Est du secteur UBi du bourg est significativement réduite et reclassée A.

La parcelle D1442 est intégrée à l'ensemble A et forme dans le projet de PLUi une dent creuse entre plusieurs parcelles construites.

La parcelle a un accès à la voie publique coté Sud.

La parcelle D 1442 se trouve en secteur bleu PPRi (la Vézère se trouve à 200 m plus au Sud).

Considérant :

- la localisation de la parcelle en périphérie d'un secteur UC à l'Est de thonac ;

- le fait qu'elle soit entourée de constructions au Nord, à l'Ouest et au Sud ;

- que son classement en A et que sa forme de dent creuse dans une zone UC sont susceptible de générer des conflits d'activités entre habitat et activités agricole ;

- que sa superficie de 2291 m2 est un peu supérieure à l'objectif de modération de la consommation foncière affiché par le PLUi mais reste compatible ;

- que cette superficie n'est pas adaptée à l'exploitation agricole en zone urbanisée ;

- qu'elle se trouve en zone bleue PPRi où la constructibilité n'est pas proscrite mais encadrée;

- que les capacités de développement du bourg de Thonac sont limitées compte tenu de son inclusion en zone rouge PPRi

La commission, en l'état des informations portées à sa connaissance, considère le classement A de cette parcelle non cohérent avec le PADD et recommande un classement en zone UC, à l'instar des parcelles limitrophes.

SYNTHESE
Observation n° : 26R0419
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme VEYRINQUE Prénom :
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'identification d'un bâtiment pour un changement de destination sur les parcelles D 603 et 583.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le PLU de Thonac, les parcelles D603 et 583 sont classées Nlm et reclassées Nt dans le projet de PLUi.

Un batiment en longueur se trouve à cheval sur les deux parcelles.

Le déclarant joint à son observation une lettre adressée au maire de Thonac demandant le recensement de sa grange située sur ces deux parcelles pour un changement de destination.

Cette grange est absente de l'annexe 1 du rapport de présentation du PLUi recensant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Sur les documents fournis par le déclarant et sur le plan graphique, il est constaté que cette grange est à proximité de nombreuses autres constructions et que son aspect s'intègre au patrimoine de la région.

En conclusion, en l'état des informations à la connaissance de la commission et sous réserve que cette grange satisfasse aux conditions des articles du code de l'urbanisme relatifs au changement de destination et aux critères établis dans le projet de PLUi pour cette mesure, la commission émet un avis favorable à cette demande.

SYNTHESE
Observation n° : 26R0420
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de THonac-M. RICHARD Prénom :
Commune : Thonac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demandes du maire de Thonac relatives à :

1. Les cavités souterraines : présence sur le document graphique et recensement dans un chapitre "recueil des servitudes" du PLUi.

2. Réseau d'irrigation : association du syndicat d'irrigation aux travaux du PLUi et positionnement exact du réseau dans le PLUi

3. Corrections dans les changements de destination de la commune de Thonac

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sur les cavités souterraines :

Les cavités souterraines sont prises en compte dans le PLUi en tant que risque naturel "mouvement de terrain".

Leur nombre et leur présence sont recensés dans un tableau page 75 du tome 1 du rapport de présentation du PLUi.

Elles sont positionnées sur une carte petite échelle (source BRGM) intégrée en page 76 du rapport.

Elles ne sont pas inscrites sur le plan graphique des servitudes d'utilité publique ni recensées comme telle dans le document 6.2 servitudes d'utilité publique.

La liste des servitudes affectant l'utilisation du sol est dressée par décret en Conseil d'Etat et fait l'objet de l'annexe du livre premier du code de l'urbanisme. Le terme cavité n'y est pas cité ; le décret évoque "les mines et carrières" et dans la rubrique Sécurité publique le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Considérant l'intérêt d'une identification précise des cavités souterraines en tant que risque naturel, la commission émet un avis favorable à toute mesure améliorant dans le PLUi leur recensement et identification.

Sur le réseau d'irrigation :

Le syndicat d'irrigation (PPA?)

Le tome 2 du rapport de présentation du PLUi indique que le réseau d'irrigation a été recensé dans le document de diagnostic agricole effectué par la CA de Dordogne. Il indique également (page 28) que le réseau d'irrigation a été pris en compte dans la délimitation des zones A.

Il est également remarqué que la présence d'un réseau d'irrigation est souvent pris en compte par la CA pour justifier ses avis sur le zonage de certaines parcelles.

En revanche, le diagnostic de la CA ne fait pas partie des documents mis à l'enquête et les réseaux d'irrigation ne figurent pas dans les plans graphiques.

Sur les changements de destination :

La demande concerne :

- le recensement d'un batiment en changement de destination, contenu dans la modification n°1 du PLU de Thonac et absente du projet de PLUI ;

- des corrections de références cadastrales.

la commission est favorable à la prise en compte de cette demande.

SYNTHESE
Observation n° : 27C0226
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.KOCKEN au nom de la KRFondation Prénom :
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la constructibilité des parcelles AB 160, 168, 170 et 300 (construction d'un ensemble de locaux communs et d'ermitages pour personnes âgées) et des parcelles AB 57 et 297 (maison d'habitation pour personnes âgées).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La fondation KRF souhaite implanter une résidence d'envergure pour personnes âgées, ainsi que ses divers aménagements logistiques, sur deux secteurs distincts, le premier à environ 450 m au nord du hameau d'Entamniès (parcelles AB 57, 297 et 300), le second plus au sud, à 350 m environ du Ruth (parcelles AB 160, 168, 170).

Le second secteur parait peu propice à ce genre de projets en raison de sa sensibilité environnementale et patrimoniale, au coeur d'une zone classée Np particulièrement protégée.

Le 1er secteur en revanche, classé simplement N (actuellement et sur le PLUi), pourrait accueillir un STECAL approprié coiffant le centre-nord de la parcelle AB 300 et les parcelles contiguës AB 51 et 57 (avec débordement sur la partie occidentale de AB 297), l'ensemble sur une largeur de 250 m environ.

SYNTHESE
Observation n° : 27E0036
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : BOEBION Prénom : Alain
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles AE 285, 305, 336, 403 héritées constructibles. Devenues non constructibles sur le document d'urbanisme actuel.

Etant alors à l'étranger, le demandeur s'en est rendu compte tardivement, sans avoir pu recevoir d'explications ni faire valoir son point de vue.

Prétend être devenu ainsi le seul propriétaire du hameau de Lespinasse dépourvu de terrain constructible.

Parcelles intégrées à la zone agricole dans le projet de PLUi. Demande qu'elles redeviennent constructibles.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Remarques liminaires :

1) L'intervenant se présente comme propriétaire des parcelles en cause. Le logiciel Isigéo signale toutefois comme propriétaire une autre personne.

2) La parcelle AE 403 n'est pas répertoriée.

Ces parcelles (hormis AE 403 introuvable) sont disjointes de la zone maintenue UC du hameau de Lespinasse. De surcroît, elles sont reclassées en zone agricole.

Les rendre constructibles nécessiterait de les rattacher à ladite zone UC, et pour cela d'intégrer également d'assez nombreuses parcelles intermédiaires, ce qui amputerait d'autant l'espace agricole.

Dans ces conditions, avis défavorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 27L0300
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MASSOUBRE et Mme de Saint Phalle Prénom :
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demandent le maintien du zonage Nhy sur la parcelle AE 266, objet d'un refus préfectoral, afin de construire un bâtiment réservé à leur activité professionnelle.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle faisant l'objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : "*Implantation isolée au sein d'un vaste massif forestier dans lequel il y a déjà de l'habitat dispersé sans gestion du risque incendie ; aggravation du risque.*"

Sans autre information sur les activités envisagées, la commission d'enquête ne peut évaluer leur compatibilité réelle avec le secteur concerné.

De surcroît, elle ne peut que constater la situation défavorable de la parcelle en cause, au sein d'un massif forestier où la gestion du risque incendie n'est pas assurée, conformément à la remarque des services de l'Etat.

Dans ces conditions elle n'est pas en mesure de remettre en cause la décision préfectorale.

SYNTHESE
Observation n° : 27R0117
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme SMITH Prénom : David et Rhona
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Feront une observation ultérieure sur le registre dématérialisé.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En attente de l'observation.

SYNTHESE
Observation n° : 27R0190
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.TALET Prénom : Michel
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande que la constructibilité de la parcelle AT 358 (partie sud-ouest) soit maintenue. Maisons à proximité. Pas besoin de défrichement et poteau incendie à 150 m.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AT 358 fait partie d'un STECAL Nh du PLUi objet d'un refus préfectoral de dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le motif : "*Implantation isolée sur une clairière agricole au sein d'un massif avec une seule maison en accroche bâtie ; impact indirect sur l'espace agricole et risque d'enclavement au sein du massif boisé*".

L'intervenant fait remarquer que la partie sud-ouest de sa parcelle est environnée de 6 habitations dans un rayon de 500 m, qu'elle est en prairie donc sans nécessité de défrichement, et que la défense contre l'incendie est pourvue d'un poteau à 150 m.

Dans ces conditions pourrait se justifier le maintien d'un secteur Nh au périmètre remanié, avec pour accroche le bâti des parcelles AT 372 et 366, et comme extension la parcelle AT 356 ainsi que la partie sud-ouest de la parcelle AT 358.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 27R0191
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.MENSIGNAC au nom de son épouse Prénom :
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant demande que ses parcelles AD 73, 97 et 98 deviennent constructibles.

Le secteur est construit et viabilisé, accessible depuis la voie communale de Fleurac.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles en cause sont actuellement en zone naturelle. Elles sont reclassées en zone agricole sur le PLUi.

La parcelle AD 98 demeure toutefois contiguë à la zone UC du Placial. D'une superficie de 1,7 ha environ, sa moitié nord pourrait être intégrée à la zone UC sans que l'espace agricole ne soit amputé à l'excès.

Pour cette parcelle, et sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

Pour les autres parcelles (AD 97 et AD 73), avis défavorable car isolées en zone agricole.

SYNTHESE
Observation n° : 27R0192
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.LAPORTE Prénom : Michel
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite installer en tant qu'annexe à son habitation un bâtiment à usage de remise sur la parcelle AN 301. Demande une dérogation pour pouvoir l'installer à 40 m au lieu des 20 m autorisés car il n'est pas compatible avec la qualité architecturale et l'esthétique de la maison.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant souhaite qu'une dérogation lui soit accordée pour construire une annexe utilitaire à son habitation (située en zone N) au-delà de la limite maximum autorisée par le règlement de la zone.

Si cette question particulière ne peut être résolue dans le cadre de la présente enquête, les arguments de l'intervenant méritent d'être entendus : dans des secteurs où la qualité du bâti (architecture, matériaux utilisés...) et celle de son environnement immédiat sont remarquables, et selon la configuration des lieux, il peut être nécessaire d'adapter plus souplement la question de la distance entre l'habitation et les annexes "utilitaires" (de la même manière qu'on a toléré d'éloigner les piscines au-delà des distances retenues pour les autres annexes).

Le cas personnel de l'intervenant en est l'archétype même.

La commission d'enquête émet donc un avis favorable à ce que, plus généralement, des possibilités de dérogations et leurs conditions d'éligibilité soient prévues dans le "règlement d'urbanisme" du dossier de PLUi (tome 5 / titre 5 / "*Dispositions applicables à la zone N*" / paragraphe "*Occupations & utilisations du sol autorisées sous conditions*" / alinea "*Construction d'annexes*").

SYNTHESE
Observation n° : 27R0193
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.CONSTANT Prénom : Jean-Claude
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant demande que la partie actuellement constructible de la parcelle AP 116 soit maintenue sur le PLUi, afin d'y construire des habitations pour ses enfants, dans le but qu'ils reprennent et poursuivent l'activité familiale du camping et de la ferme.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le secteur actuellement constructible de la Bénéchie et de la Balloterie est fortement réduit sur le PLUi, et scindé en 2 ensembles séparés par une vaste trame dédiée à l'espace agricole.

La partie de la parcelle AP 116 en cause, actuellement constructible tout le long de sa limite sud sur une profondeur d'environ 40 m, fait partie de cet espace A nouvellement créé.

Les proportions de cette trame sont telles qu'elle semble pouvoir être légèrement diminuée sans dommage. Il apparaît donc raisonnable que soit maintenue constructible au moins la moitié sud de la partie déclassée de la parcelle AP 116, contiguë à la limite nord-est de la 115, le long de la voie communale.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 27R0395
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.QUINQUE Prénom : Jean-Marie
Commune : Tursac

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité des parcelles AM 382-384-383 et 385.
Terrains situés dans le bourg, avec les réseaux.
Ne comprend pas pourquoi ces terrains ne sont plus constructibles alors qu'on demande de construire au plus près des bourgs.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Actuellement, seules les parties nord des parcelles AM 382 et 383 sont constructibles, sur moins du quart de leur surface, le reste étant classé N ainsi que la totalité des parcelles 384 et 385.

Le PLUi resserre la zone UC du bourg, entrainant le reclassement en zone A des parties constructibles de 382 et 383.

L'argument de l'intervenant sur la contradiction apparente de supprimer de l'espace constructible dans les secteurs les plus proches des centres-bourgs mérite d'être pris en considération : on comprend mal l'intérêt de réduire le potentiel constructible du bourg tout en proposant par ailleurs d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs moins adaptés, voire refusés par l'autorité administrative.

Il semble qu'au moins la partie nord de la parcelle AM 383 pourrait être maintenue constructible, ce qui n'affecterait quasiment pas le vaste espace agricole nouvellement créé.

Sous ces conditions, avis favorable à l'intervenant.

SYNTHESE
Observation n° : 28C0306
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme LEYS Prénom :
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les intervenants demandent que soit maintenu le zonage constructible N1 sur la parcelle ZI 55. Activité de maison d'hôtes dans les bâtiments actuels. Souhaitent construire une nouvelle maison d'habitation afin de pouvoir libérer leur habitation principale pour l'activité d'accueil touristique.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle ZI 55

La commission d'enquête recommande au porteur du projet de vérifier si l'identification du bâtiment pouvant changer de destination et les dispositions du règlement écrit de la zone A (extensions des bâtiments d'habitation et construction d'annexes) ne permettraient pas au requérant de réaliser son projet.

SYNTHESE
Observation n° : 28L0043
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme DUMONT Prénom : Anne et Nicolas
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Selon leur lettre, les demandeurs souhaitent que les parcelles AK 104, 266 et 267, actuellement classées en zone constructible, conservent le classement prévu par le projet du PLUi (zone N), pour les raisons suivantes :

- ***l'aspect structural du terrain ne se prête pas à la construction ;***
- ***proximité d'un site classé au titre des Bâtiments de France ;***
- ***préservation des espaces naturels.***

Remarque de la commission d'enquête : contrairement aux parcelles AK 104 et 266, le N°AK 267 cité ci-dessus n'est pas repris dans le résumé porté, par les demandeurs, sur le registre d'enquête format papier. Il est remplacé par le N° 270.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Dans le cadre du projet du PLUi, les parcelles citées dans la contribution sont classées en zone N, Y compris la parcelle AK 270. Ce classement est cohérent au regard de la configuration des lieux (espace naturel boisée).

SYNTHESE
Observation n° : 28L0150
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le propriétaire, de la parcelle ZB 84 (classée, en partie, en zone Nh au PLUi), signale, entre autres :

- ***que cette dernière est desservie en électricité, eau potable et par deux accès ;***
- ***que sur la parcelle susvisée (secteur Nh) ont été construites, en 1787, une habitation et une ferme agricole avec dépendances (propriété de sa famille depuis cette date) ;***
- ***que lesdits bâtiments, recouvert en partie de lauzes, étaient dans un état convenable jusqu'aux années 1990 et que par la suite ils n'ont pas fait l'objet de restauration par ses parents, aujourd'hui décédés ;***
- ***qu'étant à la retraite, il souhaite réinvestir ce lieu pour y habiter et y créer un musée et atelier artistique ;***
- ***qu'il a été informé de la remise en cause du classement Nh par des services consultés.***

En conclusion, l'intervenant demande que ce lieu demeure en zone NH.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette zone Nh a fait l'objet d'un refus dans le cadre de la demande de dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme. Motif : implantation isolée dans un espace naturel, agricole et forestier.

Au vu des éléments fournis par le requérant, la commission d'enquête considère qu'elle ne dispose pas d'éléments suffisants pour formuler une réponse sur le classement approprié.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0041
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M et Mme VIARD Prénom : Danielle et Noël
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les intervenants :

- ***acceptent le reclassement de la parcelle AK 314 en "zone verte" ;***
- ***demandent que les parcelles AK 261, 309, 310, 312, 313, 324, 328 et 92 soient maintenues en zone constructible pour les raisons suivantes : (desserte par un chemin rural goudronné, présences des réseaux eau et électricité, parcelles situées dans l'alignement des maisons voisines existantes, perte financière)***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelles AK 261-309-310-312-313-324-328 : cet ensemble de parcelles constitue une dent creuse par rapport aux constructions voisines. Sous réserve de la véracité des renseignements des intervenants sur la viabilité, une suite favorable à la demande semble possible.

Parcelle AK 92 : cette parcelle est classée N par le projet du PLUi. Selon le règlement écrit soumis à l'enquête publique :*"la zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé"*. Défavorable à la demande, le classement N est cohérent.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0042
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. BLAN Prénom : Jean-Marie
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la parcelle ZB 137 en zone constructible, comme au PLU actuel (cf.document explicatif joint en annexe dans l'espace demandeur. L'intervenant signale :

- ***l'absence, sur ce terrain, de plans d'épandage ou de réseaux d'irrigation ;***
- ***que la parcelle 137 provient de la division de la parcelle ZB 120 ;***
- ***la présence des réseaux (électricité, eau et téléphone).***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La présente requête et la contribution 28R0416 concernent des terrains situés dans un périmètre proche. Cette proximité justifie une analyse commune afin de porter une appréciation cohérente sur les demandes.

Constats :

- **dans ce secteur, le fond de plan parcellaire utilisé pour le zonage du PLUi ne tient pas compte des divisions récentes sur l'ancienne parcelle 120, La carte aérienne IsiGéo montre l'existence d'une construction sur l'une des parcelles créées. Cette évolution ne semblait pas connue lors de l'avis émis par la Chambre d'agriculture sur la parcelle ZB 15.**
- **le document joint à la présente requête du demandeur fait état de plusieurs hypothèses de zonage. Cependant la demande du maintien de constructibilité, par rapport au PLU actuel, porte uniquement sur la nouvelle parcelle ZB 137.**
- **la surface cumulée des terrains, concernant les deux requêtes citées supra, est importante en comparaison de celle des deux zones UC du secteur. Elle affecte des terrains classés en zone agricole dans le PLUi.**

Face à cette analyse, la commission d'enquête estime, qu'en considération du projet du PLUi, les deux contributions réunies ont pour impact direct d'augmenter la consommation foncière au lieu de la réduire comme le préconisent les orientations du PADD et des effets induits prévisibles sur les réseaux et voiries.

En conclusion la commission d'enquête est défavorable aux deux demandes qui ne convergent pas vers la réduction de la consommation foncière et qui contribueraient à dégager une surface constructible qui semble superfétatoire aux besoins prévus. Maintien du projet.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0044
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Commune de Valojoulx-Mme MANET-CARBONNIERE Prénom :
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard de la délibération du conseil municipal, en date du 17 septembre 2019, Mme le Maire confirme l'avis favorable sur le projet des périmètres délimités des abords des monuments historiques situés sur la commune de Valojoulx, dont celui de l'église Saint-Laurent. Sur cette dernière, Mme le Maire indique que sa dénomination (Saint-Pantaléon), figurant sur le dossier, page 184 - fiche 32, est fausse.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable sur le projet du PDA (église Saint-Laurent) et demande de vérifier le nom qui doit être attribué à l'église susvisée (église Saint-Laurent ou Saint-Pantaléon ?)

SYNTHESE
Observation n° : 28R0045
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenante demande :

- ***que la parcelle ZA 106 (provenant de la division de ZA 75) demeure constructible car elle possède un CU délivré le 21 décembre 2018 ;***
- ***que la parcella ZA 109 (provenant de la division de ZA 76) soit classée constructible, pour partie.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les parcelles, concernées par la demande, font partie, dans le projet du PLUi, d'une grand zone agricole. Satisfaire à la demande aurait pour effet de créer une mini zone constructible isolée dans l'espace précité. Au regard du PADD, cette hypothèse ne semble pas envisageable.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0046
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.GAILLARD Prénom : Maurice
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Parcelle ZK 34.
L'intervenant indique :

- ***ne pas être d'accord avec l'observation de la DDT car Il n'y a pas d'atteinte au paysage (terrain situé dans une zone viabilisée) ;***
- ***que le terrain est réservé à la construction d'une habitation pour un membre de sa famille.***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette analyse vaut également pour la contribution 28R0049 (parcelle ZK 48)

La partie Nord Est de la parcelle ZK 34, qui borde la route, était constructible au PLU actuel. Elle le reste dans le projet du PLUi, avec une profondeur moindre, (classement UC). Cette zone, sise au "Caillou-Haut, se situerait sur un axe de ramassage scolaire et bénéficierait de la présence des réseaux (source mairie).

Lors de la consultation des PPA, elle a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDT (urbanisation linéaire en ligne de crête engendrant une fermeture d'un point de vue remarquable sur le grand paysage).

Au regard de la configuration des lieux, il semble que le maintien d'un point de vue pourrait s'envisager dans le cadre d'une urbanisation organisée par une OAP intégrant également la sécurisation des accès.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0047
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.VEYRET Prénom : Eric
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

PDA : L'intervenant, propriétaire d'un monument historique, est d'accord avec le nouveau PDA (commun avec l'église, les cabanes jumelées et le gisement de la Combe).

PLUi : Il souhaite que la partie constructible sur les parcelles ZH 7 et 56 soit maintenue (prise en compte des réseaux d'irrigation lors de la construction).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution a un lien avec la requête 28R0216.

Concernant les PDA : la commission d'enquête prend acte de la déclaration (accord sur le nouveau PDA commun avec l'église, les cabanes jumelées et le gisement de la Combe.

Concernant le projet de PLUi : la commission d'enquête est favorable au classement UC proposé sur les parcelles susvisées sous réserve de prendre en considération, lors des constructions, la présence du réseau d'irrigation signalé par par la Chambre d'Agriculture.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0048
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme COINTE Prénom : Catherine
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La propriétaire de la parcelle AK 250 souhaite que les parcelles AK 239 et 270 restent en zone non constructible dans le but de préserver la biodiversité.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le classement N prévu, par le projet du PLUi, sur les parcelles AK 239 et 270 est cohérent avec la configuration des lieux (espace boisé).

SYNTHESE
Observation n° : 28R0049
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. DELPY Prénom : Jean-Claude
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le requérant demande le maintien de la constructibilité de la parcelle ZK 48, comme prévu au projet du PLUi, en vue d'une construction le concernant. Il précise qu'il n'y a pas d'atteinte au paysage.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette analyse vaut également pour la contribution 28R0046 (parcelle ZK 34)

La partie Nord Ouest de la parcelle ZK 48, qui borde la route, était constructible au PLU actuel. Elle le reste dans le projet du PLUi, avec une profondeur moindre, (classement UC). Cette zone, sise au "Caillou-Haut, se situerait sur un axe de ramassage scolaire et bénéficierait de la présence des réseaux (source mairie).

Lors de la consultation des PPA, elle a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDT (urbanisation linéaire en ligne de crête engendrant une fermeture d'un point de vue remarquable sur le grand paysage).

Au regard de la configuration des lieux, il semble que le maintien d'un point de vue pourrait s'envisager dans le cadre d'une urbanisation organisée par une OAP intégrant également la sécurisation des accès.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0050
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme BACHMANN Prénom : Sophie
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

S'oppose à l'élargissement, de la route, qui empiéterait sur sa parcelle (présence d'arbres en limite de propriété) . L'intervenante signale un tronçon dangereux où les voitures roulent très vite.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le manque de lisibilité de la numérotation de l'emplacement réservé concerné, matérialisé sur le plan de zonage de la commune de Valojoulx, ne permet de faire le rapprochement avec les caractéristiques desdits emplacements réservés qui figurent sur la liste intégrée à l'annexe 1 du rapport de présentation.

Face à ce constat et après visite des lieux, par l'un des membre de la commission d'enquête, en présence de Mme le Maire, la commission recommande au maître d'ouvrage :

- **de vérifier, au regard de l'emprise de la route actuelle, si un élargissement est nécessaire et dans l'affirmative d'indiquer sa destination et sa largeur prévue sur les propriétés riveraines.**

SYNTHESE
Observation n° : 28R0051
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. SIMON Prénom : Alain
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite que la parcelle ZE 33, sise à La Teillède, demeure classée en zone UC dans le cadre du PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au regard de la configuration des lieux, le classement N proposé par le projet du PLUi est cohérent. Cet espace naturel à vocation à être préserver. Défavorable à la demande.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0052
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M et Mme CULINE Prénom : Joël et Stéphanie
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Souhaite que la parcelle AD 134 ne soit plus constructible.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La parcelle AD 134 est quasiment toute constructible au document d'urbanisme actuel. Dans le cadre du projet du PLUi, elle l'est entièrement.

La suppression demandée, qui aurait pour effet de scinder la zone UC de "Le Cambalou" en deux et de mettre en cause la justification du maintien constructible des deux îlots créés, ne paraît pas pertinente.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0053
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MEGE Prénom : Jean-Pierre
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'intervenant demande pour quelles raisons les parcelles AI 28 (Fon Riganelle) et AD 86 (Moulin de Madame) sont classées en zone naturelle de stricte protection alors que les parcelles attenantes ne le sont pas.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

D'une manière générale, selon le règlement écrit, la zone NP recouvre :

- **les espaces naturels de protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 ;**
- **les boisements sur coteaux boisés abrupts ;**
- **le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées.**

SYNTHESE
Observation n° : 28R0198
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les intervenants Indiquent être favorables au projet de PLUi sur la section AK de la commune de Valojoulx..

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête prend acte de la déclaration et note que dans l'observation un numéro de parcelle est barré.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0216
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M.VEYRET Prénom : Fabien
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

PDA : L'intervenant, propriétaire d'un monument historique, est d'accord avec le nouveau PDA (commun avec l'église, les cabanes jumelées et le gisement de la Combe).

PLUi : Il demande que la partie constructible sur les parcelles ZH 7 et 56 soit maintenue (prise en compte des réseaux d'irrigation lors de la construction).

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette contribution a un lien avec la requête 28R0047.

Concernant les PDA : la commission d'enquête prend acte de la déclaration (accord sur le nouveau PDA commun avec l'église, les cabanes jumelées et le gisement de la Combe.

Concernant le projet de PLUi : la commission d'enquête est favorable au classement UC proposé sur les parcelles susvisées sous réserve de prendre en considération, lors des constructions, la présence du réseau d'irrigation signalé par par la Chambre d'Agriculture.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0217
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme DELPY Prénom :
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande l'agrandissement de la zone constructible au niveau des parcelles ZK 38, 48 et 6 conformément au plan joint par le requérant.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant la parcelle ZK 48 : se reporter à l'analyse de la contribution 28R0049.

Concernant les autres parcelles citées : le PLUi réduit l'espace constructible du PLU actuel.

En considération de ce constat, l'agrandissement demandé aurait pour effet de créer une urbanisation sur un espace classé agricole par le projet du PLUi. Défavorable à la demande qui ne converge pas vers la réduction de la consommation foncière.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0252
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. LALEU Prénom : Dominique
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

***Concernant les PDA* : l'intervenant, qui déclare intervenir pour son compte et au nom de Mme LALEU Françoise indique être d'accord sur le nouveau périmètre de protection du gisement de la Combe.**
***Concernant le PLUi :* il demande que les parcelles :**

- ***ZD 27, 28 et 29 soient classées en zone agricole car elles sont déclarées à la PAC et elles sont en nature de pré ;***
- ***AH 202, 203, 204, 205 et 290 partie Nord (le long de 203) soient classées en zone agricole (bâtiment d'élevage de canards à proximité et obligation de parcours de canards) ;***
- ***AH 198, 199, 49, 50, et partie ZD 26 soient classées en zone agricole (mêmes raisons que ci-dessus) ;***
- ***ZI 48 (partie sud le long de 62 et 63) soit classée en zone agricole (actuellement utilisée en parcours de canards).***

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Source de la contribution : le registre d'enquête de la commune de La Chapelle Aubareil.

Concernant les PDA : la commission d'enquête prend acte de la déclaration (accord sur le nouveau périmètre de protection du gisement de la Combe).

Concernant le projet de PLUi : les demandes de l'intervenant paraissent recevables, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des conflits de voisinage au regard de l'activité signalée.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0414
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. MONTEIL Prénom : Jean Marie
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la zone Nt (PLU actuel) sur la parcelle ZC 89.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le demandeur ne précisant pas la particularité de son projet touristique, la commission d'enquête considère qu'elle ne dispose pas d' éléments suffisants permettant de formuler une appréciation fiable.

SYNTHESE
Observation n° : 28R0415
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Mme SANFOURCHE Prénom : Magali
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande la maintien en zone AU des parcelles AH 257-95-254-255-252-258.
Demande le maintien de la constructibilité (en zone UC) comme au PLU actuel des parcelles ZH 16, ZD 17 et 15, AK 267-266-271-104.

Remarque de la commission d'enquête : il semble que la référence de la section cadastrale (ZH) de la parcelle 16 soit erronée.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant les parcelles AH 257-95-254-255-252-258 : la zone AU (PLU actuel) devient au projet du PLUi : 1AUc et N.

Au regard de la configuration des lieux du secteur, dont la topographie et le boisement, la réduction constructible proposée semble pertinente. La zone 1AUc a fait l'objet d'observations ou d'avis sous réserve, de certaines PPA, qu'il appartiendra au porteur du projet d'analyser..

Concernant les parcelles ZD 17, 15 et ZD 16 (ZD au lieu de ZH selon la matrice cadastrale PériGéo) :

- **ZD 17 : parcelle classée au PLUI en zone urbaine UA. Sur la matrice cadastrale PériGéo, elle ne figure pas au nom de l'intervenante.**
- **ZD 16 : une partie, à l'Est est est également classée en UA et le surplus devient NP, comme la parcelle ZD 15.**

Selon le règlement écrit soumis à l'enquête publique la zone NP correspond à une zone naturelle de stricte protection qui recouvre les espaces naturels de protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1, les boisements sur coteaux boisés abrupts, le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées. Ces derniers critères rendent cohérent le zonage prévu (NP). Maintien du projet.

Concernant les parcelles AK 267-266-271-104 : le classement N proposé par le projet du PLUI correspond, selon le règlement écrit précité, à une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Au regard de l'aspect des lieux, ce zonage semble cohérent. Défavorable à la demande.

Cette observation a un lien avec les contributions 28R0048 et 28L0043

SYNTHESE
Observation n° : 28R0416
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. et Mme CARBONNIERE Prénom : Christiane et Olivier
Commune : Valojoulx

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande le maintien de la constructibilité sur l'intégralité de la parcelle ZB 15, qui est desservie par l'ensemble des réseaux.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au PLU actuel, la parcelle ZB 15 est entièrement classée constructible (UC). Le projet du PLUi réduit cette constructibilité. La moitié nord reste classée UC et le surplus, au sud, devient A. Sur la base de ce zonage, la Chambre d'agriculture demande, sur la parcelle ZB 15, une réduction du zonage UC sur la partie Nord (étalement qui impacte une surface agricole et présence d'un réseau d'irrigation)

La présente requête et la contribution 28R0042 concernent des terrains situés dans un périmètre proche. Cette proximité justifie une analyse commune afin de porter une appréciation cohérente sur les demandes.

Constats :

- **dans ce secteur, le fond de plan parcellaire utilisé pour le zonage du PLUi ne tient pas compte des divisions récentes sur l'ancienne parcelle 120, La carte aérienne IsiGéo montre l'existence d'une construction sur l'une des parcelles créées. Cette évolution ne semblait pas connue lors de l'avis précité de la Chambre d'agriculture.**
- **la surface cumulée des terrains, concernant les deux requêtes citées supra, est importante au regard des deux zones UC du secteur. Elle affecte des terrains classés en zone agricole dans le PLUi.**

Face à cette analyse, la commission d'enquête estime, qu'en considération du projet du PLUi, les deux contributions réunies ont pour impact direct d'augmenter la consommation foncière au lieu de la réduire comme le préconisent les orientations du PADD et des effets induits prévisibles sur les réseaux et voiries.

En conclusion la commission d'enquête est défavorable aux deux demandes qui ne convergent pas vers la réduction de la consommation foncière et qui contribueraient à dégager une surface constructible qui semble superfétatoire aux besoins prévus. Maintien du projet.

SYNTHESE
Observation n° : 29C0227
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : M. KOCKEN Prénom :
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande des précisions concernant l'application de l'article UR 2.2.8 concernant les déblais et les remblais de terrains. et demande d urbanisation du lieu dit Chanteloube

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

le croquis fournis pour l article correspondant au déblais et remplais concernant les construction est suffisamment explicite. Il ne s'agit pas d une règle au cas par cas mais d une règle générale.

Concernant l'urbanisation du lieu dit Chanteloube que vous avez demandé en juin 2018 à Mme le Maire de la commune de PLAZAC? actuellement ce lieu-est en zone N et dans le cadre du PLUI, il bascule en zone UR

SYNTHESE
Observation n° : 29E0100
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : SEPANSO 24 Prénom :
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

SEPENSO OPPOSITION PLUI ET RLPI

, le travail sur le RLPI

dossier de présentation du PLUI

Nous considérons que globalement nous sommes en phase avec celles-ci et que nous les partageons sur l'essentiel, puisqu'elles prennent en considération : la demande, l'étalement urbain, l'impact environnemental et la consommation de zones naturelles, agricoles et forestières...

Ce dossier malgré tout assez incomplet diagnostic, diverses justifications et une analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets. *que les zones N, A et U ne sont pas suffisamment et clairement répertoriées sur les annexes et la qualité des documents graphiques laisse à désirer ce qui a pour effet de créer des difficultés de compréhension et d'interprétations qui auraient pu être évitées lors de la présentation à l'enquête publique. En conclusion, la qualité des document ne permet pas d'apprécier la réalité physique des zones changeant d'affectation .*

RLPI

projet du PLUI est surtout consacrée à autoriser la publicité dans les lieux d'interdiction autres que le site classé et inscrit prévu et la commune du Bugue est plus particulièrement concernée et est en opposition à l'article l581-8 du Code de l'Environnement ce qui va à l'encontre des dispositions légales en la matière et nous considérons que ce choix est entaché d'illégalité et nous rejoignons en reprenant à notre compte les élément juridiques de la commission -Site et Paysage- « En

En vertu des dispositions combinées des articles R581-42 et R 581-31 du Code de l'Environnement, la publicité sur mobilier urbain est interdite dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants ne faisant pas partie d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants. Sur les publicités sur façades en ZP2Il est demandé une seule publicité d'une surface de 2 m² maximum par façade aveugle, plus d'interdire les publicités sur les façades en pierre /bois..., sur une bande de 200 m à partir du panneau d'entrée d'agglomération, et les publicités motorisées et lumineuses. Sur les enseignes sur façades en ZP2 et hors agglomération proposition de modification de la surface maximum des enseignes apposées sur un mur ou parallèlement à un mur. »

, nous avons des réserves sur *l'étalement de l'urbanisation rurale* ***car il engendre des méfaits, entre autres, sur les zones naturelles***

-la non prise en compte des variations annuelles moyennes de la population soit : 0% et combien, les communes ont enregistré de décès, par rapport aux naissances ?

- la non prise en compte des logements vacants.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

En synthèse" l'association SEPANSO considère que l'évaluation environnementale est incomplète; que les besoins réels de construction ne sont pas justifiés par la démographie et les besoins économiques

L'association fait des contre-propositions : mobiliser les logements vacants; réhabiliter le parc locatif social; adapter des logements aux personnes âgées; recentrer la construction sur ***la communauté de communes « Terre de Cro-Magnon » et privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant,***

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, si le PLUI devait rester en l'état, la SEPANSO ne pourrait donner un avis favorable à ce PLUI et prendrait toute sa responsabilité pour exercer son droit de recours."

Les différents points abordés par la SEPANSO trouveront leurs réponses dans le rapport et ses conclusions.

Concernant les contre-propositions, les logements vacants sont évoqués dans le dossier(PADD et Tome2), recentrer la construction sur les agglomérations sont également évoqués dans le dossier(les 3 pôles principaux recueillent 35% des logements et les 4 pôles secondaires recueillent 21% des logements.

Les logements des personnes agées - réhabilitation du parc locatif socxial, ces objectifs sont pris en compte dans le PADD.

La collectivité indique qu'elle n'est pas assujetie à l'art 55 de la loi SRU.

SYNTHESE
Observation n° : 29E0109
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 1
Nom : Prénom :
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Opposé à l'urbanisation

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Idée généraliste sans précision sur les zones concernées. Non exploitable

SYNTHESE
Observation n° : 29E0234
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : dagneau-charenton Prénom : josette
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

doublon physique de la 29E0235

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

doublon physique de la 29E0235

SYNTHESE
Observation n° : 29E0235
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : dagneau-charenton Prénom : josette
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

OBS Identique à la SEPENSO 29E0100

Document pièce jointe est la copie du courrier SEPENSO

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

OBS Identique à la SEPENSO 29E0100/

Document pièce jointe est la copie du courrier SEPENSO

avis sur cette observation

SYNTHESE
Observation n° : 29E0316
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Soulé Prénom : Jean-Luc
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande du maintien d une tolérance pour les affichages culturels temporaires

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La réglementation s'applique à tous. La tolérance à certaines pratiques n'est pas du domaine de la commission d'enquête.

SYNTHESE
Observation n° : 29L0440
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : Conseil Départemental Prénom :
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

avis sur le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

avis sur le projet de PLUi.

Pour acte

SYNTHESE
Observation n° : 29L0455
Objet : CC de la Vallée de l'Homme - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commission d'Enquête
Demandeur anonyme ? : 0
Nom : CCVH-M.LAGARDE Prénom :
Commune : CC Vallée de l'Homme

SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUÊT*E*

Demande de rectifications d'erreurs matérielles sur le projet de PLUi.

APPRECIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Demande de rectifications d'erreurs matérielles sur le projet de PLUi.

Pris acte des modifications