

REÇU LE
02 SEP. 2026

RAPPORT et CONCLUSIONS

Enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Val de Vienne.

Communauté de Communes du Val de Vienne,

Puy Nemard (parcelle 184 - section AD)

Le Portail (parcelles 30 à 33 - section AO)

Commune d'Aixe-sur-Vienne

Du 6 juillet 2026 au 7 août 2026

Le 01/09/2026

Isabelle CACOYE, commissaire enquêtrice

RAPPEL :

Autorité ayant prescrit l'enquête : Arrêté 2026 - 17 du 15/06/2026 – monsieur Philippe BARRY, président de la Communauté de Communes du Val de Vienne ;

Autorité ayant désigné la commissaire enquêtrice : Décision n° E26000041/87 PLUi R du 02 juin 2026 du président du tribunal administratif de Limoges ;

Commissaire enquêtrice titulaire : madame Isabelle CACOYE ;

Commissaire enquêtrice suppléante : madame Sylvie ROUSSERIC.

Objet :

1. **Puy Nemard** (parcelle 184 - section AD) : la révision allégée consiste à classer en zone agricole une partie de la parcelle AD 184, actuellement entièrement classée en zone naturelle, afin de permettre le développement d'une activité de floriculture par la mise en place de plusieurs tunnels et d'un petit bâtiment agricole (atelier).
2. **Le Portail** (parcelles 30 à 33 - section AO) : la révision allégée consiste à classer en zone urbanisable à vocation d'activités, les parcelles AO 30, 31, 32 et AO 33 en partie, actuellement classées en zone agricole, afin de permettre l'implantation d'une entreprise sur des bâtiments existants mais aussi via la construction d'un atelier.

Durée de l'enquête : 33 jours – du 6 juillet 2026 au 7 août 2026 inclus

Clôture de l'enquête : 7 août 2026 à 12 heures

Date du présent rapport : 01 septembre 2026

I. OBJET DU RAPPORT

La Communauté de Communes du Val de Vienne ayant été saisie par plusieurs porteurs de projets locaux sur la commune d'Aixe-sur-Vienne, il est apparu opportun d'engager une procédure de révision allégée du PLUi du Val de Vienne. En effet une adaptation du zonage du PLUi s'est avérée nécessaire pour la prise en compte de projets nécessaires à des exploitations agricoles et également pour les activités économiques existantes ou émergentes.

La modification du règlement graphique du PLU permet ainsi de répondre à deux demandes :

- Projet de monsieur Mathieu CHEZE et de madame Mathilde ALAIS, afin de permettre le développement d'une activité de floriculture par la mise en place de plusieurs tunnels et d'un petit bâtiment agricole (atelier), à PUY NEMARD
- Projet de monsieur Guillaume DUROST, afin de permettre l'implantation d'une entreprise sur des bâtiments existants mais aussi via la construction d'un atelier, au PORTAIL.

Le présent rapport et les conclusions qui y sont jointes ont été établis conformément aux dispositions de l'arrêté 2026 - 17 du président de la Communauté de communes du Val de Vienne, en date du 15 juin 2026 et à la réglementation applicable en matière d'enquête publique, notamment le code général des collectivités territoriales, le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19 et le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

La commissaire enquêtrice dispose d'un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées au Président de la Communauté de communes du Val de Vienne et en communiquer un exemplaire au Président du Tribunal Administratif de Limoges.

Le présent document comprend deux parties distinctes :

- Le rapport : retrace le déroulement de l'enquête, analyse la participation du public et expose les observations de la commissaire enquêtrice ;
- Les conclusions motivées et l'avis sur le bien-fondé du projet.

Le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes du Val de Vienne, ainsi qu'à la Préfecture de la Haute-Vienne, pendant une durée d'un an.

II. RAPPORT : DEROULEMENT de l'ENQUETE

2.1 Présentation du projet soumis à enquête

Comme déjà précisé dans l'objet du rapport, le projet concerne donc la révision allégée n° 1 du PLUi de la Communauté de communes du Val de Vienne, sur la commune d'Aixe-sur-Vienne, afin de prendre en compte des demandes de porteurs de projets locaux, dans un souci de développement et de consolidation du monde agricole, de maintien et de développement d'activités agricoles, maraîchères et forestières et d'un développement économique dynamique et équilibré.

Cette révision a donc été engagée pour le secteur de Puy Nemard et pour le secteur du Portail.

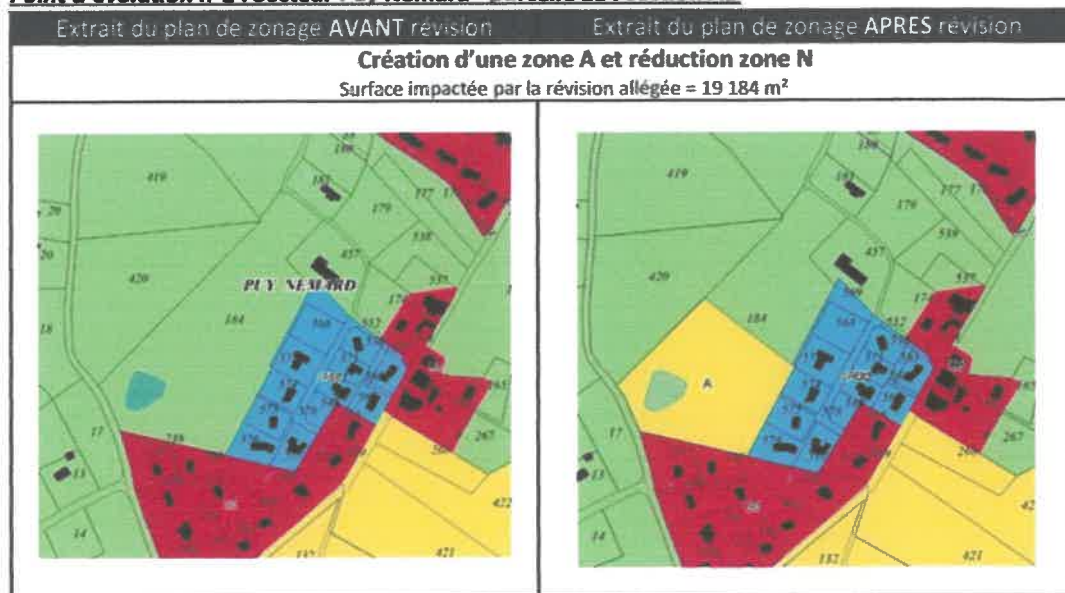
Secteur de PUY NEMARD :

Développement d'une exploitation horticole familiale spécialisée dans la floriculture, existante depuis 2 ans, et spécialisée dans la production de fleurs et plantes d'ornement, en plein champ et sous abri.

Il s'agit de créer plusieurs tunnels de production et de construire un atelier dédié au stockage, à la préparation de commandes et à la vente.

La révision allégée consiste à classer en zone agricole A, une partie de la parcelle AD 184, actuellement classée en zone naturelle N, soit 19184 m².

Point d'évolution n°1 : Secteur Puy Nemard - parcelle 184 section AD



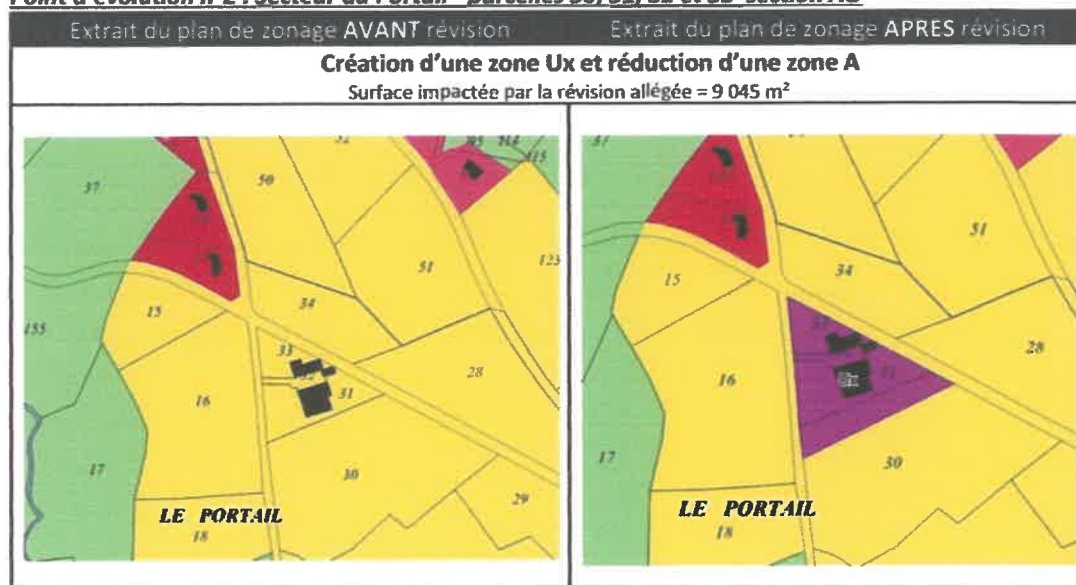
Secteur LE PORTAIL :

Délocalisation d'une entreprise artisanale, employant 8 personnels, actuellement implantée à Limoges, spécialisée dans la fabrication de verrières, de serres en verre et de restauration de vitraux.

Il s'agit de la réhabilitation et du réaménagement d'un ancien corps de ferme inoccupé et sans usage agricole, sur des bâtiments existants, avec également la construction d'un atelier de 800 m², à la place d'une stabulation dont le permis de démolition a déjà été accordé.

La révision allégée consiste à classer en zone urbanisable à vocation d'activités UX les parcelles AO30, 31 et 32 ainsi que AO 33 en partie, actuellement classées en zone agricole A, soit 9045 m².

Point d'évolution n°2 : Secteur du Portail - parcelles 30, 31, 32 et 33 section AO



Genèse du projet :

22 septembre 2022 : approbation de la révision générale du PLUi de la Communauté de communes du Val de Vienne ;

1^{er} Juillet 2025 : prescription de révision allégée n°1 du PLUi du Val de Vienne pour permettre l'installation ou le développement de certaines entreprises ;

30 décembre 2025 : révision de procédure allégée qui concerne uniquement la commune d'Aixe-sur-Vienne, pour les secteurs de PUY NEMARD et du PORTAIL ;

22 mai 2026 : examen conjoint du dossier de révision allégée N°1 du PLUi ;

15 juin 2026 : arrêté 2026 - 17 de monsieur le président de la Communauté de Communes du Val de Vienne, prescrivant l'enquête publique.

2.2 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite sur le fondement des textes suivants :

- Du code général des collectivités territoriales ;
- Du code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19 ;
- Du code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- Des statuts de la Communauté de communes du Val de Vienne ;
- Des délibérations du conseil communautaire :
 - Du 1^{er} juillet 2025, prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi et définissant les modalités de concertation,
 - Du 30 décembre 2025, approuvant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Val de Vienne ;
 - De l'arrêté 2026 - 17 du président de la Communauté de communes ;

2.3 Organisation pratique de l'enquête

2.3.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Madame Isabelle CACOYE a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et Madame Sylvie ROUSSERIC en qualité de commissaire enquêtrice suppléante, par décision n° E26000041/87 PLUi R du 02 juin 2026 du président du tribunal administratif de Limoges.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, une réunion a été organisée, le 11 juin 2026 à 10 h 30, au siège de la Communauté de communes, en présence de la commissaire enquêtrice, de sa suppléante, de monsieur Sébastien Deloménie, vice-président de la Communauté de communes, de madame Violaine Quériaud, responsable du pôle urbanisme de la Communauté de communes et de madame Véronique MANIERE, en visioconférence, au titre du bureau d'études DEJANTE Infra.

La commissaire enquêtrice a effectué, seule, une visite des deux sites.

2.3.2 Mise à disposition du dossier

Deux dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture des deux collectivités :

- ✓ Sous format papier :
 - Un au siège de la Communauté de communes du Val de Vienne à Aix-sur-Vienne
 - Et un deuxième à la mairie d'Aix-sur-Vienne,
- ✓ Sur postes informatiques mis à disposition, gratuitement :
 - Un poste au siège de la Communauté de communes du Val de Vienne à Aix-sur-Vienne
 - Et un deuxième à la mairie d'Aix-sur-Vienne.

Ci-dessous, la liste des pièces constitutives du dossier :

- Délibération n° 2025 - 79 du 1^{er} juillet 2025 ;
- Délibération n° 2025 – 164 du 30 décembre 2025 ;
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 22 mai 2026 ;
- Arrêté n° 2026 - 17 du 15 juin 2026 de la Communauté de communes du Val de Vienne prescrivant l'enquête ;
- Notice de présentation ;
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Règlements graphiques Plan Sud et Plan Nord.

2.3.3 Permanences

Conformément à l'arrêté d'ouverture, la commissaire enquêtrice a effectué deux permanences :

- Jeudi 9 juillet 2026, de 9 h à 12 h, à la mairie d'Aix-sur-Vienne,
- Vendredi 7 août 2026, de 9 h à 12 h, au siège de la Communauté de communes du Val de Vienne,

Les salles retenues permettaient au public de s'entretenir de façon libre et confidentielle avec la commissaire enquêtrice.

Deux registres d'enquête ont été ouverts, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, le 3 juillet 2026 à partir de 13 h 30, en présence de madame Quériaud.

Un exemplaire a été conservé au siège de la Communauté de communes et le deuxième a été remis le même jour à madame la Directrice Générale des Services de la mairie.

Les registres ont été clôturés le 7 août 2026, à partir de 12 h, chacun dans le lieu où ils avaient été déposés.

2.3.4 Mesures de publicité

Conformément à l'article 5 de l'arrêté pris par monsieur le président de la communauté de communes du Val de Vienne, les mesures de publicité ont été accomplies selon les formes énumérées ci-dessous :

- Par affichage au siège de la Communauté de communes, au siège de la mairie et à l'entrée des deux sites concernés ;
- Par mise à disposition du dossier sur le site internet de la Communauté de communes du Val de Vienne, à l'adresse www.valdevienne.fr

15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

- Par publication de l'avis sur deux journaux diffusés en Haute-Vienne, 15 jours avant le début de l'enquête et un rappel dans les 8 premiers jours, soit :

Union et Territoires : 19 juin et 10 juillet 2026

Le Populaire du Centre : 18 juin et 10 juillet 2026

III PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1 Bilan quantitatif

Concernant la participation du public, cela inclut les observations consignées sur les registres papier, les courriels, les courriers, observations orales recueillies lors des permanences ou toute autre contribution.

Venue aux permanences : 7 personnes, dont 2 qui n'ont pas souhaité écrire de commentaires sur le registre, leur demande n'étant pas liée à l'enquête.

Observations écrites sur registres papier : 7 dont 4 lors des permanences

Courriels : 3

3.2 Synthèse et analyse de la participation

Pour le projet de PUY NEMARD : 1 seul avis plutôt défavorable, les autres étant tous favorables.

Pour le projet du PORTAIL : tous les avis sont favorables.

La présente révision allégée, n'ayant d'effet que sur le plan de zonage, peut expliquer une participation assez limitée du public à cette enquête publique.

Les mesures de publicité ont été régulièrement accomplies, par voie d'affichage, dans la presse, avec la mise en ligne du dossier. Il ne s'agit donc pas d'un défaut d'information mais davantage d'une absence d'opposition aux deux projets.

Cette absence d'opposition est confirmée par le fait qu'un seul avis, relatif au projet de PUY NEMARD, recueilli lors de la première permanence de la commissaire enquêtrice et mentionné sur l'un des registres, s'avère plutôt défavorable.

Concernant l'ensemble des avis positifs, ci-dessous, les observations essentielles recueillies, pour chacun des projets.

Les copies correspondantes de l'intégralité des écrits seront jointes au dossier.

Concernant PUY NEMARD, pour une production en agriculture biologique de fleurs locales, dans le respect de la saisonnalité, de la nature et de l'environnement.

- Madame Manon PARTHONNAUD :

« Projet entièrement soutenu qui apportera une vraie valeur au territoire et surtout parce qu'il est porté par deux personnes de confiance qui travaillent avec passion, conscience et beaucoup de cœur. »

- Monsieur Jonathan ALAIS :
« L'impact environnemental de cette ferme florale n'est pas seulement maîtrisé, il est nul. Les porteurs de projets sont des gens sympas, qui donnent envie de croire encore aux circuits courts et à la fleur locale plutôt qu'importée. Avis totalement favorable au projet »
- Madame Géraldine ALEXANDRE : « Avis pleinement favorable à la continuité du projet par cette société qui me paraît répondre de manière exemplaire aux enjeux environnementaux, économiques et humains de notre territoire »
- Autre avis dont la signature n'est pas lisible :
« Très beau projet ambitieux ! Bravo. Hâte de voir les belles fleurs »
- Monsieur Mathieu CHEZE et Madame Mathilde ALAIS, porteurs du projet :
« Nous sommes satisfaits des propositions faites pour la modification du PLU concernant notre parcelle. Nous sommes fiers de proposer un projet qui respecte la fleur, la saisonnalité et les écosystèmes. Fiers de proposer la culture de fleurs locales sans produits phytosanitaires, dans le respect de la nature et de la saisonnalité »
- Monsieur et Madame TREILLARD :
« Avis très favorable à une ferme florale, à l'initiative de deux jeunes, qui méritent d'être soutenus, aidés et encouragés pour leur travail »

Concernant LE PORTAIL, pour une valorisation environnementale du site et du bâti, par l'implantation d'une entreprise d'artisanat d'art.

- Monsieur Guillaume DUROST, porteur du projet :
« Le projet d'atelier s'inscrit naturellement dans le cadre de l'ancienne ferme. Caractère rural, volumes bâtis et rapport au paysage en cohérence avec l'activité liée aux serres, verrières et jardin. Cette implantation permet d'associer un savoir-faire du métal et du verre sans rupture avec l'identité de l'environnement et du lieu existant.

Concernant les deux projets :

- Monsieur le maire d'Aixe-sur-Vienne, cosigné de son adjoint en charge de l'urbanisme :
« En conclusion, ces deux projets répondent à un intérêt local réel. Ils contribueront au maintien et au développement d'activités économiques sur la commune, favoriseront l'emploi et participeront à la valorisation du territoire, tout en préservant les équilibres environnementaux »
- Monsieur et Madame FOURGEAUD :
« Bon pour accord pour l'installation et la modification de zonage »

Ci-dessous l'avis plutôt défavorable, repris dans son intégralité, de Madame Christelle KARAM, sur le projet de PUY NEMARD :

« L'emplacement des 2 grands tunnels ne correspond pas à l'emplacement présenté sur le projet. Utilisation de l'eau de l'étang pour l'arrosage des plantes est-il réglementaire et conséquences sur la faune et la flore ? Abattement des arbres qui bordaient l'étang donne lieu à un réchauffement de l'eau. Quelle est l'implantation de l'abri, quelles dimensions ? Quel impact sur la faune et la flore d'une vente directe de la production ? Le flux de voitures et de personnes risque de dégrader cette zone naturelle. Où se gareront les voitures ? C'est une zone calme, l'activité de vente directe risque de modifier la paisibilité du voisinage. La construction du lotissement a bien modifié la présence de la faune et de la flore »

IV ANALYSE DU DOSSIER PAR LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

4.1 Sur la régularité formelle de la procédure

L'examen du dossier et le suivi de la procédure permettent de confirmer que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières au regard de la réglementation applicable.

La commissaire enquêtrice souligne notamment les éléments ci-dessous :

- L'arrêté pris par monsieur le président de la communauté de communes du Val de Vienne,
- Les mesures de publicité ont été accomplies dans les délais requis (différents affichages, double insertion dans la presse, mise en ligne)
- Le dossier est complet et très lisible ;
- Le registre d'enquête a été régulièrement ouvert, coté, paraphé et clôturé ;
- La tenue de deux permanences aux dates et horaires prévus ;

Aucune irrégularité de procédure n'a été constatée.

4.2 Sur le fond du projet

La révision allégée du PLUi répond à deux objectifs permettant :

- Le développement et la pérennité d'une exploitation horticole familiale (PUY NEMARD). L'adaptation du zonage et les dispositions réglementaires aux besoins de cette activité agricole intégrée au contexte rural permettront ainsi l'implantation de tunnels de production et d'un bâtiment d'exploitation, en vue d'une production raisonnée de fleurs naturelles.
- L'implantation d'une entreprise artisanale, avec réhabilitation d'un ancien corps de ferme et construction d'un atelier en lieu et place d'une stabulation (LE PORTAIL). Une attention particulière à l'intégration paysagère du futur bâtiment dans son environnement rural est bien prévue, ainsi qu'une valorisation du site par des aménagements paysagers et agricoles.

Les deux projets sont conformes aux orientations du PADD, d'urbanisme et d'aménagement, pour un développement économique durable dans le respect de l'environnement et des ressources locales.

D'ailleurs, lors de la réunion d'examen conjoint du 22/05/2026, il est à noter que cette révision de PLUi n'a pas reçu d'avis défavorables des instances concernées :

- Pas d'observations particulières de la part de la Direction Départementale des Territoires, seule une mise à jour du géo portail de l'urbanisme sera nécessaire, ni de la Chambre d'agriculture, ni de l'architecte des Bâtiments de France, ni du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, hormis le respect du nuancier départemental pour les bâtiments, ni de la Communauté de Communes du Pays de Nexon – Monts de Châlus
- Avis favorable du Conseil Départemental, sous réserve de prendre en considération certaines observations : demandes nécessaires d'autorisation de voirie avant le début des travaux, présence, dans un rayon proche, de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique et d'un espace naturel sensible à la forêt des Vaseix, habitat d'intérêt communautaire largement représenté, présence d'une zone humide, assainissement et gestion des eaux pluviales, préservation des espèces protégées.
- Avis favorable du Centre Régional de la Propriété Foncière
- Avis favorable du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges,
- Avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis favorable de Limoges Métropole
- Avis favorable de la commune de Nexon

V REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE VIENNE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément aux dispositions applicables, le procès-verbal de synthèse a été transmis le 13 août 2026, à la Communauté de communes du Val de Vienne, représentée par Monsieur Philippe BARRY, président.

La Communauté de communes disposait d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Dans le délai réglementaire de 15 jours, soit le vendredi 28 août 2026, la Communauté de communes du Val de Vienne, a confirmé la réception du procès-verbal de synthèse, pour lequel celle-ci mentionne ne pas avoir de remarques à formuler.

A la même date, la Communauté de communes porte à la connaissance de la commissaire enquêtrice, avoir réceptionné, six autres observations transmises par courriel, hors des délais de l'enquête publique. La Communauté de communes a informé les requérants de la réception après la date limite.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Val de Vienne.

Communauté de Communes du Val de Vienne,

Puy Nemard (parcelle 184 - section AD)

Le Portail (parcelles 30 à 33 - section AO)

Commune d'Aixe-sur-Vienne

Les présentes conclusions sont établies au terme de l'examen approfondi du dossier d'enquête, du déroulement de l'enquête publique et en l'absence d'observations de la Communauté de communes du Val de Vienne.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières. L'arrêté prescrivant l'enquête a été régulièrement pris et publié. Les mesures de publicité ont été accomplies dans les délais réglementaires. Le dossier soumis à enquête est complet, lisible et régulièrement constitué. Le registre a été régulièrement tenu.

Aucun vice de forme n'a été constaté.

La procédure peut être qualifiée de régulière.

Les mesures de publicité ont été parfaitement accomplies.

Le fait d'avoir enregistré seulement une observation, plutôt défavorable, sur le projet de PUY NEMARD, peut être assimilée à une absence d'opposition de la population concernée.

La révision allégée du PLUi de la Communauté de communes du Val de Vienne, pour la commune d'Aixe-sur-Vienne, **paraît justifiée, régulière et conforme à l'intérêt de la commune : développement économique, valorisation du territoire en prenant en compte le contexte agricole, paysager, architectural et en préservant les enjeux environnementaux.**

Cette révision n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement.

Aucun des points d'évolution n'est situé à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Il faut cependant noter que dans le cadre de la construction ou de la rénovation des bâtiments concernés dans les deux projets, est préconisé le respect du nuancier départemental.

Aucune incidence directe n'est notée sur les sentiers de randonnée identifiés dans le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée de la Haute-Vienne,

Aucun des sites n'impacte le Plan de Prévention du Risque Inondation présent sur la commune d'Aixe-sur-Vienne.

L'aléa retrait gonflement des argiles est identifié en aléa faible.

Un engagement dans une démarche de progrès continu pour s'assurer d'une cohabitation harmonieuse entre les activités prévues et l'habitat environnant, pour les deux sites, est vivement conseillé.

Considérant l'ensemble des éléments examinés ;
Considérant la régularité formelle de la procédure ;
Considérant l'intérêt des projets ;
La Commissaire enquêtrice émet un

AVIS FAVORABLE

à chacun des deux projets,

Assorti, des **recommandations** suivantes :

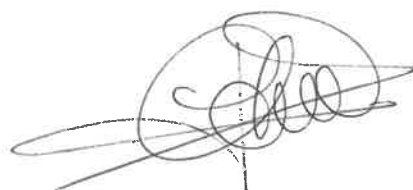
- Prévoir les demandes nécessaires d'autorisation de voirie avant le début des travaux, concernant les parcelles AO 30 à 33 ;
- S'assurer du bon positionnement et de la conception des aménagements envisagés de tunnels et abris à proximité de la mare située sur la parcelle AD 184, de manière à ne pas générer d'impact sur le milieu, notamment en ce qui concerne les eaux de ruissellement ;
- Prévoir des places de stationnement, pour permettre le meilleur contrôle possible des flux de véhicules, si développement d'un espace de vente régulière aux particuliers ;
- S'assurer du respect d'un calme acoustique pour préserver un environnement paisible dans un contexte de voisinage lié à la présence d'activités professionnelles.

ANNEXES

Les pièces suivantes accompagnent le présent rapport :

Procès-verbal de synthèse du 13 AOUT 2026

Copies des observations sur registres et courriels

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the left.