

# DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE

.....

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES 4B SUD CHARENTE

.....



.....

### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### CONCERNANT

#### L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE NOUVELLE DE VAL DES VIGNES

**Objet du rapport d'enquête publique unique :**

- Enquête publique unique relative aux projets de :**
- **abrogation de la carte communale de Jurignac**
  - **élaboration du plan local d'urbanisme de Val des Vignes sur le territoire de la commune nouvelle de *Val des Vignes***

Didier Labrégère  
Commissaire enquêteur  
5 avril 2023

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

### D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAL DES VIGNES

### SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE VAL DES VIGNES

L'enquête publique unique a pour but d'étudier les projets de :

- abrogation de la carte communale de la commune historique de Jurignac
- élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Val des Vignes, sur le territoire de la commune nouvelle de Val des Vignes.

Dans ces conclusions *nous étudierons uniquement le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Val des Vignes*

Il convient de souligner que la commune de Val des Vignes et la Communauté de Communes des 4B Sud-Charente ont fait un effort particulier pour diffuser toute l'information requise destinée au public sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ont donc été réalisés :

- ▶ trois réunions publiques, organisées par la commune, en amont du projet.

Tout d'abord, une concertation spécifique le 23 novembre 2017 avait été organisée avec les exploitants agricoles du territoire.

Par la suite deux réunions publiques ont permis de présenter le projet de PLU à la population :

- une première réunion publique, en date du 28 novembre 2019, présentait la démarche du PLU sur le diagnostic, l'état initial de l'environnement et les orientations du PADD

- une seconde réunion publique, en date du 21 juin 2022

- ▶ l'affichage de l'avis d'enquête publique, conformément à l'arrêté du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, a bien été effectué,

- ▶ les publications légales dans deux journaux locaux la Charente Libre et Sudouest,

- ▶ le dossier d'enquête publique pouvait être consulté soit sur format papier à la mairie ou à la collectivité, pendant les heures d'ouverture au public de ces organismes, soit sur format en ligne sur le site internet de la Communauté de communes des 4B Sud-Charente : [www.cdc4b.com](http://www.cdc4b.com)

La commune a également pris différentes mesures complémentaires afin de s'assurer d'une information suffisante de sa population. Outre les publications réglementaires (annexe E du rapport), la municipalité a procédé à la distribution à la population d'un prospectus intitulé « Enquête Publique PLU » (annexe H du rapport) évoquant les modalités de l'enquête publique sur le projet de PLU. De plus, M. le Maire a évoqué au cours de ses vœux à la population de la commune le projet de PLU. Cette évocation a été rapportée dans un article de la Charente Libre en date du 20 janvier 2023 (annexe F du rapport).

D'une manière générale, conformément au décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement :

**la procédure légale des enquêtes publiques a bien été respectée** tout au long du déroulement de cette enquête.

**1. Le projet de PLU** s'appuie sur un dossier complet, comportant les pièces et annexes requises par l'article R. 123-8, du code de l'environnement (partie réglementaire). La politique d'urbanisme de la commune est clairement exposée dans ce dossier.

Partant d'un diagnostic sur l'analyse de l'état de l'environnement, le dossier de présentation décrit le contexte démographique et socio-économique, la situation du logement et du fonctionnement urbain, et synthétise les enjeux.

Le PADD<sup>1</sup> se structure autour de quatre axes qui guident les travaux d'élaboration du PLU et permettent de couvrir les objectifs politiques de la commune :

- ▶ axe 1 : préserver les aménités naturelles et le patrimoine culturel du territoire,
- ▶ axe 2 : soutenir le développement économique du territoire,
- ▶ axe 3 : habiter un territoire rural de plus en plus attractif entre Barbezieux et Angoulême : la maîtrise du développement urbain autour des pôles de vie et des aménités territoriales,
- ▶ axe 4 : prendre en compte les risques et les nuisances présents sur le territoire.

Il s'agit de permettre l'implantation de **90 habitants supplémentaires dans les cinq prochaines années.**

Afin d'assurer l'objectif démographique de la commune, des surfaces constructibles doivent être consenties.

Concernant le zonage AU<sup>2</sup>, les OAP<sup>3</sup> du dossier ont retenu 5 secteurs :

- Jurignac bourg
- Jurignac la Renaudière
- Mainfonds
- Péreuil
- Puilane

Pour déterminer cette surface constructible, les hypothèses suivantes avaient été retenues par la commune (rapport de présentation T2 p. 7) :

- ▶ durée moyenne du PLU : **5 ans**
  
- ▶ estimation de l'accroissement de la population entre 2019 et 2024 : de 1390 à 1480  
soit **90 habitants**
  
- ▶ estimation du nombre d'habitants par foyer : **2,37 h**
  
- ▶ nombre total de logements vacants en 2019 : **72 logements vacants**  
dont 10 pourraient être rénovés

<sup>1</sup> PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<sup>2</sup> Zones AU : secteurs ouverts à l'urbanisation à termes, soit à vocation d'habitat, soit à des activités de commerce, de bureaux, de services, ou artisanales

<sup>3</sup> OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ▶ nombre de logements construits entre 2010 et 2019 : 80 logements
  - ▶ estimation du besoin en logements pour la période 2019- 2024 :  
90 h /2,37 = **38 logements**
  - ▶ estimation du nombre de logements supplémentaires destinés au desserrement des ménages pour cette période : **6 logements**
  - ▶ augmentation du nombre de logements prévus par la municipalité en 5 ans :  
38+6 = **44 logements**
- qui pourraient se répartir en :
- **28** logements neufs à construire
  - **10** logements vacants à rénover
  - **6** logements par changement de destination d'immeuble.
- ▶ estimation du nombre de logements à construire par an pour cette période : environ **6 logements**
  - ▶ surfaces de terrain à construire : **2,91 ha**, avec un ratio de 15% de voirie et d'espaces verts
  - ▶ densité à l'hectare : **12 logements**
  - ▶ soit, surface moyenne de terrain à construire : de l'ordre de **969 m<sup>2</sup>**

Ces hypothèses sont à rapprocher du tableau ci-dessous, qui figure en page 7 du T2 du rapport de présentation et qui récapitule la superficie potentiellement urbanisable, qu'autorise le projet de PLU.

Le dossier précise que le PLU propose un potentiel constructible de l'ordre de 2,91 ha disponible pour la construction de logements (tableau T2 p.95)

Zone dédiées à l'habitat	Zone dédiées à l'habitat	Superficie disponible en ha	Superficie moyenne des lots en m <sup>2</sup>	Nombre de lots envisagés
Jurignac bourg	AU	0,77	836	9
Jurignac Renaudière	AU	0,76	1520	5
Mainfonds	AU	0,69	986	7
Péreuil	UA	0,39	600	5
Puilane	UB	0,30	1500	2
<b>Sous-total U</b>	<b>Sous-total Urba</b>	<b>2,91</b>	<b>969</b>	<b>28</b>
Jurignac bourg	AUe	<b>0,95</b>	-	-
	<b>AU+UA+UB+AUe</b>	<b>3,86</b>	-	-
	logements vacants	nombre total 72		réfection 10

Nous en concluons :

- superficie urbanisable en zone urbaine (dent creuse UA) : **0,39 ha soit 6 logements**
  - superficie urbanisable en zone urbaine (dent creuse UB) : **0,30 ha soit 2 logements**
  - superficie urbanisable en extension urbaine (AU) : **2,22 ha soit 20 logements**
  - **Total superficie constructible** **2,91 ha soit 28 logements**
  - superficie fermée à l'urbanisation (AUe) : **0,95 ha**
- Superficie constructible retenue.**

La surface constructible retenue devrait tendre vers **2,91 ha**

correspondant à :

- un accroissement de la population de **90 habitants** lors des **5 prochaines années**,
- une estimation de la taille moyenne des ménages projetée de **2,37 h.**

Ce qui donne  $90/2,37 =$  soit environ **38 logements** auquel il convient d'ajouter **6 logements pour desserrement des familles**

Un total de **44 logements** est nécessaire :

- 28 logements neufs
- 10 réfections de logements vacants
- 6 logements par changement de destination

**2. L'enquête publique unique** concernant l'abrogation de la carte communale de la commune historique de Jurignac et l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Val des Vignes, dans le volet élaboration du PLU de la commune nouvelle de Val des Vignes a donné lieu à un total de **16 observations** qui ont été enregistrées sous la forme de :

- 15 observations enregistrées sur le registre d'enquête déposé en mairie de Val des Vignes (siège de l'enquête publique),
- aucune observation enregistrée sur le registre d'enquête déposé au siège de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente,
- aucune correspondance adressée au commissaire enquêteur, en mairie de Val des Vignes,
- 1 observation adressée par courriel sur le site de la Communauté de communes des 4B-Sud Charente,

De plus,

**16 documents** joints numérotés V1/1, V1/2, V2/3, V5/4, V7/5, V7/6, V7/7, V9-1/8, V9-2/9, V9-3/10, V9-4/11, V9-5/12, V9-6/13, V12/14, V13/15, V14/16 sont annexés.

Enfin

Les observation V1 et V8, concernant la même requête, un total de **15 observations** est donc à prendre en compte.

**21. les 16 observations enregistrées pendant l'enquête publique unique sur l'abrogation de la carte communale de la commune historique de Jurignac et l'élaboration du PLU de Val des Vignes**

➤ **Observation n° V1** : vendredi 17 février 2023 de 15h44 à 16h11

**M. BOUDEAU Nicolas**

demeurant Malaville

se disant représenter les intérêts de :

*M. DUBOIS Rémi*

Cette personne a déposé deux documents numérotés V1/1 et V1/2

M. BOUDEAU Nicolas a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Nous sommes en cours de création d'une entreprise de paysagiste et service à la personne (SARL NR Paysages 16) création et entretien espaces verts, petits bricolages et avec une perspective d'embauche de personnels.

Pour implanter notre bâtiment nous recherchons un terrain d'environ 2 500 à 3 000 m<sup>2</sup>. Un terrain situé sur la commune de Val des Vignes (commune historique de Jurignac) nous intéresse particulièrement de part son positionnement, visible des routes à forts passages RD10, RN10 et très proches des accès à ces voies. Les références cadastrales sont les suivantes :

B539P – B406P – B673P – B672P

Superficie totale comprise entre 2 500 et 2 700 m<sup>2</sup> (à confirmer après bornage). Notre construction d'environ 300 m<sup>2</sup> servira de garage pour nos matériels. Elle comprendra également un espace bureaux, sanitaire. Nous stockerons également des végétaux en attente de mise en place. (Pas de stockage de déchets verts).

Ce terrain est prévu en zone UE dans le projet PLU. Il conviendrait de passer celui-ci en zone UX. Notre installation est prévue au 1 septembre 2024. Je joins 2 documents ».

signé Boudeau Nicolas

Dubois Rémi (non présent)

**Observation n° V8** : concerne le même sujet que l'observation V1

**Mairie de Val des Vignes**

1, Place de la fraternité, Jurignac Val des Vignes

Représentée par

**M. DECELLE Guy**

Maire de la commune de Val des Vignes

M. le Maire a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« La Commune est sollicitée par la SARL NR PAYSAGE NG (Mrs DOUDEMI Nicolas et DUBOIS Rémi) paysagistes et services à la personne (entretien espaces verts, petits bricolages ets...)

Cette nouvelle entreprise recherche sur notre territoire un terrain d'une superficie comprise entre 2500 et 3000m<sup>2</sup> pour y implanter leur bâtiment d'exploitation. Ce bâtiment d'une superficie d'environ 3000m<sup>2</sup> serait principalement composé d'un grand garage pour stockage de leurs matériels et entrepôt pour les végétaux en attente de plantation. Il est également prévu un espace bureau et sanitaires permettant d'accueillir des futurs clients (2 embauches prévues à court terme).

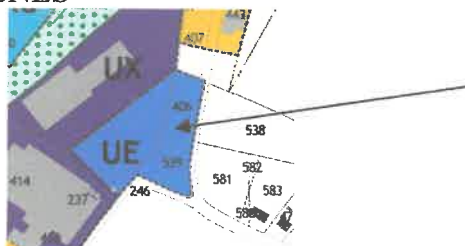
Nous leurs avons proposé (notre seule possibilité, un terrain composé des parcelles cadastrales B539P-B406P-B623P-B672P pour une superficie totale comprise entre 2500 et 2800m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont situées sur la Commune historique de Jurignac. Ce terrain répond parfaitement à leurs attentes (visibilité du futur bâtiment, voies d'accès existantes, proximité des réseaux etc...

Soucieux du développement de notre territoire de répondre favorablement à cette demande, nous demandons la possibilité de modification du zonage prévu au PLU et au PLUi (Zone UE) en zone UX.

Merci d'apporter une attention particulière à notre requête ».

signé Guy Decelle

Maire de VAL DES VIGNES



#### Commentaires du commissaire enquêteur sur l'observation V1:

M. BOUDEAU Nicolas et M. DUBOIS Rémi (non présent) projettent de **créer une entreprise (SARL NR Paysages 16)** sur la commune de Val des Vignes au 1<sup>er</sup> septembre 2024. Les activités de cette entreprise seraient orientées vers la création et l'entretien d'espaces verts. Le développement de ces activités pourrait générer la création de quelques emplois.

Pour cela, ces personnes souhaitent acquérir une parcelle d'environ 2 500 m<sup>2</sup> afin de construire un bâtiment d'environ 300 m<sup>2</sup> comportant un bureau, des sanitaires, une zone de stockage de leurs équipements et de garage de leurs véhicules.

Ils souhaitent acquérir les parcelles B539P – B406P – B673P – B672P dont la superficie totale correspond à leur besoin. Le projet de PLU prévoit que ces parcelles soient localisées en zone UE, zone dédiée aux équipements.

De ce fait, M. BOUDEAU **demande un changement de classification du zonage UE en zone UX**, zone dédiée aux activités, pour les parcelles B539P – B406P – B673P – B672P pour une superficie d'environ 2 700 m<sup>2</sup>.

#### Commentaires du commissaire enquêteur sur l'observation V8 :

M. le Maire de Val des Vignes est venu appuyer la **demande de changement de classification du zonage UE en zone UX**, zone dédiée aux activités, pour les parcelles B539P – B406P – B673P – B672P pour une superficie d'environ 2 700 m<sup>2</sup> émise par M. BOUDEAU dans le cadre de la création d'une entreprise de paysagiste et service à la personne (SARL NR Paysages 16).

#### Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente

Au regard de l'évolution des projets de la collectivité, ces parcelles classées initialement en zone UE dans le projet de PLU pour l'implantation du nouvel atelier communal, n'ont plus vocation à l'être. En effet, ce projet sera réalisé sur d'autres parcelles ; cela libère donc les parcelles B539/406/673/672p pour l'implantation de cette entreprise. La zone UX sera étendue à ces parcelles.

#### Avis du commissaire enquêteur

La demande du représentant de la SARL NR Paysage 16 consiste à changer le zonage des parcelles B539/406/673/672 qui initialement était prévue de type UE, zonage urbain dédié aux équipements publics en zonage dédié aux activités économiques.

Conclusions du rapport d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Val des Vignes

Ce zonage anticipé UE jouxte une zone UX. Il conviendrait donc d'étendre ce zonage UX aux parcelles B539/406/673/672. Nous aurions donc une zone cohérente UX, sans aucune conséquence qui pourrait impacter les parcelles environnantes et le voisinage.

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à cette requalification en zone UX des parcelles B539/406/673/672.

➤ **Observation n° V2** : de 16h11 à 16h37

**M. JUSTE Frédéric**

demeurant 1, chemin des Fauvelles 16250 Val des Vignes  
agriculteur

Cette personne a déposé un document numéroté V2/3.

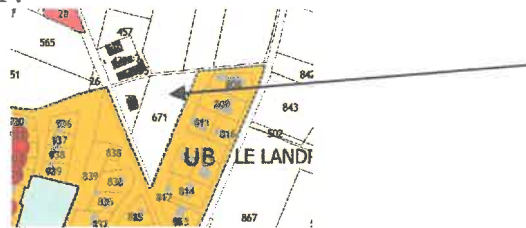
M. JUSTE Frédéric a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je souhaite demander la constructibilité de ma parcelle 671, parcelle insérée dans une zone constructible UB et dont l'exploitation viticole a inexorablement des conséquences sur les habitations voisines.

Je serai obligé de diminuer ma surface viticole du fait de la proximité des habitations.

Je serai donc obligé de réduire mon nombre de rangs sur la parcelle de 14 à 8 compte tenu des traitements viticoles. Parcelle B671 quartier 000. ».

signé Juste F.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

La parcelle B671, la « Combe à Blanchet », d'une superficie de 49a 35ca, est située en zone A, zone agricole. Cette parcelle est en ***forme de triangle dont la pointe s'insère dans une zone UB, zone pavillonnaire***. Il est indéniable que l'exploitation de cette parcelle viticole se fait à proximité d'une zone d'habitation, ce qui pourrait constituer à terme une source de conflits de voisinage.

De ce fait, M. JUSTE Frédéric ***demande un changement de classification du zonage A en zone UB***, zone constructible pavillonnaire pour sa parcelles B671 de 49a 35ca.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

La collectivité ne donne pas de suite favorable à cette demande, qui, au regard de la surface de la parcelle est de nature à porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en engendrant une consommation d'espaces agricoles supplémentaire.

La parcelle 671 pourrait être urbanisée ultérieurement dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ou du PLUi.

**Avis du commissaire enquêteur**

Compte-tenu de la limitation de la superficie dédiée à l'urbanisation que traduit ce projet de PLU, la constructibilité de la parcelle B671 ne peut être retenue pour ce projet de PLU. Par contre, l'urbanisation de la parcelle 671, qui n'est pas incohérente, pourrait être envisagée ultérieurement, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ou du PLUi.

Dans l'état actuel du projet de PLU, le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable** à la demande de classement de la parcelle 671 en zone UB.



➤ **Observation n° V3** : de 9h35 à 10h

**M. MARILLEAU Raymond**

demeurant à Pommeray (Aubeville) Val des Vignes  
retraitée exploitant agricole

M. MARILLEAU Raymond a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« J'aurai (voulu) que la parcelle 625 soit constructible »

signé Marilleau R.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

M. MARILLEAU Raymond souhaite que sa parcelle 625 sur la commune historique d'Aubeville, actuellement située en zone agricole, soit située en zone constructible U.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

La collectivité ne donne pas de suite favorable à cette demande qui est de nature à porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durables qui prévoit uniquement la densification et le confortement des villages les plus urbanisés et denses de la commune. L'ensemble des hameaux et villages de taille modeste situés au cœur d'espaces agricoles, viticoles et naturels ont tous été intégrés en zone Agricole ou Naturelle.

**Avis du commissaire enquêteur**

Comme le précise la collectivité, cette demande est *en totale contradiction avec les objectifs du projet de PLU*, et en l'occurrence avec leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'urbanisation de cette zone n'ayant pas été retenue.

La collectivité souligne que l'ensemble des hameaux et villages de taille modeste situés au cœur d'espaces agricoles, viticoles et naturels, dans lesquels se situe la parcelle 625, ont tous été intégrés en zone Agricole ou Naturelle.

Le commissaire enquêteur, du fait des objectifs du projet de PLU retenus par la commune, émet un **avis défavorable** à la demande de classement de la parcelle 625 en zone vouée à l'urbanisation de type U.

➤ **Observation n° V4** : de 10h à 10h15

**M. BRODUT Bernard**

demeurant 4, route de Péricaud (Aubeville) Val des Vignes

M. BRODUT Bernard a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je viens pour la constructibilité des parcelles 447 – 448 sur la commune historique d'Aubeville. Et je viens voir la constructibilité de la parcelle 414, dont une partie est constructible. Je souhaiterais que l'ensemble de la parcelle soit constructible » signé Brodut B.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

M. Brodut B. est venu se renseigner et demander la constructibilité des parcelles 447 et 448, situées sur la commune historique d'Aubeville. Ces parcelles sont localisées en zone agricole, zone non constructible.

Il demande que sa *parcelle 414 (il s'agit en fait de la parcelle 416), dont la partie Nord est située en zone UA, zone constructible, et la partie Sud en zone A, zone non constructible, soit classée sur la totalité de sa superficie en zone constructible UA.*

La partie Sud de la parcelle 416 n'est pas actuellement inscrite dans une zone constructible du projet de PLU.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

La collectivité ne donne pas de suite favorable à cette demande qui est de nature à porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durables qui prévoit uniquement la densification et le confortement des villages les plus urbanisés et denses de la commune. L'ensemble des hameaux et villages de taille modeste situés au cœur d'espaces agricoles, viticoles et naturels ont tous été intégrés en zone Agricole ou Naturelle.

**Avis du commissaire enquêteur**

*- Concernant les parcelles 447 et 448*

Comme le précise la collectivité, cette demande est en *totale contradiction avec les objectifs du projet de PLU* de la commune, et en l'occurrence avec leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'urbanisation de cette zone n'ayant pas été retenue.

La collectivité a souligné que l'ensemble des hameaux et villages de taille modeste situés au cœur d'espaces agricoles, viticoles et naturels, dans lesquels se situent les parcelles 447 et 448, ont tous été intégrés en zone Agricole ou Naturelle.

Le commissaire enquêteur, du fait des objectifs du projet de PLU retenus par la commune, émet un ***avis défavorable*** à la demande de classement des parcelles 447 et 448 en zone vouée à l'urbanisation de type U.

*- Concernant la parcelle 416*

Compte-tenu de la limitation de la superficie dédiée à l'urbanisation que traduit ce projet de PLU, la constructibilité de la totalité de la parcelle 416 ne peut être retenue dans le cadre de ce projet de PLU mais pourrait être envisagé ultérieurement lors de son évolution.

Le commissaire enquêteur émet un ***avis défavorable*** à la demande de classement de la totalité de la superficie de la parcelle 416 en zone UA.

➤ **Observation n° V5** : de 10h15 à 10h30

**Mme FOUGERON Danièle**

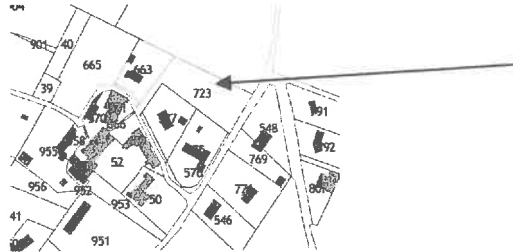
demeurant 17, Le Landry (Jurignac) Val des Vignes

Cette personne a déposé un document numéroté V5/4

Mme FOUGERON Danièle porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je souhaite que ma parcelle 723, sur la commune de Jurignac soit située en zone constructible ».

signé Fougeron D.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

La parcelle 723, localisée sur la commune historique de Jurignac, est située en zone agricole dans le projet de PLU.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

A la suite des avis défavorables des Personnes Publiques Associées suite au premier arrêt de PLU, la collectivité a dû revoir son projet pour limiter l'ouverture à l'urbanisation des espaces notamment agricoles et naturels. En conséquence, la collectivité ne donne pas de suite favorable à cette demande, qui, au regard de la surface de la parcelle est de nature à porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en engendrant une consommation d'espaces agricoles supplémentaire.

La parcelle 723 pourrait être urbanisée ultérieurement dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ou du PLUi.

**Avis du commissaire enquêteur**

La parcelle 723 est excentrée par rapport à la zone UB de Jurignac.

Compte-tenu de la limitation de la superficie dédiée à l'urbanisation que traduit ce projet de PLU, et qu'explicite l'avis de la collectivité, la constructibilité de la parcelle 723 ne peut être retenue pour ce projet de PLU. Par contre, l'urbanisation de la parcelle 723 pourrait être envisagée ultérieurement, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ou du PLUi.

Dans l'état actuel du projet de PLU, le commissaire enquêteur émet un avis **défavorable** à la demande de classement de la parcelle 723 en zone UB.

➤ **Observation n° V6** : de 10h30 à 10h56

**M. BARON Frédéric**

demeurant Etriac, Bois Vert

exploitant agricole

M. BARON Frédéric a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« M. Frédéric Baron associé du GFR de Bois Vert en tant que nu propriétaire de 11% des parts

Je demande m'interroge sur le classement des bois sur le secteur B de Jurignac en « Espaces Boisés Classés existants »

Le classement est-il compatible avec les objectifs d'un plan de gestion simplifié.

signé Baron F.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

M. BARON F. associé du GFR de Bois Vert, est venu s'informer sur le règlement concernant le zonage N, dans lequel se situe un EBC, dont il est nu propriétaire à hauteur de 11% et, en particulier, si ce classement est compatible avec les objectifs d'un plan de gestion simplifié.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

Cette observation va dans le sens de l'avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) reçu dans le cadre du second arrêt du PLU. En conséquence, le classement en Espaces Boisés Classés des boisements sera revu pour l'approbation du PLU de Val des Vignes. Cette demande sera intégrée.

**Avis du commissaire enquêteur**

Afin de ne pas entraver les objectifs d'un plan de gestion simplifié du GFR de Bois Vert, il convient effectivement de tenir compte de l'observation de M. BARON, associé à ce GFR.

Comme le remarque la collectivité, cette observation va dans le sens de l'avis du CNPF qui demande à **revoir le classement en EBC** de ce massif forestier dans le projet de PLU. Le commissaire enquêteur émet un ***avis favorable à l'étude d'une révision du classement en EBC de ce massif forestier.***

➤ **Observation n° V7 :** de 11h45 à 12h

**M. SLAWY Nicolas**

**Mlle SLAWY Léa, sa sœur**

demeurant chez leurs parents, 6, Chez Charron, (Mainfonds), Val des Vignes

**Se disant représenter les intérêts de leur père**

**M. SLAWY**

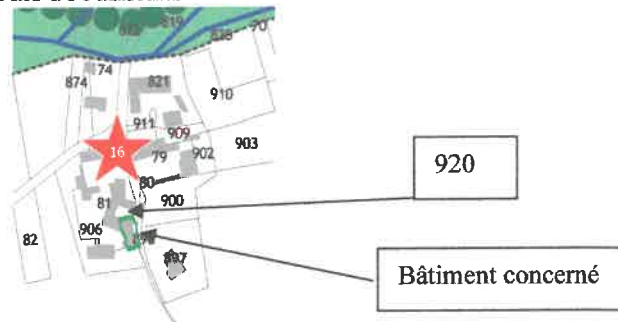
Ces personnes ont déposé trois documents numérotés V7/5, V7/6 et V7/7

M. SLAWY Nicolas a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Changement de destination d'un bâtiment : ce bâtiment est une ancienne distillerie, désormais non – fonctionnelle et nous souhaitons pouvoir y accueillir une entreprise dans le secteur de l'aéronautique. A préciser plus tard mais le bâtiment a une surface d'environ 200m<sup>2</sup> ».

signé Slawy N.

Ces personnes ont déposé deux documents numérotés V7/1 et V7/2



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

M. SLAWY Nicolas et Mlle SLAWY Léa sont venus faire part du souhait de leur père.

Propriétaire d'un bâtiment abritant une ancienne distillerie, désormais « non fonctionnelle », situé sur la parcelle 920, sur la commune historique de Mainfonds et localisé en zone agricole, il souhaite qu'il fasse l'objet d'un changement de destination afin le transformer en bâtiment technique, accueillant une entreprise liée à un projet aéronautique.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

Le bâtiment en question pourra être repéré sur le plan de zonage et ajouté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Toutefois, pour permettre la réalisation de ce projet, il conviendra de faire évoluer le règlement avant approbation

**Avis du commissaire enquêteur**

La demande effectuée au nom de leur père par M. SLAWY Nicolas et Mlle SLAWY Léa, et complétée ultérieurement par leur père, est un changement de destination d'un bâtiment qui abritait une ancienne distillerie et qu'il voudrait transformer en local technique pour une entreprise liée au secteur aéronautique.

Le bâtiment est situé sur la parcelle 920 en zone agricole. Mais la demande effectuée n'inclut aucune atteinte à ce zonage qui restera inchangé. Aucun mitage de l'espace agricole n'est à considérer.

Toutefois, comme le précise la collectivité, « pour permettre la réalisation de ce projet, il conviendra de faire évoluer le règlement avant approbation ».

De ce fait, le commissaire enquêteur émet un ***avis favorable*** à la demande effectuée par M. SLAWY, concernant le **changement de destination** du bâtiment situé sur la parcelle 920, se traduisant par une modification du règlement.

➤ **Observation n° V9 :**

**Mairie de Val des Vignes**

1, Place de la fraternité, Jurignac Val des Vignes

Représentée par

**M. DECELLE Guy**

Maire de la commune de Val des Vignes

M. le Maire a déposé 6 documents numérotés V9-1/8, V9-2/9, V9-3/10, V9-4/11, V9-5/12, V9-6/13

M. le Maire a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Notre Commune a été sollicitée par un promoteur immobilier, « HEXAGONE » à Bordeaux.

Ce promoteur recherche des terrains en Charente pour y implanter des structures dites « Résidences Seniors ou Résidences Services » destinées à accueillir des personnes âgées autonomes pour qui il devient difficile de rester à leur domicile pour des raisons diverses.

Ces résidences se composent notamment de 70 à 90 appartements du T1 au T4 avec un grand nombre de services (Restaurant, jardins potagers, espaces communs, salle de sport avec piscine, Terrain de pétanque etc...)

On y trouve également un espace disponible d'environ 2000m<sup>2</sup> pouvant accueillir des personnels de santé (médecins, kinés, laboratoire d'analyses, voire des crèches)

Les loyers restent raisonnables (1500€ tout compris pour un T1)

C'est un projet global avec prise en charge globale « comme un village ».

Bien que ne représentant pas tout à fait au critère population (3000h) souhaités, notre Commune les intéresse fortement car elle présente plusieurs atouts et points forts.

- Terrain situé en centre bourg (parcelle C464) avec proximité des écoles (intergénérationnelles), Commerces (multiservice, poste, coiffeuse), d'une salle des fêtes, de la Mairie, etc...

Nous avons également un grand nombre de professionnels paramédicaux (kinés, dentistes, ostéo, infirmiers, etc...)

Notre situation géographique est très confortable (proximité Angoulême, Bordeaux, etc..) avec un axe de circulation majeur N10 à quelques centaines de mètres.

Ce projet « d'Intérêt collectif » apporte à notre Cne un nouveau dynamisme (Augmentation significative de notre population, création d'emplois 10 ETP minimum et nous permettrait de traiter dans sa globalité « le grand âge »

Avec

- Résidence Seniors pour les autonomes
- Habitat partagé pour les GIP 5-4-3 avec le projet « Cette famille » en cours de construction
- EHPAD (80 chambres) + unité Alzheimer (12 chambres) situées sur la commune historique de Péreuil

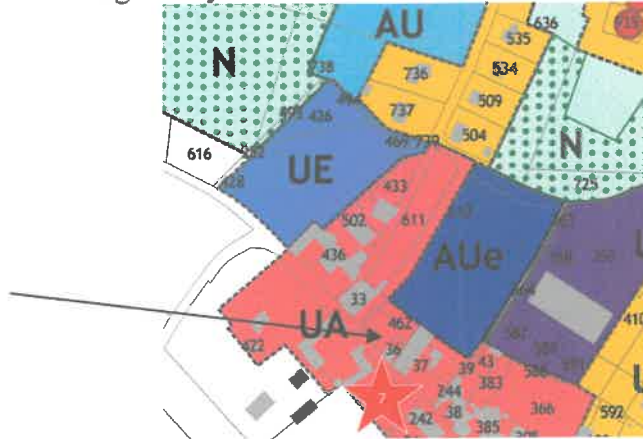
Pour toutes ces raisons nous avons proposé un terrain acquis récemment (parcelle C464 d'environ 9500m<sup>2</sup>) auquel il conviendra d'ajouter environ 2500m<sup>2</sup> des parcelles avec immeubles cadastrés C36 – 37 – 460 – 462 dont l'acquisition est en cours (voir délibération et plans joints) Les 2 immeubles seraient réaménagés et intégrés à la nouvelle structure.

Afin de concrétiser ce projet nous demandons la possibilité de modifier le règlement pour la parcelle C464 Zone AUE en autorisant les Hébergements et la restauration mais



également la possibilité de modifier l'OAP de cette parcelle pour tenir compte du rajout des parcelles en cours d'acquisition qui sont en zone UA ».

signé Guy Decelle Maire de VAL DES VIGNES



#### Commentaires du commissaire enquêteur :

La société immobilière « HEXAGONE » recherche des terrains afin d'y implanter des structures dites « Résidences Seniors ou Résidences Services » destinées à accueillir des personnes âgées autonomes pour qui il devient difficile de rester à leur domicile pour des raisons diverses. Ce projet, s'il se concrétisait, constituerait une opportunité pour un développement économique de la commune de premier plan, que M. le Maire de Val des Vignes soutient fermement.

Le projet serait implanté sur un terrain acquis récemment par la commune (parcelle C464 d'environ 9500m<sup>2</sup>) auquel il conviendra d'ajouter environ 2500m<sup>2</sup> des parcelles avec immeubles cadastrées C36 – 37 – 460 – 462 dont l'acquisition est en cours par la commune. Les deux immeubles seraient réaménagés et intégrés à la nouvelle structure.

Pour ce faire, M. le Maire demande :

- de modifier le règlement pour la parcelle C464 Zone AUE en autorisant les hébergements et la restauration
- de modifier l'OAP de cette parcelle pour tenir compte du rajout des parcelles en cours d'acquisition qui sont en zone UA ».

#### Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente

Ce projet d'intérêt collectif s'inscrit dans le projet du PLU de Val des Vignes. Toutefois, il conviendra de faire évoluer le règlement de la zone AUE ; qui concerne uniquement les parcelles situées en face de la mairie de Val des Vignes. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera également revue pour correspondre au projet.

#### Avis du commissaire enquêteur

Le projet de Résidences Seniors ou Résidences Services est un projet d'envergure qui contribuera à un développement économique majeur de la commune. Il est soutenu vivement par la mairie et par la collectivité.

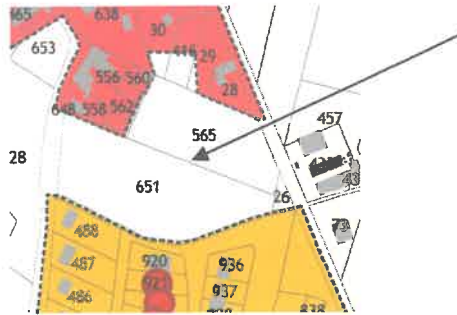
Il est situé dans une zone AUE, une zone à urbaniser à vocation d'équipements à court et moyen terme. Afin de permettre sa réalisation, le règlement doit évoluer, mais uniquement pour les parcelles situées en face de la mairie, et plus particulièrement sur les fonctions de restauration et d'hébergement. Comme le précise la collectivité, « l'OAP sera également revue pour correspondre au projet ».

De ce fait, le commissaire enquêteur émet un avis favorable aux **modifications nécessaires du règlement** de l'OAP, afin de permettre la réalisation de ce projet phare.

- **Observation n° V10** : mardi 7 mars 2023 de 14h10 à 14h24  
**Mme RAYNAUD Myriam**  
demeurant 6, La Vozelle Jurignac  
aide soignante

Mme RAYNAUD Myriam a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :  
« Je demande que les parcelles B565 et B651 qui sont des parcelles agricoles aujourd'hui deviennent constructibles ».

Signé Raynaud M.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Les parcelles B565 et B651, localisée sur la commune historique de Jurignac, sont situées en zone agricole dans le projet de PLU.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

La collectivité ne donne pas de suite favorable à cette demande, qui, au regard de la surface de la parcelle est de nature à porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en engendrant une consommation d'espaces agricoles supplémentaire. Les parcelles B565 et B651 pourraient être urbanisées ultérieurement dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ou du PLUi.

**Avis du commissaire enquêteur**

Ces deux parcelles B565 et B651 sont situées entre deux zones urbanisées UA et UB. Compte-tenu de la limitation de la superficie dédiée à l'urbanisation que traduit ce projet de PLU, et qu'explicite l'avis de la collectivité, la constructibilité des parcelles B565 et B651 ne peut être retenue pour ce projet de PLU. Par contre, l'urbanisation de ces parcelles B565 et B651 pourrait tout à fait être envisagée ultérieurement, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ou du PLUi.

Dans l'état actuel du projet de PLU, le commissaire enquêteur émet un avis **défavorable** à la demande de classement des parcelles B565 et B651 en zone UA ou UB.



➤ **Observation n° V11** : mardi 7 mars 2023 de 14h24 à 14h38

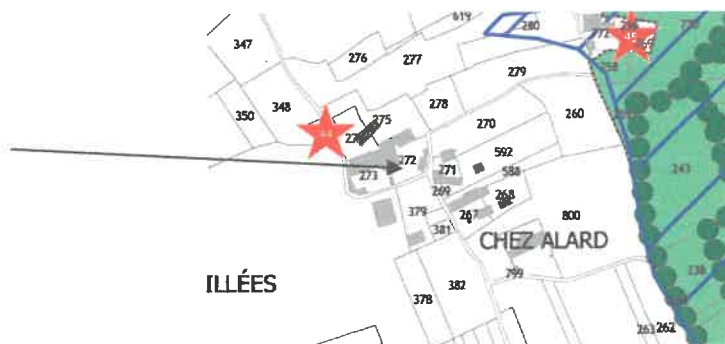
**M. CHARRIER Denis**

demeurant 1, chez Allard, Péreuil  
exploitant agricole

M. CHARRIER Denis a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je demande un changement de destination pour la stabulation construite après démolition d'une maison d'habitation sur la parcelle B272 Chez Allard actuellement en zone agricole ».

Signé Charrier D.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

M. CHARRIER Denis demande un changement de destination concernant la stabulation, construite initialement sur l'emplacement d'une maison d'habitation sur la parcelle B272 Chez Alard en zone Agricole.

Ce changement de destination n'a aucune conséquence sur une éventuelle réduction de superficie de la zone agricole.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

Le bâtiment en question pourra être repéré sur le plan de zonage et ajouté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

**Avis du commissaire enquêteur**

La demande effectuée par M. CHARRIER Denis est un changement de destination d'un bâtiment, initialement construit sur une ancienne habitation, qui abritait une stabulation et qu'il voudrait retransformer en habitation.

Le bâtiment est situé sur la parcelle B272 en zone agricole. Mais la demande effectuée n'inclut aucune atteinte à ce zonage A qui restera inchangé. Aucun mitage de l'espace agricole n'est à considérer.

De ce fait, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la demande effectuée par M. CHARRIER Denis, concernant le **changement de destination** du bâtiment situé sur la parcelle B272.

➤ **Observation n° V12** : mardi 7 mars 2023 de 14h38 à 14h54

**M. MERLE Vincent**

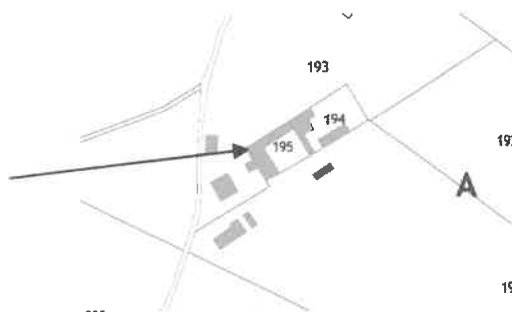
demeurant les grands Jauberteris, Péreuil  
exploitant agricole

Cette personne a déposé un document numéroté V12/14

M. MERLE Vincent a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je demande un changement de destination des bâtiments attenants à ma maison d'habitation (Section D195, ancienne commune de Péreuil). Le changement de destination a pour but la création de gîtes ruraux ».

Signé Merle V.



#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

M. MERLE Vincent demande un changement de destination concernant des bâtiments, à usage d'exploitation agricole, attenants à son domicile (parcelle D195, sur la commune historique de Péreuil) localisée en zone Agricole, afin de construire des gîtes ruraux.

Ce changement de destination n'a aucune conséquence sur une éventuelle réduction de superficie de la zone agricole.

#### **Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

Le bâtiment en question pourra être repéré sur le plan de zonage et ajouté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La demande effectuée par M. MERLE Vincent est un changement de destination d'un bâtiment aux fonctions de grange et qu'il voudrait retransformer en habitation pour gîte rural.

Le bâtiment est situé sur la parcelle D195 en zone agricole. Mais la demande effectuée n'inclut aucune atteinte à ce zonage A qui restera inchangé. Aucun mitage de l'espace agricole n'est à considérer.

De ce fait, le commissaire enquêteur émet un ***avis favorable*** à la demande effectuée par M. MERLE Vincent concernant le **changement de destination** du bâtiment situé sur la parcelle D195.

➤ **Observation n° V13** : mardi 7 mars 2023 de 14h54 à 15h11  
**Mme MOUREAU Maryse**

demeurant Fléac

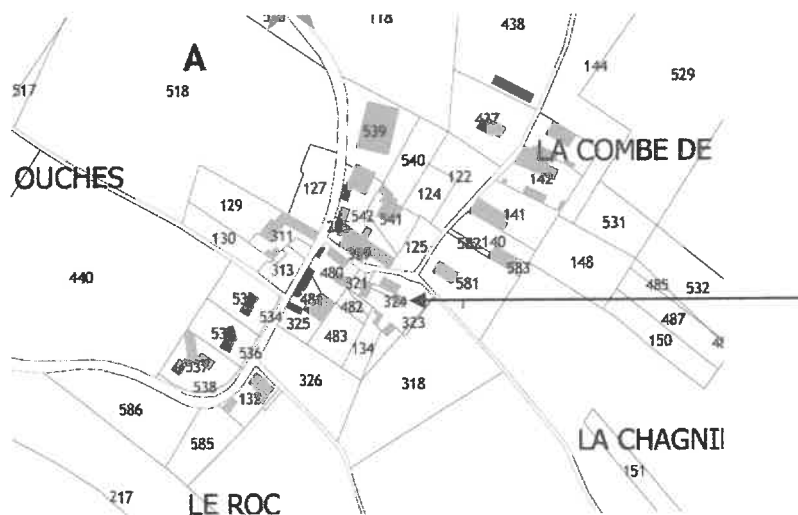
Ancien maire de Jurignac

Mme le Maire a déposé un document numéroté V13/15

Mme MOUREAU Maryse a porté la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je demande que la parcelle D324 soit constructible selon le CU délivré le 25 avril 2019 qui avait été accepté ayant pour objet : détachement d'une ancienne grange pour la transformer en maison d'habitation ».

Signé Moureau M.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

La parcelle D324, localisée sur la commune historique de Jurignac, est située en zone agricole dans le projet de PLU.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

La collectivité ne donne pas de suite favorable à cette demande qui est de nature à porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durables qui prévoit uniquement la densification et le confortement des villages les plus urbanisés et denses de la commune. L'ensemble des hameaux et villages de taille modeste situés au cœur d'espaces agricoles, viticoles et naturels ont tous été intégrés en zone Agricole ou Naturelle.

Toutefois, le bâtiment en question c'est-à-dire l'ancienne grange pourra être repérée sur le plan de zonage et ajouté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

**Avis du commissaire enquêteur**

La parcelle D324 est située en zone agricole A.

Compte-tenu de la limitation de la superficie dédiée à l'urbanisation, des objectifs envisagés par la commune que traduisent ce projet de PLU, et qu'explicite l'avis de la collectivité, la constructibilité de la parcelle D324 ne peut être retenue pour ce projet de PLU.

Toutefois, comme le précise la collectivité « l'ancienne grange pourra être repérée sur le plan de zonage et ajoutée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ».

De ce fait, le commissaire enquêteur émet un avis **défavorable** à la demande de classement de la parcelle D324 en zone constructible.

➤ **Observation n° V14** : mardi 7 mars 2023 de 15h11 à 15h20

**Mme ARNOUX Pierrette**

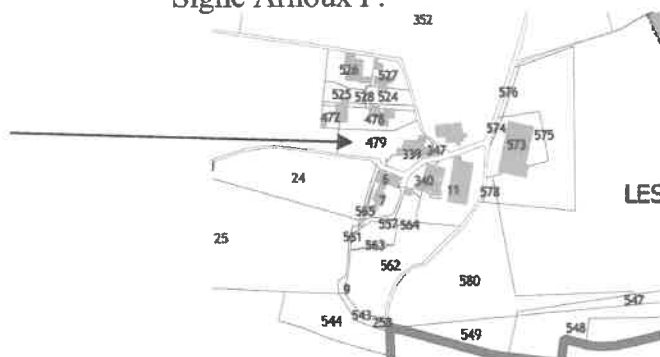
demeurant 2 La Vozelle  
exploitante agricole à la retraite

Cette personne a déposé un document numéroté V14/16

Mme ARNOUX Pierrette a signé la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je demande que ma parcelle 479, en dent creuse, entre 2 maisons d'habitation soit constructible ».

Signé Arnoux P.



**Commentaires du commissaire enquêteur :**

La parcelle 479, localisée sur la commune historique de Jurignac, est située en zone agricole dans le projet de PLU.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

La collectivité ne donne pas de suite favorable à cette demande qui est de nature à porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durables qui prévoit uniquement la densification et le confortement des villages les plus urbanisés et denses de la commune. L'ensemble des hameaux et villages de taille modeste situés au cœur d'espaces agricoles, viticoles et naturels ont tous été intégrés en zone Agricole ou Naturelle.

**Avis du commissaire enquêteur**

La parcelle 479 est située en zone agricole A.

Compte-tenu de la limitation de la superficie dédiée à l'urbanisation, des objectifs envisagés par la commune que traduisent ce projet de PLU, et qu'explique l'avis de la collectivité, la constructibilité de la parcelle 479 ne peut être retenue pour ce projet de PLU.

De ce fait, le commissaire enquêteur émet un avis **défavorable** à la demande de classement de la parcelle 479 en zone constructible.

➤ **Observation n° V15** : mardi 7 mars 2023 de 16h48 à 17h05

**Mme MEIGNEIN Christine**

demeurant 3, chemin du Moulin Jurignac

Mme MEIGNEIN Christine a déposé la mention suivante sur le registre d'enquête :

« Je suis venue me renseigner au sujet de la parcelle n°50 de notre terrain, au sujet d'une demande de construction possible d'un garage de 50m<sup>2</sup> ».

Signé Meignein Ch.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

Mme MEIGNEIN Christiane est seulement venue s'informer sur la possibilité de constructibilité offerte pour sa parcelle 50.

Cette observation ne requiert pas d'avis du commissaire enquêteur.

**Avis de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente**

Dont acte. Il s'agit d'une simple demande de renseignements.

➤ **Observation n° VCE1-16 : courrier électronique en date du 3 mars 2023 13h29**  
**M. et Mme Sébastien et Jessica ORTIZ RODRIGUEZ**

demeurant 4, le Petit Moulin, Mainfonds, 16250 Val des Vignes

M. et Mme Sébastien et Jessica ORTIZ RODRIGUEZ ont envoyé l'observation suivante :

Bonjour,

Nous venons de prendre connaissance du PLU concernant VAL DES VIGNES , plus particulièrement le règlement graphique nord qui englobe nos parcelles ainsi que nos biens immobiliers.

Toutes les parcelles sont passées en zones agricoles, ce qui implique que nous ne pourrions envisager aucunes nouvelles constructions, hors, nous avons pour projet de réhabiliter notre hameau, qui est un espace plein de charme, mais qui comporte actuellement beaucoup de ruines d'anciennes constructions et de terrains à l'abandon.

Nous avons déjà acquis le terrain n°784 (L'Ouche) pour lequel un permis de construire nous a été accordé afin de rénover sa grange en respectant au mieux son aspect d'origine. Nous constituons actuellement un second dossier de permis de construire pour ce même terrain afin d'y construire 2 studios de 20m<sup>2</sup> en ossature bois , qui s'inséreront parfaitement dans cet environnement naturel.

Après ces constructions, nous envisageons d'acquérir la parcelle n°370, qui comporte les ruines d'une ancienne maison d'habitation et qui se trouve enclavée entre les autres maisons d'habitation existantes afin d'y rebâtir une maison (projet locatif), toujours avec cet esprit de rénover au plus proche de l'aspect ancien.

Malheureusement, avec le nouveau PLU, cela nous sera impossible.

Nous trouvons cela dommageable, car, l'entretien et la rénovation de ce patrimoine ne peut-être que bénéfique autant pour la population que pour la commune.

Notre hameau nous tient à cœur, nous souhaitons l'entretenir et l'embellir au mieux , et le fait de lui rendre ses habitations ainsi que ses espaces de verdure sains et propres est très important ; sans oublier que les nouveaux habitants que ces logements attireraient serai bénéfiques pour notre commune.

En espérant que nos observations et propositions attireront votre attention afin de statuer sur le PLU du mieux possible,

Veillez agréer , Madame , Monsieur, nos salutations distinguées.

Mr ET Mme ORTIZ RODRIGUEZ,

4 le petit moulin, Mainfonds, 16250 VAL DES VIGNES





## 22. Synthèse des observations sur l'élaboration du PLU de Val des Vignes

### Bilan quantitatif des observations

L'enquête publique unique concernant l'abrogation de la carte communale de la commune historique de Jurignac et l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Val des Vignes a donné lieu à **16 observations** qui ont été enregistrées sous la forme de :

- 15 observations enregistrées sur le registre d'enquête déposé en mairie de Val des Vignes (siège de l'enquête publique),
- aucune observation enregistrée sur le registre d'enquête déposé au siège de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente,
- aucune correspondances adressée au commissaire enquêteur, en mairie de Val des Vignes,
- 1 observation adressée par courriel sur le site de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente,

Un total général de **16 observations** a été retenu. **Toutes ces observations ne concernaient que le projet de PLU.**

Or, les observation V1 et V8, concernant la même requête, un total de **15 observations** est donc à prendre en compte.

L'observation V15 fait état d'une demande d'information

**14 observations font donc état de demandes à prendre en compte, auxquelles il conviendra d'ajouter une réponse à l'avis défavorable émis par une des personnes publiques associées, le Centre National pour la Protection des Forêts (CNPFF)**

### Bilan synthétique des observations

Le tableau suivant synthétise les 14 observations recueillies formulant des demandes :

Observation	n°parcelle	zone actuelle	zonage demandé ou question posée	zonage retenu
V1 – Boudeau. V8 – Maire de Val des Vignes	B359P-B406P- B673P-B672P	UE	<b>UX</b> Changement de zonage	<b>UX</b>
V2 – Juste F.	B671 quartier 000	A	<b>UB</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>Non retenu</b>
V3 – Marilleau	625	A	<b>U</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>Non retenu</b>
V4 – Brodut B.	447 et 448 Totalité 416	A A	<b>U</b> <b>U</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>A</b> <b>Non retenu</b>
V5 – Fougeron	723	A	<b>U</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>Non retenu</b>



V6 – Baron F .	Secteur boisé Jurignac	N	Compatibilité du règlement avec les objectifs d'un plan de gestion simplifié	Favorable à l'étude de révision de classification EBC
V7 – Slawy N.	Changement de destination d'un bâtiment ancienne distillerie en bâtiment technique pour entreprise liée au secteur aéronautique		<b>UX</b> Changement de Destination  Changement de zonage	<b>A</b> Favorable au changement de destination  <b>Non retenu</b>
V9 – Maire de Val des Vignes	C464 Changement du règlement de la zone AUe	AUe	<b>AUe</b> Changement du règlement de la zone AUe	Favorable au changement de règlement
V10 – Raynaud M.	B565 et B651	A	<b>U</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>Non retenu</b>
V11 – Charrier D.	B672 Chez Allard Changement de destination d'un bâtiment ancienne stabulation en maison d'habitation	A	<b>A</b> Changement de destination	<b>A</b> Favorable au changement de destination
V12 – Merle V..	D195 Changement de destination d'un bâtiment ancienne grange en gîte rural	A	<b>A</b> Changement de destination	<b>A</b> Favorable au changement de destination
V13– Moureau M.	D324	A	<b>U</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>Non retenu</b>
V14– Arnoux P	479	A	<b>U</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>Non retenu</b>
VCE1-16 – Ortiz Rodriguez	784 L'Ouche	A	<b>U</b> Changement de zonage	<b>A</b> <b>Non retenu</b>

Observation ne nécessitant pas d'avis du commissaire enquêteur

Observation	n°parcelse	zone actuelle	zonage demandé ou question posée
014 – Meignein	50	A	Vérification du règlement

Observation et avis du CNPF

Observation	n°parcelse	zone actuelle	zonage demandé ou question posée
CNPF	-		Suppression du classement EBC

### 3. En conclusion

Il convient de rappeler que :

- l'élaboration du PLU fait suite à l'existence antérieure d'un autre document d'urbanisme, la carte communale de la commune historique de Jurignac, les trois autres communes historiques situées sur le territoire de la commune nouvelle de Val des Vignes ne disposaient pas de document d'urbanisme,
- cette nouvelle mouture du projet de PLU sur la commune de Val des Vignes est consécutive à des projets antérieurs de PLU qui n'avaient pas été retenus du fait de l'importance des surfaces constructibles engagées.

Les raisons majeures qui ont conduit à la prise d'avis défavorables, par le commissaire enquêteur, concernant certaines demandes exprimées par les personnes requérantes résident dans les points suivants :

- un quota de **2,91 ha** de surface constructible a été retenu dans ce nouveau projet ; un rajout de surface constructible ne pouvait qu'être que limité,
- **le refus du principe de mitage de l'espace naturel et de l'espace agricole,**

Même si elle n'a pas encore de conséquences sur le Sud Angoumois, il convient également d'évoquer l'explosion de la démographie de la région bordelaise, qui à terme pourrait en avoir. La RN10, axe majeur de circulation routière, réduit les temps de déplacement entre Val des Vignes et le Sud-Ouest d'Angoulême situé à 25km, ou avec le Nord de Barbezieux distant de 15km et enfin, dans une moindre mesure, le Nord de Bordeaux à une centaine de km. Le coût de l'immobilier dans l'agglomération bordelaise ayant énormément augmenté, il aura inévitablement pour conséquence le développement de l'urbanisation dans ce Sud Angoumois. Ce « pari sur l'avenir », pris par cette commune, se doit effectivement d'être considéré.

Tel que présenté, le zonage de l'occupation des sols est bien en conformité avec les objectifs du PADD et tient compte des différents documents fournis par les divers organismes des personnes publiques associées et des impératifs géographiques, sociaux, économiques et environnementaux que recèle cette région, localisée comme nous venons de le voir, au Sud-Ouest de la Charente, à proximité du Grand Angoulême et à une relative faible distance de la région bordelaise.

Ce projet de PLU n'est pas en contradiction avec le projet de PLUi en cours de développement par la Communauté des Communes des 4B-Sud Charente, organisme ayant la compétence instruction en matière d'urbanisme de la commune de Val des Vignes.

Considérant :

- la procédure légale des enquêtes publiques a bien été respectée,
- l'information du public sous toutes ses formes a été particulièrement bien effectuée,
- l'argumentation développée dans le dossier d'étude du projet,
- l'arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes des 4B-Sud Charente en date du 10 janvier 2023,

Et que :

- le projet est compatible avec les différents autres documents, rentrant dans le cadre de l'urbanisme,
- le mitage des espaces agricoles, viticoles et naturels de cette commune n'est pas engagé,
- les impératifs géographiques, sociaux, économiques et environnementaux que recèle cette région, bénéficiant des attraits de sa localisation au Sud-Ouest de la Charente, traversé par un axe majeur, la RN10, qui la relie rapidement au Grand Angoulême, voire à l'agglomération de Bordeaux, sont bien intégrés au projet,
- *aucune personne ne s'est opposée au projet, seule les observations émises ne considéraient que des demandes de modifications à apporter à ce projet,*
- *le projet répond bien aux objectifs que s'est fixée la commune, permettant de réaliser un compromis durable entre un développement économique dynamique et une limitation drastique de la consommation des espaces agricole, viticole et naturel.*

le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Val des Vignes me paraît **cohérent et adapté à l'intérêt général de la commune.**

J'émet

**en recommandant les divers avis mentionnés dans le cadre des observations émises,  
qui ne modifient en rien les grandes lignes et les objectifs de ce projet,  
un AVIS FAVORABLE,  
au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
sur le territoire de la commune de *Val des Vignes*  
tel que le définit le dossier de présentation de ce projet**

Fait et clos le 5 avril 2023  
par Didier Labrégère

Commissaire enquêteur