

Enquête publique

Révision générale du PLU

PARTIE No 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Document rédigé par Jean-Marc CROIZET
Commissaire Enquêteur

1) Généralités

1.1) Présentation du projet

1.1.1) Généralités

La commune de Mansac, d'une superficie de 18.4 km², se situe au sud-Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la couronne de Brive-la-Gaillarde, distante d'une quinzaine de kilomètres, qui joue un rôle fortement polarisant du fait de la concentration des services, des emplois et des équipements.

1.1.2) Historique

- * 2006. Le plan d'occupation des sols a été remplacé par le Plan Local d'Urbanisme.

- * Le Conseil Municipal de Mansac a délibéré le 10 octobre 2014 pour lancer la révision générale du PLU.

- * Par délibération du 23 février 2023, le projet du nouveau P L U a été arrêté.

- * L'arrêté du 10 juin 2023 a programmé l'enquête publique du 3 juillet 2023 au 3 août 2023.

- * Par suite de nombreux avis défavorables des PPA et plus particulièrement de la DDT et la MRAe, Mme le Maire a décidé de ne pas lancer l'enquête publique et de revoir complètement le projet. Un arrêté dans ce sens a été pris le 13 juin 2023.

- * Par délibération du 12 février 2025, le projet définitif de révision générale du PLU a été arrêté.

- * L'arrêté municipal du 28 mai 2025 programme l'enquête publique du 16 juin 2025 au 18 juillet 2025.

- * Actuellement, c'est toujours le PLU de 2006 qui s'applique.

1.2) avis globalisé en première réflexion

Cette révision générale a trainée en longueur (2014/2025). L'empilement des lois ALUR – Elan et Climat et Résilience a généré des contraintes importantes concernant la gestion de la consommation des espaces et se traduisant par une réduction significative des surfaces potentiellement constructibles. Quatre-vingts pour cent des observations ciblent une

même problématique « pourquoi ma parcelle constructible sur le PLU de 2006 ne l'est plus maintenant ». La réponse apportée est loin de convaincre les demandeurs et génère un sentiment d'incompréhension et de frustration.

2) appréciation des différents points structurants de l'enquête publique

2.1) dossier soumis à Enquête Publique

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur et, plus particulièrement l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Tout en constatant un effort de clarification concernant les documents écrits, on peut toutefois regretter une appréhension difficile des planches graphiques due, en grande partie, à une échelle inadaptée. Il est primordial que la lisibilité et la compréhension soient facilitées au maximum pour un public non initié.

2.2) Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis sont globalement très favorables. Les quelques réserves, ou plus particulièrement des recommandations, ont et été levées dans le cadre du mémoire en réponses du Maître d'ouvrage.

2.3) Avis de la MRAe

Je regrette que la MRAe n'ait pas transmis son avis dans les délais impartis. Je rappelle que cette entité avait émis, en 2023, un avis très défavorable en demandant une reprise complète du projet de révision proposé. Une réponse soulignant les améliorations significatives du nouveau projet et la réactivité de la municipalité pour gommer toutes les faiblesses de l'ancien projet malgré de réelles difficultés aurait été normale.

2.4) Avis sur la consommation de l'espace et de la compatibilité avec la loi « Climat et Résilience »

Lors du projet de 2023, cette loi n'avait pas fait l'objet d'une prise en compte globale d'où les avis très négatifs de la DDT et de la MRAe.

Dans le nouveau projet présenté, le potentiel constructible des zones à urbaniser toutes destinations confondues est de 16 Ha.

La consommation d'espace naturel agricole et forestier s'élève à 36 Ha entre 2011 et 2021.

La loi « Climat » et Résilience » définit un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec obligation, pour les documents d'urbanisme, de réduire la consommation d'espaces avec des objectifs décennaux. A l'échelle nationale, pour la première décennie, elle doit être inférieure de 50 % à celle constatée les 10 années précédentes.

On constate que les 16 Ha recensés en consommation est donc bien inférieure au 18 Ha réglementaires au regard de la loi

2.5) Avis sur le déroulement de l'enquête

La publicité et l'information de cette enquête publique ont été réalisées conformément à la législation en vigueur (avis de presse, affichage mairies et sites concernés). Les dossiers étaient consultables sur internet, dans la Mairie de MANSAC

J'ai effectué 6 permanences dans la salle du conseil permettant des dialogues en toute quiétude avec le public. L'ambiance était tout à fait normale. J'ai toujours été bien accueilli par les Elus et bien aidé par les secrétaires de Mairie.

La participation a été très forte. Malgré des temps d'attente importants, l'ambiance a été tout à fait normale et les dialogues très posés.

J'ai pris en compte 67 observations dont 58 en présentiel pendant les permanences

2.6) Points principaux faisant l'objet de nombreuses observations.

2.6.1 De nombreuses parcelles constructibles dans le PLU 2006 deviennent Agricole dans le projet de révision.

2.6.1.1 Comparaison des surfaces

Z U

ZAu

ZA

ZN

PLU 2006	170	37	1164	696
PLU 2025	143	19	981	558
DELTA	27	18	183	138

2.6.1.2 Diminution ou augmentation de surface entre les deux PLU

- Les Zones U et Au perdent 45 Ha
- La Zone N perd 138 Ha
- La Zone A augmentée de 183 Ha

2.6.1.3 Analyse

Les zones U et Au se sont vu diminuées de 45 Ha au profit des zones Agricoles. Cela s'est traduit par le fait que de nombreuses parcelles constructibles sont devenues agricoles avec les conséquences suivantes :

- Une moins-value financière significative de la parcelle
- Un sentiment de frustration et d'incompréhension
- Une difficulté pour l'entretien de ces petites parcelles
-

2.6.1.4 Explications

Afin de remédier aux réserves formulées par Mr le Préfet et la MRAe en 2023, un nouveau projet a été complètement reformulé en intégrant la loi « climat et résilience » et ramenant le potentiel constructible à 13 Ha et contribuant en grande partie à la problématique évoquée au paragraphe précédent. Celle-ci est récurrente et présente dans toutes les révisions de PLU ou PLUi.

Les 58 observations concernant les demandes de constructibilités ont fait l'objet d'une « étude cas par cas avec une réponse du Maître d'ouvrage et l'avis du CE. Quatre observations et quatre changements de destination ont reçus un avis favorable.

je considère que la Municipalité a œuvrée dans un contexte difficile car fortement encadrée par la loi climat et résilience et les PPA. Elle a néanmoins présenté un projet cohérent et conforme aux règlements en cours gérant l'urbanisme.

2.6.2 Projet Agro-Tourisme de Mme DI DOMIZIO

Ce projet est loin de faire l'unanimité dans le village de la Besse. Pour ma part, je m'en tiens aux faits :

- **Par décision de justice, un permis d'aménager a été délivré à Mme DI DOMIZIO, sur les parcelles ZO 211 et 212 concernant un projet d'agro-tourisme. Il est donc opérationnel sur une durée déterminée. Passé ce délai il deviendra caduc si aucune réalisation n'a été constatée.**
- **Ces deux parcelles sont classées en zone A sur le nouveau projet.**

On peut craindre qu'il y ait incompatibilité entre ces deux faits, et c'est pour cela que j'ai demandé à la Municipalité d'interroger la DDT et le contrôle de légalité en ce sens. La réponse de l'administration est très pragmatique à savoir :

 - **Le permis d'aménager est contractuel et le pétitionnaire peut mener à bien son projet à condition de le réaliser dans les délais impartis.**
 - **La municipalité, dans le cadre de la révision du P L U, classe ces deux parcelles en zone A afin de préserver un important ilot agricole et forestier. C'est une volonté réfléchie de la part de la municipalité.**

Je considère que dans le cadre de l'examen du projet de révision du PLU, les P P A concernées (D D T et Chambre d'Agriculture) ont données un avis favorable sans réserve sur le classement en zone Agricole des parcelles ZO 211 et 212. Il n'est pas envisageable de déroger à l'avis de l'Administration

En revanche, le permis d'Aménager est valable pendant la période réglementaire s'y afférant, les droits de recours étant purgés.

2.6.3 STECAL rue de la BESSE

Ce STECAL a fait l'objet, malgré un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, d'un avis favorable de la commission CEDEPENAF, seule décisionnaire en la matière.

Je considère qu'il est hors de question d'une remise en cause du STECAL. Une faiblesse de ce projet est la desserte par l'impasse. En conséquence l'accès et l'amenée des réseaux se fera obligatoirement par la parcelle ZO 169 appartenant au même propriétaire. Le règlement graphique sera modifié en ce sens.

2.6.4 O A P No1

Cette O A P est conçue pour restructurer le centre bourg de Mansac et lui redonner un certain volume pour espérer gommer, bien que très partiellement, sa faiblesse par rapport au secteur de la rivière de Mansac, nettement plus structuré et urbanisé.

Evidemment, je trouve cette greffe en cœur de bourg plus pertinente qu'un banal étalement le long des voies d'entrées. Après avoir constaté que l'intégration de cette opération immobilière, à l'échelle du village, était tout à fait compatible avec les réseaux existants. J'ajoute que l'investissement de la commune, pour parfaire sa desserte, est convenablement calculé.

Je considère que l'O P A No1 s'intégrera parfaitement dans le centre bourg de Mansac et que sa réalisation soit rapide.

2.6.5 O A P No 4

L'O A P No 4 consiste en une opération immobilière de 30 logements afin de venir densifier le secteur, dans des proportions mesurées, de la Rivière de Mansac.

Je considère que l'O P A No 4 s'intégrera parfaitement dans le centre bourg de Mansac et que sa réalisation soit rapide. Il conviendra de s'assurer de la bonne qualité architecturale de cette opération

2.6.6 O A P No 11 et 12

Cette opération a pour origine, en 2007, un projet ZA de 140 HA sur le secteur du Jarry. A la suite de la faillite du porteur de projet, et, au fil du temps la zone s'est significativement réduite afin de préserver les boisements de chênaies-charmaies avec robiniers sur demande la MRAe. Elle doit permettre le développement de la seule entreprise présente sur le site.

Je considère que l'O P A No 11 est un des points fort du projet compte tenu de la position stratégique de la zone avec accès autoroutier vers l'A 89 et à 7 Kms du carrefour A 20 / A 89

Constat du commissaire enquêteur:

Qu'avant et pendant l'enquête, toutes les dispositions prescrites dans l'arrêté de mise à l'enquête ont été respectées. Ainsi toute personne l'ayant souhaitée, a pu faire connaître ses observations.

- L'information et la concertation ont bien été prises en compte. Les prescriptions inscrites dans l'arrêté de mise à l'enquête ont été strictement suivies. J'ai personnellement veillé à sa bonne application avant et pendant l'enquête.
- Que le projet présenté soit conforme à la législation en vigueur et que sa présentation soit facile à comprendre malgré une technicité imposée.
- Que les quelques faiblesses du projet ont été gommées par les différents mémoires en réponse.
- Que la participation du public a été conséquente (67 observations ont été répertoriées, analysées et ont fait l'objet d'un avis au cas par cas.
- Que le projet n'ait pas fait l'objet d'un rejet global par le public
- Que 80 % des observations sont ciblées sur la parcelle et plus particulièrement sur sa constructibilité.
- Que les demandes de changement de destination ont été pris en compte (24). C'est une disposition qui va dans le sens de la loi climat et résilience
- Que la totalité des points d'achoppements ait fait l'objet d'un avis spécifique très souvent positif.
- Que la Municipalité a pris conscience de la dimension de ce projet et surtout de ses contraintes réglementaires, surtout après 2023. Elle l'a prouvé en proposant un projet cohérent validé sans réserve par l'administration.

- Que les réponses du Maître d'Ouvrage, dans le cadre du PV de synthèse, ont été particulièrement argumentées, précises et très compréhensives.

Avis du Commissaire Enquêteur

En conséquence je donne un **avis favorable** à la révision générale du PLU de Mansac. Cependant, je l'assorti des recommandations suivantes :

- RECOMMANDATION No 1 que les remarques des P P A soient prises en compte, conformément au mémoire de réponse, dans les règlements écrits et graphiques avant approbation.
- RECOMMANDATION No 2 Que les pièces graphiques du règlement soient modifiées par un changement d'échelle pertinent et des adaptations spécifiques.
- RECOMMANDATION No 3 Que les 3 parcelles avec avis favorable d'être en zone constructible et les 4 changements de destination soient suivis d'effet.
- RECOMMANDATION No 4 Que la parcelle ZO 190 soit bien intégrée dans le périmètre du STECAL.

Fait à SERVIERES LE CHATEAU le 16 aout 2025

Jean-Marc CROIZET

Commissaire Enquêteur

