

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

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
Le PADD	
Les servitudes et protections	

2. Le projet	3
Les objectifs	
Les zonages concernés	
Les articles du règlement.	

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
Demands hors champ de cette enquête	
Annexes et extensions	
La désignation de bâtiments pouvant changer de destination	
La mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques.	

Conclusions.	10
---------------------	-----------

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 Valojoux.

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 25 janvier 2006).

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1- Mettre en place une urbanisation cohérente maîtrisée et harmonieuse, adaptée au contexte local.

2.1- Conforter et développer la capacité d'accueil des activités touristiques.

2.2- Créer une dynamique commerciale dans le vieux bourg.

2.3- Contribuer à la valorisation des voies et à l'organisation du trafic routier, à la mise en place du schéma directeur d'assainissement.

3.1- Pérenniser l'agriculture.

3.2- Affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle.

3.3 - Participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal.

4- Prendre en compte les différentes études liées aux risques.

5- Déplacements et sécurité :

- Améliorer la circulation dans le bourg afin de protéger l'Eglise,

- Améliorer les liaisons entre les différents hameaux en mettant en place une série d'emplacements réservés permettant l'élargissement des voies actuelles.

1.2 Les principales servitudes et protections.

- **Natura 2000 :**

FR700668 La Vézère (Arrêté du 22 juillet 2014, Zone spéciale de conservation). Pas de document d'objectif (DOCOB).

- **AC2 SI et Sc :** Site inscrit, classé.

- **PPRI** (en cours de révision).

- **Abords 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.

- La mise à jour des servitudes d'utilité publiques : inscription et classement de la Vallée Vézère.

2.2 Zonages concernés par le projet.

Zone Agricole (A) :

Zone qui recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone naturelle (N) :

Terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

N : zone naturelle et forestière ; Secteur Ni (PPRI).

N1 : zone naturelle où les constructions peuvent être autorisées.

Nt : activités liées au plein air, aux loisirs ou au tourisme.

2.3 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 cinq axes définis par le projet d'aménagement et développement durable (PADD) ne semblent pas changés, en particulier : Pérenniser l'agriculture ; Affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle ; Participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal ; Prendre en compte les différentes études liées aux risques.

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.

- Les servitudes d'utilité publique que sont le classement et l'inscription des sites s'imposeront aux extensions , annexes et changements de destination avec leur procédure particulière

d'information de l'administration et l'autorisation délivrée par le préfet et protègent donc la qualité des sites et des paysages.

-Pour la protection réglementaire du patrimoine naturel Natura 2000, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a considéré que pour les terrains s'y trouvant, des constructions sont déjà aménagées et les terrains partiellement artificialisés, qu'ils ne constituent pas une biodiversité d'intérêt communautaire en lien avec Natura 2000 et décidé que les projets de modification ne seraient pas soumis à évaluation environnementale.

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

A. il y a bien 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 Valojoux.

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 Valojoux, trois contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête (1 courrier postal ; 2 courriers électroniques).

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**), 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**).

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 Analyse des incidences du projet sur les sites Natura 2000.

Dénomination, présentation et cartographie du (ou des) site(s) concerné(s) ; incidences du projet (extensions, annexes, changements de destination).

2.4 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.

On y trouve la référence à la zone concernée par le PPRI (Ni).

2.5 La désignation des bâtiments pouvant changer de destination.

Elle se présente sous forme d'un recueil de 21 fiches qui se composent comme suit :

*Numérotation, lieu-dit, référence cadastrale, 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.

*Un cartouche présente une vue aérienne cadastrée et zonée du lieu-dit.

Il est utile pour situer l'environnement agricole ou forestier et paysager mais cette présentation ne concerne cependant pas toutes les fiches.

*Un autre cartouche est une cartographie indiquant les mêmes données et repérant le bâtiment concerné par une étoile.

Certaines fiches font état de plusieurs bâtiments.

* Une photographie vue du sol fléchée indique, le bâtiment repéré (plusieurs hangars en bois, étable, hangar en parpaings et toit métallique).

Mais il y a parfois plusieurs photos sans savoir laquelle est la bonne. Certaines sont lointaines, on aperçoit au loin derrière de la végétation un bâtiment sans pouvoir en savoir plus sur la destination du bâtiment. Il y a parfois plus de bâtiments signalés par une étoile que de bâtiments photographiés. Il n'y a parfois pas de photo (16 et 17).

2.6 Différentes cartographies sont présentées dans le dossier (zonages, Natura 2000).

Au format A4, elles sont peu accessibles. 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.

2.7 Concernant la mise à jour des servitudes, le dossier est détaillé voire redondant : copies de journaux officiels du décret et de l'arrêté, fac simulé du décret, cartographie avec fond parcellaire non numéroté.

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

2.9 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) :

VLJ3. Laleu Jean Claude.

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).

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 en zones A ou N.

Pour 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 30% 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.
- 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 :

VUJ3. Laleu Jean Claude Les Tratineries ; ZI 47 ; N 1 -Extension bât signalé par x CE : réalisable dans le cadre du règlement -Ou construction à usage d'habitation par prolongation N1 en N CE : PLUi
--

→ 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.
- 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) » ainsi que celle de la CDPENAF « hauteur » ont été prises 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.

Le PLU actuel de Valojoux n'a pas identifié de bâtiments en zone A et en zone N.

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.

En effet, 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 (21 fiches).

Une demande d'ajout a été formulée.

VLJ1. Veyret Eric ; Les Cabanes ;
ZH 56 ; N : séchoir à tabac
CE : PJ cadastre et vue aérienne sans photo ce qui ne permet pas d'en connaître l'état. A examiner avec les critères de pertinence.

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 ;
- prise en compte du projet de révision du PPRI Vézère qui va conduire en zone rouge à un nouveau règlement et en zone bleue à un nouveau zonage (l'objectif est de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité des biens).

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.

3.2.5 Pour ma part, je note :

*Qu'un bâtiment de faible dimension est identifié isolé au milieu d'un vaste pré où sont faits les foins (fiche 5. Zone A ; Lège). Atteinte à l'activité agricole ?

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

* Que sur les 21 bâtiments désignés, 17 seraient en zonage actuel PPRI bleu ou rouge (Les Bories ; Moulin de la Querrerie ; La Rivière Basse ; La Bennerie).

Ils ne sont pas répertoriés Ni sur les fiches contrairement à la liste des incidences.

J'estime qu'il faudrait voir leur situation (tout comme pour les demandes) dans le cadre du projet de révision du PPRI dont les futures données sont accessibles sur le site de la préfecture

de la Dordogne (version septembre 2017) : projet de zonage avec augmentation de la superficie de la zone rouge, projet de règlement. Certes, cette révision n'est pas encore approuvée mais il me semble qu'il faille la prendre en compte.

*Qu'un balayage du dossier effectué avec un élu montre qu'au moins six fiches identifient des bâtiments contribuant à une activité pérenne agricole ou apparentée.

3.2.6 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 et ici tout particulièrement celles relatives au projet de révision du PPRI, 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.

3.3 La mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques.

-Décret en date du 11 décembre 2015, portant classement parmi les sites du département de la Dordogne, le site de la vallée de la Vézère et sa confluence avec les Beunes.

-Arrêté du 28 juillet 2016 portant inscription parmi les sites du département de la Dordogne du site de la vallée de la Vézère.

Le public n'a fait aucune observation sur ce point qui a fait l'objet d'une enquête publique en 2013.

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.

**** Les nouvelles servitudes.***

- Décret du 11 décembre 2015 portant classement parmi les sites du département de la Dordogne, le site de la vallée de la Vézère et sa confluence avec les Beunes dont les communes de la CCVH à l'exception de celle de Fanlac.
- Arrêté du 28 juillet 2016 portant inscription parmi les sites du département de la Dordogne le site de la vallée de la Vézère dont des communes de la CCVH à l'exception de Fanlac.

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,
Du projet de révision du PPRI Vézère.

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 Valojoux.

Reserves : 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.

