

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE
A la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de
Fanlac**

Pétitionnaire : Communauté de communes Vallée de l'Homme

**Dossier établi par le commissaire enquêteur
Michel Labare**

2. Avis et conclusion.



Ces avis et conclusion comportent 12 pages.

Sommaire.

Préambule.

| | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Le PLU actuel | 3 |
| <i>Le PADD</i> | |
| <i>Les servitudes et protections</i> | |

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 2. Le projet | 3 |
| <i>Les objectifs</i> | |
| <i>Les zonages concernés</i> | |
| <i>Les articles du règlement.</i> | |

Avis.

| | |
|--|----------|
| 1. Avis sur la procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête. | 4 |
| 2. Avis sur le dossier présenté au public. | 6 |
| 3. Avis sur le projet et les observations du public et des PPA. | 7 |
| <i>Demandes hors champ de cette enquête</i> | |
| <i>Annexes et extensions</i> | |
| <i>La désignation de bâtiments pouvant changer de destination</i> | |

| | |
|---------------------|-----------|
| Conclusions. | 11 |
|---------------------|-----------|

Préambule.

La présente enquête publique, menée par mes soins, s'inscrit dans le cadre du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fanlac.

Ce projet de modification visant à une réactualisation du règlement, a été engagé par le président de la Communauté de communes Vallée de l'Homme (CCVH) le 22 septembre 2017 pour prendre en compte des évolutions législatives. Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, deux nouvelles servitudes sont entrées en vigueur et nécessitent la mise à jour des annexes.

1. Le PLU actuel (approbation le 7 février 2012).

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1. Favoriser le développement des tissus existants en respectant l'identité architecturale de la commune :

- a. Permettre le développement et l'aménagement du centre-bourg ;
- b. Maîtriser l'urbanisation en s'orientant vers le « Pôle Cantonal » Montignacois.

2. Favoriser le développement des filières économiques identifiées sur notre territoire :

- a. Soutenir l'activité agricole,
- b. Dynamiser le tissu économique local.

3. Préserver l'environnement et les paysages :

- a. Protéger l'environnement et les paysages ;
- b. Intégrer les préoccupations environnementales dans les aménagements urbains ;
- c. Promouvoir le patrimoine communal.

1.2 Les principales servitudes et protections.

Retrait gonflement des argiles.
Zones archéologiques.
Cavités souterraines.
Monuments historiques.

2. Le projet.

2.1 L'objectif de la modification

- La mise en conformité des PLU avec les lois concernant les nouvelles possibilités de construction en zones naturelles et agricoles (extensions et annexes de constructions existantes) ; Code de l'urbanisme L 151 -12.
- L'identification des bâtiments pouvant changer de destination ; L 151-11.

2.2 Zonages concernés par le projet.

Zone Agricole (A) :

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres. Elle est relativement importante sur la commune. Localisé principalement sur les lignes de crête en partie Ouest, cet espace agricole constitue une activité encore dynamique que la commune entend préserver.

Zone naturelle (N) :

Les zones naturelles et forestières N concernent une grande partie du territoire communal. Ces espaces remarquables et sensibles participent à la reconnaissance et à l'identité territoriale de Fanlac.

| | |
|-----------|--|
| N1 | zone sensible qui comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Constructibilité fortement encadrée. |
| N2 | zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Constructibilité autorisée. N2h (STECAL) ; N2h1, construction nouvelle interdite. N2h2, construction nouvelle interdite ; extensions interdites, règles architecturales du secteur Ua. |

1.3 Le projet de modifications concerne les articles suivants du règlement.

| | |
|-------------------------------|---|
| Articles A2 ; N1-2 ; N2-2 | Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières. |
| Article A8 ; N1-8 ; N2-8 | implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Articles A9 ; N1-9 ; N2-9 | Emprise au sol des constructions. |
| Articles A 10 ; N1-10 ; N2-10 | Hauteur des constructions |

Avis.

1. Avis sur la procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête.

1.1 Justifications de l'utilisation de la procédure de modification de droit commun.

1.1.1 la procédure relève-t-elle d'une révision (article L 153-31 C.urb) ?

1.1.1.1 Les trois axes définis par le projet d'aménagement et développement durable (PADD) ne me semblent pas changés, en particulier : Soutenir l'activité agricole, préserver et protéger l'environnement et les paysages.

1.1.1.2 Il n'y a pas de réduction :

A. d'un espace boisé classé.

B. d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.

C. d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance : pas de site Natura 2000, pas dans la zone de classement et inscription de la Vallée Vézère.

1.1.2 La procédure relève t'elle d'une modification de droit commun ?

A. il y a une modification du règlement du PLU (art. L 153-36 CU).

B. les règlements des zones N et A limitent actuellement fortement les possibilités de construire. On peut par conséquent estimer que les ajustements règlementaires qui vont permettre la réalisation d'extensions et d'annexes sont susceptibles de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans ces deux zones (Article L 153-41 CU).

→ La procédure de modification de droit commun est donc bien la procédure adaptée.

1.2. L'organisation de l'enquête a été conduite en parfaite liaison avec la communauté de communes Vallée de l'Homme (CCVH), autorité organisatrice. L'arrêté du Président de la CCVH du 17 avril 2018 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique (*annexe 2 du rapport*).

1.3 Conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire susvisé, l'enquête s'est déroulée du 22 mai au 21 juin 2018 ,17 heures soit trente et un jours. Une permanence a été tenue à Fanlac.

Le 17 mai, jour de remise des dossiers dans les communes, la mairie de Fanlac a informé la CCVH et moi-même par mél de sa fermeture du 21 mai au 3 juin. Afin de limiter les effets de cette fermeture sur la consultation du dossier et l'expression des observations, il a été alors rédigé, en concertation avec la CCVH, un avis complémentaire rappelant la possibilité de consulter le dossier d'enquête au service urbanisme de la CCVH en Mairie de Rouffignac, ouvert toute la semaine ainsi que sur le site internet de la CCVH. De même, il a été indiqué la possibilité de faire part des observations et propositions sur les registres d'enquête publique présents dans toutes les communes énumérées ainsi qu'à l'adresse mail dédiée aux observations électroniques.

Le public n'a pas fait état d'une gêne liée à cette fermeture.

1.4 L'enquête a été portée à la connaissance du public dans les délais légaux par voie de presse, par voie d'affichage (communes et CCVH) ainsi que sur le site de la CCVH.

1.5 Le public a pu consulter le dossier et formuler ses observations dans de bonnes conditions sur le registre d'enquête que ce soit lors des permanences ou en dehors de celles-ci, aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie. Il en était de même en passant par le site de la CCVH. Un ordinateur y était aussi mis à disposition du public.

1.6 A Fanlac, cinq contributions (dont 1 pour St Léon de Vézère) ont été enregistrées sur le registre d'enquête au cours de la permanence (aucun courrier postal ; aucun courrier électronique). Elles émanent toutes de particuliers. Aucun représentant d'association environnementale ne s'est manifesté. Aucune pétition ne m'a été remise. La presse locale n'a pas publié d'article sur l'enquête.

1.7 La communication du procès-verbal de synthèse au demandeur (*annexes 4.1 et 4.2 du rapport*), a été effectuée le 28 juin au bureau Urbanisme de la CCVH. Il a produit ses observations écrites le 6 juillet 2018 (*annexe 4.3 du rapport*).

Le public n'a pas fait d'observation sur la procédure, le déroulement et la conduite de l'enquête.

→ Je juge que la procédure légale et réglementaire des enquêtes publiques en matière d'urbanisme, et plus particulièrement de modification de PLU, a été respectée et ce sans difficulté de mise en œuvre.

2. Avis sur la composition et la présentation du dossier soumis au public.

Le service Urbanisme de la CCVH a assuré la maîtrise d'œuvre et la rédaction du projet.

2.1 Un résumé non technique.

Commun à toutes les communes, il présente, en cinq pages facilement lisibles, le contexte législatif, l'objet et le projet de modification ainsi que les éléments contenus dans le dossier. Ce document représente une bonne ouverture du dossier pour le public.

2.2 Le rapport de présentation.

Il expose les différents éléments prévus par le code de l'urbanisme en matière de modification d'un PLU : Structure compétente pour porter la procédure, objets de la modification, choix de la procédure. Enfin, il rappelle le projet communal, le PADD avec cartographie, les zonages A et N avec les lieux concernés, un extrait du règlement actuel et une cartographie.

2.3 Règlements actuel et projeté.

Les seules modifications apparaissent en bleu. Le règlement actuel est présenté dans son entier dans un autre document, ce qui permet au public d'obtenir des renseignements sur ce qui n'est pas modifié et d'y situer les modifications.

2.4 La désignation des bâtiments pouvant changer de destination.

Elle se présente sous forme d'un recueil de 23 fiches qui se composent comme suit :

*Numérotation, lieu-dit, référence (s) cadastrale (s), zonage PLU.

*Un cartouche présentant un plan global de la commune.

Il est inutile puisqu'il n'indique jamais la position du lieu au sein de celle-ci.

* Une photographie vue du sol présente le bâtiment, mais il y a parfois plusieurs photos sans indication particulière.

2.5 Une cartographie des zones A et N.

Au format A4, elle est peu accessible. Toutefois, pour chaque commune, toutes les pièces relatives à chaque PLU peuvent être consultées et téléchargées sur le site de la CCVH et les cartes consultables en pleine page sur le module cartographique Périgéo.

Ce module a également été mis à ma disposition par lien internet et avec des fonctionnalités plus élevées proches de celles accessibles en mairie et suffisantes pour renseigner correctement et rapidement les personnes se présentant aux permanences.

2.6 Les avis des personnes publiques associées ou consultées sont joints au dossier.

2.7 Les autres pièces sont des pièces de procédure : arrêtés engageant la modification, arrêté de mise à l'enquête publique, avis au public.

Le public n'a pas fait d'observations écrites sur la composition ou la présentation du dossier.

→ Je considère que le dossier est réglementairement complet et que le résumé non technique est une bonne ouverture du dossier pour le public.

→ Je constate des insuffisances sur la forme du recueil d'identification qui est à reprendre pour chaque bâtiment.

3. Avis sur le projet, les observations du public et les avis des PPA.

Hors du champ de cette enquête (PLUi) :

Demande de zone constructible

FLC1. Deltreuil Jean Claude.

FLC2 : M. Mme Montoriol Roger.

CE : transmis pour information de la CCVH (voir détails dans registre) ; le demandeur a informé de ce fait et a été invité à remplir le registre de concertation du PLUi.

Demande de retrait de constructibilité.

FLC5. Monteil Jean Marie (entre la Tempeyre et La Poularie).

CE : transmis pour information de la CCVH (voir détails dans registre) ; le demandeur a informé de ce fait et a été invité à remplir le registre de concertation du PLUi.

3.1 En zones A et N, le projet de modification du règlement autoriserait des extensions et des annexes (dont les piscines) pour les habitations existantes (articles 2, 8, 9 et 10).

Pour autoriser les annexes et les extensions, le règlement doit préciser la zone d'implantation, et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone.

Depuis le lancement de la mission instruction au niveau intercommunal, le 1^{er} juillet 2015, le service urbanisme de la CCVH a reçu plusieurs demandes d'urbanisme pour la construction d'annexes (telles qu'abris de jardin, garages et piscines) ou d'extensions.

Le PLU de FANLAC autorisait notamment déjà :

- en zone N1 « La restauration, l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone ».
- en zone N2 « La restauration, l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone ».

Mais dans la plupart des cas, du fait de la non-prise en compte des nouvelles législations dans le document d'urbanisme communal en vigueur, il n'a pas été possible de proposer une suite favorable.

Or, ces projets sont jugés par la CCVH comme essentiels pour le développement de la commune. Le règlement du PLU doit donc être modifié afin d'autoriser sous conditions ces extensions et ces annexes.

3.1.1 Consultation du dossier sans observation sur le registre : aucune.

3.1.2 Concernant les extensions.

Le projet prévoit que les extensions :

- ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation avec un maximum de 50 m² ; L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m².
- ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (et en N1 et N2 de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt).
- ne doivent pas excéder en hauteur maximale celle du bâtiment initial de plus d'un mètre, sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère du site et de la qualité architecturale de l'ensemble.

La demande de la DDT « Ne pas impliquer un renforcement ou l'extension des réseaux publics (voirie, eau, électricité) a été prise en compte.

Le public : aucune observation.

→ Je considère que les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont respectées par le projet.

3.1.3 Concernant les annexes.

Le projet prévoit de les autoriser sous conditions :

- de nombre (3 maxi plus piscine),
- de distance (20 m, sauf piscine 25 m – 20 m en N2)
- de superficie (50 m² au total sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal. Non limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 20 mètres).
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (et en N1 et 2 de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt).
- ne doivent pas excéder en hauteur maximale celle du bâtiment initial de plus d'un mètre, sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère du site et de la qualité architecturale de l'ensemble.

La demande de la DDT « Ne pas impliquer un renforcement ou l'extension des réseaux publics (voirie, eau, électricité) », a été prise en compte.

Le public : aucune contribution.

→ Je considère que les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont respectées par le projet.

3.2 La désignation de bâtiments pouvant changer de destination.

3.2.1 La situation actuelle n'autorise la désignation des seuls bâtiments qu'en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial : deux bâtiments en zone A (La Blaugie, La Maison des Vignes) pour leur intérêt architectural ou patrimonial.

3.2.2 Le projet autorise les changements de destination des bâtiments identifiés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et forestière ni la qualité paysagère du site.

L'évolution des structures agricoles a d'ores et déjà abouti à la désaffectation de plusieurs constructions dont l'abandon ou la ruine serait regrettable. Afin de sauvegarder ce patrimoine bâti, ou l'améliorer, certains bâtiments qui ont perdu leur vocation initiale ont donc été identifiés par la commune. Il s'agit souvent d'anciens bâtiments faisant partie d'une exploitation agricole qui n'est plus en activité. La mutation de ces constructions ne compromettrait donc pas d'exploitation agricole.

3.2.3 Le repérage des bâtiments a été effectué par la mairie (23 fiches).

Deux observations font part de leur satisfaction de voir leur bâtiment repéré.

FLC2. Montoriol M. Mme ; Fiche n°20
Le Bos Gaillard AB124 ; A
Accord que pour le bât n° 1 (à gauche sur photo).
CE : cf. ci-dessous « retrait » ; numérotations manuscrites sur recueil.

FLC4. Cheyrou Jean Jacques ; Fiche 14
Valmassingéas ; AD123 ; N2H1
Erreur de photos
CE : Le bâtiment identifié sur la photo est en AD 120 et appartient à M. Born ; il est en N2h (STECAL)
Insertion des nouvelles
1 grange
1 maison sans toit
CE : Cadastre : AD 123 et 124 ; Zonage : N2h1 (STECAL ?) ; maison en ruine ?

Une demande d'ajout a été formulée.

FLC2. Montoriol M. Mme
La Flore AC137 ; N1
CE : Destination actuelle non indiquée ; me semble être en AB ; à examiner avec les critères de pertinence.

Trois demandes de retrait.

FLC2. Montoriol M. Mme ; Fiche n°20
Le Bos Gaillard AB124 ; A
bât n°2 (à dte sur photo)
CE : numérotations manuscrites sur recueil.

FLC4. Cheyrou Jean Jacques ; Fiche 15
Valmassingéas ; AD99 ; N2
Grange (Utilisation agricole).

FLC4. Cheyrou Jean Jacques ; Fiche 16
Valmassingéas ; AD102 ; N2
2 ème Grange

3.2.4 La DDT, dans son avis, a émis un avis favorable sous réserve de revoir les justifications et pertinences des identifications.

Elle demande de mentionner les raisons qui ont guidé les choix dans l'identification des bâtiments :

- capacité des équipements, des réseaux et de l'accessibilité ;
- qualité de l'intégration paysagère et architecturale ;
- activité agricole ;
- précisions sur la vocation des changements de destination autorisés ;

Les buts sont d'assurer la sécurité juridique, d'éviter de faux espoirs, de ne pas créer des conflits d'usage (nuisances sonores, olfactives...) - source de problèmes de voisinage- et de ne pas remettre en cause à l'avenir la fonction agricole.

3.3.5 Pour ma part.

*Un cartouche présentant une vue aérienne cadastrée et repérant le bâtiment concerné par une étoile aurait été utile pour le situer dans son environnement agricole ou forestier et paysager.

*La présence de tracteurs ou de balles de foin sur certaines photos semblent indiquer une activité agricole.

*Une maison (fiche21) et une ruine (fiche 23) sont identifiées.

* A l'origine, il n'y avait dans le dossier aucun tableau présentant les différentes servitudes d'utilité publiques (SUP) affectant les bâtiments désignés mais sur ma demande la CCVH a réalisé cet état avant le début de l'enquête.

* Les risques liés aux feux de forêt ne sont pas pris comme critère du choix de repérage comme pour les extensions et annexes.

3.3.6 Une réunion avec la DDT a été organisée le 22 juin par la CCVH.

J'y assistais. J'ai pu faire part de mes constatations durant l'enquête tant sur la forme que sur le fond du repérage des bâtiments. Il a été décidé que la CCVH allait reprendre ces éléments en les corrigeant, en prenant en compte les nouvelles demandes et en établissant une grille d'analyse.

Réponse de la CCVH.

Afin de tenir compte des remarques des Personnes Publiques Associées, je vous informe que les bâtiments qui ont été identifiés et présentés à l'enquête publique vont faire l'objet d'un réexamen en fonction de leur localisation (STECAL, zone PPRI, zone boisée, Natura 2000...), de la proximité des réseaux et de la défense incendie, de l'état de conservation du bâtiment, de ses dimensions et de son caractère patrimonial. Aussi, certains des bâtiments pourront ne plus être répertoriés au terme de cette étude.

L'ensemble des fiches des identifications des bâtiments sera revu et complété le cas échéant avec des photos ou des extraits cadastraux si ces éléments ne figuraient pas dans les dossiers soumis à enquête publique.

→ Ayant constaté des insuffisances sur la forme du recueil des informations, partageant sur le fond les réserves de la DDT, j'estime que la réponse de la CCVH prend bien en compte ces éléments.

Dès lors, il pourrait être émis une réserve sur ce seul point.

Conclusion.

J'ai été désigné par décision de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux n° E118000038/33 du 27 mars 2018, pour conduire cette enquête.

En tant que commissaire enquêteur,

- je déclare ni appartenir à l'administration de la commune ni participer à son contrôle, ni être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'environnement,
- j'ai pour mission de recueillir les observations et propositions du public, de les analyser, de me prononcer sur leur recevabilité et de rapporter le déroulement de l'enquête,
- je dois donner mon avis et mes conclusions personnelles et motivées sur le projet, je peux formuler des recommandations ou des réserves destinées à informer l'autorité décisionnelle,
- je n'ai pas vocation à dire le droit mais je dois m'appuyer sur celui-ci,
- je ne dispose que d'une compétence consultative, et non d'un pouvoir de décision.

J'ai conduit cette enquête dans le cadre juridique suivant :

*** Les évolutions législatives.**

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme simplifié (ALUR).
- Loi du n°2017-1170 du 13 octobre 2014 relative à l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF).
- Loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

***Les codes.**

- Code de l'urbanisme : En particulier L 151-11 et 12 (règlement des PLU) ; L 151-43 et 60 (annexes) ; L 153-36 à 44 (modification d'un PLU).
- Code de l'environnement : En particulier art. L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.

En l'état du dossier soumis au public,

Après avoir

- pris en compte les observations, propositions et demandes venant du public et après les avoir communiquées au pétitionnaire et reçu par écrit et analysé ses réponses,
- analysé les avis des Personnes Publiques Associées,
- constaté le respect de la procédure, du déroulement et de la conduite de l'enquête, noté le caractère réglementaire et complet du dossier avec un résumé non technique qui est une bonne ouverture du dossier pour le public,
- examiné le projet au plan :

Des annexes et des extensions en conformité avec le code de l'urbanisme,

De la mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques,

Mais pour la désignation des bâtiments pouvant changer de destination :

- Sur la forme, noté des insuffisances sur certaines fiches du recueil d'identification.
- Sur le fond, rejoint la DDT sur la nécessité de revoir les justifications et pertinences des identifications.

Après avoir noté la réponse de la CCVH sur ce point (réexamen de l'ensemble des fiches d'identification).

→ Je formule un avis favorable avec une réserve (critères pertinents de désignation des bâtiments pouvant changer de destination) au projet de modification n°1 du PLU pour la commune de Fanlac.

Réserves : conditions posées par le commissaire enquêteur à son avis favorable.

Celles-ci doivent être réalisables dans un délai acceptable et doivent être acceptées par le maître d'ouvrage. Sinon, l'avis du CE sera considéré comme étant défavorable.

Fait et clos à Pays de Belvès, le 19 juillet 2018

Michel Labare

Commissaire enquêteur.

