

Commune de MANSAC

Révision Générale du P L U

P V de SYNTHESE

Document rédigé le 23/07/2025 par

Jean-Marc CROIZET, Commissaire Enquêteur

1) Généralités comptables

Cette enquête publique s'est déroulée du 16/06/2025 au 18/07/2025. Six permanences se sont déroulées sans incident. La fréquentation soutenue a généré, parfois, des temps d'attentes un peu longs.

Environ 70 personnes se sont présentées aux différentes permanences.

67 Observations ont été portées sur le registre souvent accompagnées de plans, de notes argumentées et de mails directement en mairie et à mon attention.

2) Questions d'ordre Général

1.1 Délais trop longs pour une révision générale d'un PLU

La révision générale du PLU a débutée en 2014. La durée de cette opération est anormalement longue. De plus, pendant ce laps de temps, des lois se sont empilées rendant encore plus difficile le déroulement de cette révision

Question : Un petit historique du déroulement de cette opération est fortement souhaité, accompagné de votre sentiment général sur cette affaire.

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La procédure de révision générale de PLU a débuté en 2014. Nous avons compris que les zones à urbaniser devaient être réduites de manière importante. Nous avons communiqué pour que les propriétaires souhaitant vendre leurs parcelles puissent encore le faire et ne pas nous reprocher de perdre des parcelles constructibles. La commune de Mansac se développe et a vu sa population augmenter et nous ne voulions pas stopper cette dynamique. Le COVID est venu perturber l'avancement de la procédure. Les délais de lecture de certains

organismes ont contribué aussi à des pertes de temps. L'avis défavorable de l'Etat a généré 2 années supplémentaires.

Avis du CE : La réponse est argumentée et, j'en prends acte. Néanmoins il était grand temps de finaliser cette révision.

1.2 La MRAe n'a pas remis son rapport

La MRAe n'a pas remis son avis dans les délais impartis, ce qui peut être considéré comme un avis favorable. En 2023, cette entité avait apporté une critique très négative du projet en demandant une refonte complète de celui-ci. Je trouve dommage que la MRAe n'ait pas remis un avis, ne serait-ce que pour relever les nombreuses améliorations

Question : Quelle est votre analyse sur cette remarque

Réponse du Maître d'Ouvrage : La MRAE a informé par mail qu'elle ne remettrait pas d'avis. Pour ma part je pense, que la MRAE a étudié le nouveau dossier de PLU, a pu constater l'intégration des prescriptions émises d'où s'est dispensée de rédiger un nouvel avis. D'où un avis favorable tacite. Ceci n'est pas un fait rare, cela arrive que la MRAE n'émette pas d'avis dans le délai de 3 mois.

Avis du CE : Ce n'est pas un fait rare, mais heureusement pas très fréquent. Je regrette cependant cette non-réponse sur un nouveau projet qui avait pris en compte les remarques négatives de 2023.

1.3 3 Opérations Aménagement Programmées et 1 STECAL/ASTH la BESSE ne fait pas l'unanimité

- 1) OAP No 1 située dans le bourg de Mansac
- 2) OAP No 4 située dans le bourg de la Rivière de Mansac
- 3) OAP No 11 située au Jarry
- 4) STEC ASTH Route de la Besse

Question : pour chacune de ces opérations, je demande des éléments de réponses sur les thèmes suivants :

- ☒ historique
- ☒ Réflexions ayant inspirées ce montage
- ☒ avis des PPA
- ☒ analyse globale de l'opération

Concernant l'OAP No 1 Je souhaite un descriptif sommaire des travaux de viabilisation incombant à la commune afin que cette opération soit une greffe réussie. Je souhaite également connaître le coût approximatif de ces travaux.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

1 – OAP 1 :

Cette parcelle est constructible dans le PLU approuvé depuis 2006. Celle-ci n'a soulevé aucun avis défavorable lors de la mise en place du PLU.

Dans la révision générale de PLU, il est apparu intéressant d'avoir une parcelle avec de l'habitat en profondeur et non en linéaire et en extension le long de la route départementale 133. Cette parcelle en cœur de bourg se voulait être une symétrie avec celle prévue à La Rivière de Mansac de plus ample importance compte tenu du poids de la population et de la présence des services de proximité. En effet, un des objectifs du PADD est de « Prioriser le développement du bourg ancien et de La Rivière » considéré comme les deux centralités du territoire communal.

Lors des groupes de travail et lors de certaines en présence de l'Etat, cette OAP a été considérée comme pertinente, puisque venant conforter l'enveloppe urbaine existante en profondeur et non pas en linéaire le long de la RD. Cette OAP ne vient pas renforcer le phénomène d'étalement urbain en linéaire présent dans le bourg de Mansac.

La sortie de cette parcelle est prévue via un chemin rural qui dessert à ce jour 2 habitations et qui est empierré. La pose d'un bitume pourra être envisagé si la parcelle comporte le nombre de maisons prévues à l'OAP. Le linéaire serait d'à peu près 280 mètres dont la moitié seulement concernerait la desserte de la sortie de l'OAP1. Considérant un prix moyen de 100 euros par ml le coût serait de 28 000€ dont la moitié soit 14 000€ pour desservir cette sortie. Ramené au coût par lot cela est très faible comparé aux aménagements faits par certaines collectivités et dont le reste à charge est élevé. Ce serait le seul coût pour la collectivité.

2 – OAP 4 :

Projet à l'étude en 2005. La société « les Gandins » projetait la réalisation d'un lotissement sur l'ensemble considéré. La crise financière de 2008 n'a pas permis d'obtenir les 50% de pré-commercialisation qui auraient déclenché cette opération d'aménagement. La famille en indivision a cherché d'autres aménageurs. Un second aménageur était intéressé et l'ensemble des parcelles était nécessaire pour la rentabilisation de l'opération. Compte-tenu de l'intérêt de cet aménagement pour la commune de type lotissement et financé par le privé, la révision de PLU a permis d'inscrire la totalité souhaitée pour la faisabilité de ce projet. Ces parcelles sont en cœur de bourg de La Rivière de Mansac, en densification, avec tous les services en proximité.

Cette OAP n'a pas reçu d'avis négatif de la part des services de l'Etat, que ce soit en réunion avec les personnes publiques associées ou dans l'avis écrit.

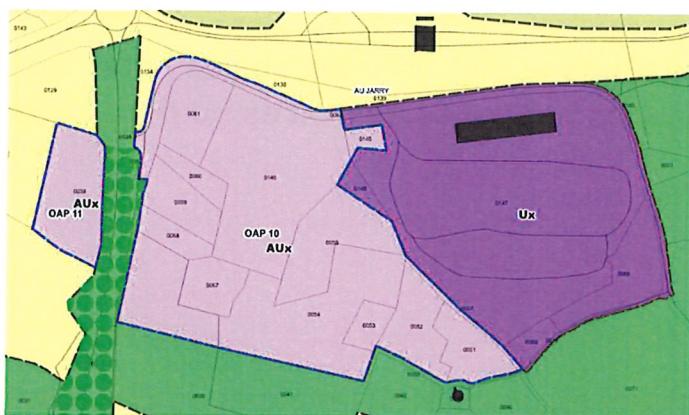
3 – OAP 11 :

OAP 10 - En 2007, l'équipe municipale en place avait un projet de ZA « Riant portail du Midi » de 140 hectares sur le Jarry. La société ATI devait en être l'aménageur (pour information cette entreprise a fait faillite en 2012). L'équipe élue en 2008 a souhaité un portage par l'Agglo de Brive qui a la compétence développement économique. L'Agglo de Brive a privilégié dans un 1er temps le développement de ZA le long de l'A20 dont les flux sont plus importants que l'A89. Le périmètre a été revu à la baisse car les compensations sont apparues. Plusieurs entreprises ont contacté la commune dans cette période (des entreprises de transports et logistique notamment).

Aujourd'hui un périmètre réduit est inscrit à vocation de ZA compte-tenu des exigences actuelles de protection de certaines zones et des compensations contraignantes. Il doit permettre le développement de la seule entreprise présente sur le site : « Pignot Revalorisation ». Tous les élus passés et présents ont considéré la position stratégique d'une telle zone avec accès autoroutier vers l'A89 et à 10mn du carrefour autoroutier A20/A89, desservie par une route départementale adaptée en termes de capacité. Lors des réunions PPA, l'Agglo a mentionné le « développement de la commune de Mansac qu'il ne faut pas freiner ». Nous avons tout de

même réduit ce périmètre pour tenir compte du précédent avis de la MRAE, à savoir protéger au maximum les boisements de « chênaies-charmaies avec Robiniers » identifié comme un enjeu environnemental modéré à fort. Des défrichements avaient eu lieu dans la perspective du remembrement et de l'arrivée A89. Tous les propriétaires concernés par le périmètre ont été contactés par courrier en date du 19.08.2022.

OAP 11- Cette parcelle est propriété de l'Agglo de Brive qui avait amorcé une réserve foncière en lien avec la SAFER suite au remembrement ainsi que sur l'OAP10. L'OAP 11 permettra un échange avec une parcelle d'une propriétaire non vendeuse sur l'OAP 10 et propriétaire de parcelles autour de l'OAP 11.



4 - STECAL :

Le STECAL de La Chambre : est dans l'enceinte de la propriété du demandeur et dont une partie est son jardin. Ce sont des personnes âgées et qui prévoient la construction de leur fille à côté de leur maison. Ce STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF.

Le STECAL de La Besse : initialement un périmètre plus important avec des parcelles de part et d'autre de la route de La Besse a été soumis à la CDPENAF. Il s'agissait de plusieurs propriétaires disposés à vendre tout de suite. Dans un premier temps, tous les STECAL sur ce secteur ont reçu un avis défavorable de la CDPENAF. Toutefois, selon l'adjointe présente à cette 1ère commission, le STECAL présent sur la parcelle ZO 0094 aurait pu être accepté par la commission si sa superficie avait été moindre. De ce fait, dans un deuxième temps, seul le STECAL présent sur la parcelle 0094 a été maintenu avec une surface réduite et a reçu un avis favorable de la

CDPENAF par une large majorité. Il n'y a plus d'agriculteur sur la parcelle et plus de PAC.

Avis du CE : Ces précisions sont très intéressantes pour la compréhension totale du nouveau projet de révision du PLU

1.4 Le PADD préconise un potentiel constructible de 13 hectares

Questions

- Quelle est la méthodologie de calcul et les différentes concertations avec la DDT

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le besoin en logement est de 131 logements à l'horizon 2034. En appliquant une densité de 10 logements à l'hectare. Le besoin en foncier, à vocation d'habitat, est d'environ 13 hectares.

- Y-a-t-il une tolérance et, si oui, de quel ordre ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le PADD n'est pas une pièce opposable. Cependant, il doit être compatible avec les autres pièces opposables du PLU, à savoir les OAP et les règlements graphiques et écrits.

Le besoin en foncier de 13 hectares inscrit dans le PADD, doit donc être traduit, dans un rapport de compatibilité, dans les autres pièces du PLU. De plus, comme évoqué précédemment, ce besoin en foncier dépend de l'accueil démographique et du besoin en logements prévu à l'horizon 2034.

La compatibilité du PADD avec le projet de PLU ne s'étudie pas seulement par rapport au besoin en foncier.

- Surfaces ajoutées à la suite de l'enquête publique :

Réponse du Maître d'ouvrage : 3 lots (dents creuses) et 4 granges (qui ne rajoutent pas de surfaces)

- Pourquoi les préconisations du SRADDET (8 ha) n'ont pas été prises en compte

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Ce chiffre-là apparaît seulement dans le premier avis de la MRAE. Il n'est ni repris par la DDT, ni par le SCOT.

Comme indiquez plus bas : Au total, le potentiel constructible des zones à urbaniser toutes destinations confondues représente 16,0732 ha, soit une réduction d'environ 64% de la consommation d'espace observée ces dix dernières années (2011-2021) pour un projet à l'horizon 2034.

- Le SCOT de Brive, dans son avis arrivé hors délais, semblait contester le mode de calcul de la surface constructible potentielle

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le rapport de présentation (pièce 1 du PLU) aborde la question de la compatibilité du projet avec la loi « climat et résilience » :

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite « climat et résilience », définit un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec l'obligation pour les documents d'urbanisme de définir une trajectoire de réduction de la consommation d'espace avec des objectifs décennaux. A l'échelle nationale, pour la première décennie, elle doit être inférieure de 50% à celle constatée les dix années précédentes.

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation d'espace naturel, agricole et forestier s'élève à 36 hectares entre 2011 et 2021.

Les zones AUx et AUe représentent 10,8961 hectares. Au total, le potentiel constructible des zones à urbaniser toutes destinations confondues représente 16,0732 ha, soit une réduction d'environ 64% de la consommation d'espace observée ces dix dernières années (2011-2021) pour un projet à l'horizon 2034.

Il faut également ajouter que la totalité des zones AUa, AUb et AUe sont enchâssées dans la trame urbaine et peuvent donc être considérées comme densifiant le tissu urbain existant.

Les 13 hectares à destination de l'habitat ne correspondent pas en totalité à une consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

- Merci de bien vouloir renseigner le tableau EXCEL montrant l'évolution des surfaces des différentes zones en 2014 / 2023 / 2025

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

EVOLUTION DES SURFACES (ha)

	2006	2023	2025
ZONES URBAINES			
Zone urbaine (y compris N1) à vocation d'habitat et d'équipements	165,8119	147,1153	129,6537
Zone urbaine à vocation d'activités	5,2279	12,27	12,3559
ZONES A URBANISER			
Zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipements	21,7695	15,5126	9,9827
Zone à urbaniser à vocation d'activités y compris touristiques	16,0021	27,5401	9,7995
ZONE AGRICOLE			
Zone A	980,5743	1092,205	1164,016 3
Zone ASTH	0	1,5469	0,2385
ZONES NATURELLES			

Zone N	696,0892	588,0718	548,9362
Zone Nph	0	0	9,2792
TOTAL	1885,475	1884,262	1884,262

DIVERS			
Bâtis susceptibles de changer de destination	13 unités	19 unités	20 unités
Emplacement réservé	6 unités	2 unités	2 unités
O A P	1 unités	17 unités	11 unités
Espaces boises à conserver	73,6305 ha	39 ha	65 ha

Avis du CE : Hormis la précision chirurgicale des réponses du tableau ci-dessus, la partie littérale des réponses est parfois évasive et n'apporte pas la vision concrète souhaitée.

1.5 Permis de construire et CU Opérationnels

Question

Je souhaiterai connaitre l'évolution des PC et CU(b) depuis 2014

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

ANNEE	PC	Cua	Cub
2014	3	17	13
2015	12	20	18
2016	4	25	11
2017	10	30	14
2018	7	38	9
2019	11	46	14
2020	10	32	15
2021	7	49	15
2022	6	35	19
2023	2	42	10
2024	5	25	17
2025	2	25	4

Avis du CE : on ne peut pas dégager une courbe constante d'évolution des constructions ou CU opérationnels mais, une légère tendance à la baisse ces cinq dernières années est évidente.

1.6 je suis étonné par le nombre de demandes nouvelles concernant des changements de destination

Questions

- ☒ L'information a-t-elle été bien faite ?
- ☒ si accord, les surfaces concernées vont-elles s'ajouter au 13 ha

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'information a été faite. Certains ont souhaité inscrire des granges puis sans projet à court terme de transformation, se sont rétractés. Certains craignaient une fiscalité moins avantageuse. Puis, ayant compris les enjeux de la loi ZAN, ils ont revu leur position.

Les changements de destination ne consomment pas d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). Ils ne sont donc pas comptabilisés dans le calcul des 13ha. Ils sont plutôt pris en compte dans le calcul des besoins en logement.

Suite à l'enquête publique, seulement 4 changements de destination seront ajoutés sur le règlement graphique, suite aux demandes n°1, 26, 35 et 38.

De nombreux bâtiments ont déjà été identifiés en changement de destination, ou bien le règlement de la zone le permet.

Avis du CE : je regrette que les bâtiments recensés comme pouvant changer de destination n'aient pas été répertoriés, clairement avec une légende, sur le règlement graphique et non noyés dans les 134 pages d'un rapport de présentation que très peu d'habitants de Mansac ont consultés.

1.7 La demande de Mme DI DIOMIZIO est la suite d'un dossier complexe qui perdure depuis de nombreuses années.

Questions

- Quelle est la date effective de l'accord tacite du permis d'aménager

Réponse du Maître d'Ouvrage : 18.01.2024 (tacite), récépissé reçu le 07.06.2024

- L'affichage réglementaire a-t-il été procédé par la Mairie et le pétitionnaire sur site ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'affichage réglementaire a été effectué par la commune. L'affichage sur le site a été fait selon les voisins mais a été emporté par le vent et pas remis en place. Voir photo envoyée par un habitant du village de La Besse le 20 avril 2024.

- Il serait pertinent de s'assurer, auprès de la DDT ou du contrôle de légalité de la préfecture, l'obligation de mettre en comptabilité les règlements écrits et graphiques du P L U avec la décision de justice et l'accord tacite du permis d'aménager. Cette préconisation a simplement pour but d'éviter de fragiliser ce dossier en cas de recours

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Comme écrit à l’observation 36, il n’est pas logique d’inscrire ce projet d’agro-camping en zone U, puisque le projet est en lien avec une activité agricole. C'est un projet de diversification de l'activité agricole. Le classement adapté est donc en zone agricole. A la limite une zone Agricole à vocation Touristique (At) pourrait être créée, mais pas une zone AU.

A votre demande, un message a été envoyé à la DDT pour connaître leur avis concernant la nécessité d’inscrire le classement AUT pour la parcelle de Mme Di Domizio. La commune n'a pas eu de retour à ce jour.

Par ailleurs, à aucun moment l’Etat dans les diverses réunions PPA et dans ses 2 avis n'a demandé cela alors qu'il connaît le dossier en question. Seule la Chambre d’Agriculture a demandé un classement en zone A.

Avis du CE : Ce projet est loin de faire l'unanimité dans le village de La Besse.

A L’heure actuelle on constate :

- Le P L U de 2006 classe les deux parcelles en zone Uat et permet donc un projet agro tourisme
- Un Permis d’Aménager est opérationnel depuis le 18/01/2024 pour une durée de 3 ans.
- Le nouveau projet classe les deux parcelles en zone A
- Sur mon initiative, le M O a consulté le contrôle de légalité et la DDT pour connaitre s'il y a une incompatibilité entre le classement en zone A et le Permis d’Aménager.

Mon avis définitif sera mentionné dans le document « Avis et Conclusions Motivées »

1.8 Pièces graphiques du dossier

Au début de l'enquête, j'ai rencontré de réelles difficultés pour repérer les parcelles tout en constatant :

- Que l'échelle n'était pas appropriée
- Que les voiries n'étaient pas visualisées de façon à faciliter le cheminement visuel

Il a même été envisagé de s'aider avec une loupe !!! ce qui n'a pas été le cas grâce aux initiatives bienvenues du secrétariat de la Mairie qui faisait un repérage à bonne échelle des parcelles. J'en profite pour les remercier une nouvelle fois.

Question : comptez-vous apporter des améliorations sur la présentation des documents ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le réseau viaire est représenté sur le règlement graphique.

Des zooms à l'échelle 1/2500° sont présents sur le règlement graphique pour en faciliter sa lecture.

Cependant pour une meilleure lisibilité, le plan d'ensemble pourrait être en 1/5000° et un zoom en 1/2500 pourra être fait sur l'ensemble des zones U.

Les sections des parcelles seront ajoutées sur le règlement graphique.

Avis du CE : Je suis en partie satisfait de la réponse. Merci de ne pas oublier de repérer les bâtiments pouvant changer de destination.

1.9 Enormément de parcelles se sont vu passer de constructibles à zone Agricole.

Question : Concernant les parcelles déjà bâties, sera-t-il autorisé

- Des annexes
- Des agrandissements

- Des constructions nouvelles

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Le règlement applicable à la zone A, est présent aux pages 78 à 87 du règlement écrit, pièce 5 du PLU. Il précise notamment les constructions à destination de logement autorisées sous conditions à la page 80, à savoir pour les extensions, les annexes et le changement de destination.

Extrait du règlement écrit, pièce 5 du PLU, page 80, qui reprend la doctrine de la CDPENAF (19) :

« Cas des constructions à usage d’habitation

Les constructions existantes à usage d’habitation peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Extension des constructions

La hauteur maximum au faîte des extensions des constructions existantes à usage d’habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîte de la construction principale ou à 4 mètres à l’acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d’habitation seront limitées à 50% de la superficie de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l’ensemble peut être portée jusqu’à 150m² maximum.

Annexes d’habitation

Les annexes seront situées sur l’unité foncière du bâtiment d’habitation dont elles dépendent et implantées à l’intérieur d’une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d’habitation principal.

La distance est portée :

– à 20 mètres maximum pour les piscines,

– et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

La hauteur maximum au faîte des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l’acrotère en cas de toitures terrasses.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Les annexes ne seront pas transformées en habitation. »

Avis du CE : ces précisions réglementaires vont contribuer à rassurer un bon nombre de personnes venues se renseigner dans les permanences du commissaire enquêteur. J’ajoute que de nombreuses parcelles sont largement inférieures à 1 Ha et qu’il est pratiquement impossible de trouver des prestataires de services dans le monde agricole (surface incompatible avec les machines agricoles du moment) pour les entretenir.

3) QUESTIONS à la suite de l’Enquête Publique

OBSERVATION No 1 le 16/06/2025

par Mr et Mme SRAKA

Adresse : Les Fromentaux Mansac

Parcelles concernées : ZR 65 & 94 + ZN 60 & ZO 189

Objet :

Changement de destination

Mr et Mme SRAKA demandent un changement de destination des constructions agricoles situées sur les parcelles ZO 60 & 189. Aucune demande n'a été formalisée en mairie

Concernant les parcelles ZN 65 & 94, ils souhaitent avoir confirmation de leur constructibilité

Question : Peut-on donner une suite favorable à ces deux demandes

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Concernant les changements de destination :

La parcelle ZO 189 est classée en zone constructible (Uc). Le changement de destination est autorisé en zone Uc. Il n'est pas nécessaire d'identifier le bâtiment en tant que tel sur le règlement graphique.

Sur la parcelle ZN 60, favorable au changement de destination.

La parcelle ZR 65 est classée en zone constructible (Uc) et une partie de la parcelle ZR 94 est classée en zone constructible (Uc) au lieu-dit « La Rue ».

Avis du CE :

Cette réponse devrait rassurer définitivement Mr et Mme SRAKA

OBSERVATION No 2 le 16/06/2025

par Mr MOUNEYRAC Jacques

Adresse : 54 rue des lilas

Mansac

Parcelle concernée : ZP 30

Objet :

Mr MOUNEYRAC souhaite que la frange (25.00m environ) bordant la rue des lilas soit constructible et plus particulièrement la partie située vers le carrefour rue des lilas et le chemin rural. La topographie des lieux rend sa demande pertinente sachant qu'il est favorable à un transfert.

Question : Peut-on donner un avis favorable à sa demande sachant que la surface potentiellement constructible, sur la parcelle, restera la même.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Favorable.

Avis du CE : avis favorable

OBSERVATION No 3 le 16/06/2025

par Mr et Mme ROUSSELIE

Adresse : 15 rue Principale

Mansac

Parcelle concernée : F 904

Objet :

Mr et Mme ROUSSELIE demandent que la partie de la parcelle F904, située entre les parcelles F856 et F313, soit classée en zone Uc afin d'assurer la continuité de l'enveloppe urbaine.

Question : La demande est cohérente. Quelle suite comptez-vous y donner.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La parcelle F856 est bâtie, à l'inverse de la parcelle F313. La parcelle F904 ne constitue pas une dent creuse. Cette parcelle est identifiée en enjeu fort, c'est une chênaie-charmaie. C'est pourquoi, suite aux premiers avis (MRAE), elle a été classée en zone naturelle (N).

Avis du CE : Pour faire suite à une visite sur site, je prends acte de vos arguments et je partage votre décision.

OBSERVATION No 4 le 21/06/2025

par Mr GAUGET

Adresse : 1282 Rte de la Besse
Mansac

Parcelles concernées : ZO 170 et ZO 94

Objet : Lettre remise en main propre au commissaire enquêteur le 21/06/2025 et répertoriée RE annexe 1

Mr GAUGET conteste le STECAL ASTH situé derrière sa parcelle ZO 170 équipée à cet endroit d'une piscine. Sa position en crête lui procure un point de vue qu'il risque de perdre dans le cadre de la construction future. Il argumente ses propos par le fait que la parcelle n'est pas directement viabilisée à l'endroit de l'implantation du STECAL et que l'aménagement du chemin existant s'impose.

En revanche, il propose de déplacer le positionnement du stecal sur la même parcelle à proximité du carrefour où la totalité des réseaux sont présents avec un accès direct sur la voirie.

Dans un deuxième volet, en sa qualité de président « des chemins de Mansac, Mr GAUGET s'inquiète de l'implantation de la SIRMET qui risque de dégrader le biotope existant sur site.

Question : Quelle suite comptez-vous donner à ces deux demandes.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'accès s'effectuera par un chemin privé. Une construction en profondeur est privilégiée afin de limiter les extensions en linéaire le long de la voirie.

L'installation de l'entreprise Sirmet n'est pas prévue.

Cependant, le développement économique est jugé comme important pour la collectivité compte tenu de ses atouts en matière d'accessibilité A89 et carrefour A20/A89 à 10 minutes. Pour information, ASF est propriétaire d'une parcelle dans le périmètre de la zone AUX.

Avis du CE : La réponse du Maitre d'ouvrage me convient très bien

OBSERVATION No 5 le 21/06/2025

par Mr DELORD

Adresse : 2089 route de Brolot

24120 VILLAC

Parcelles concernées : ZB 22

Objet :

Mr DELORD souhaite que sa parcelle ZB 22 reste constructible alors que le projet de PLU prévoit un classement en zone A. Il précise que la totalité des réseaux sont présents sur site.

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Cette parcelle se situe dans le périmètre des 100m de l'exploitation agricole et en discontinuité d'une enveloppe urbaine.

Un des objectifs du PADD consiste à limiter un urbanisme linéaire le long des voies, principalement départementales, conformément à la législation en vigueur pour limiter l'étalement urbain.

Avec le groupe de travail, il a été décidé de réduire l'enveloppe urbaine de part et d'autre du bourg afin de suivre les consignes de l'Etat à savoir limiter les extensions en linéaires et de recentrer l'urbanisation au plus près de la mairie. A étudier dans un PLU futur lorsque le développement en centre-bourg sera efficient.

Avis du CE : J'intègre complètement les arguments développés. Les choix sont dictés par le PADD et les consignes de l'état.

OBSERVATION No 6 le 21/06/2025

par Mme Céline PELLERIN

Adresse : 2528 Route de la rivière 19310 SEGONZAC

Parcelles concernées : ZI 78

Objet :

Mme PELLERIN souhaite que sa parcelle ZI 78 reste constructible alors que le projet de PLU prévoit un classement en zone A. Elle précise que la totalité des réseaux sont présents sur site et qu'elle a largement participé à la viabilisation du chemin de desserte aussi bien financièrement que foncièrement (rétrocession gratuite de l'assiette du chemin d'accès)

Question : Peut-on donner une suite favorable à cette demande ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

C'est une parcelle isolée entourée de vastes îlots agricoles. Cette parcelle se situe en discontinuité de toute enveloppe urbaine. Une suite favorable ne peut être donnée à cette demande.

Avis du CE : Je partage la décision du Maître d'ouvrage

OBSERVATION No 7 le 21/06/2025

par Mr SOULIER Jacques

Adresse : 768 route de la Vigerie

Mansac

Parcelle concernée : ZE 19

Objet :

Cette personne est propriétaire de la parcelle ZE 19 classée en zone N. En fait il souhaite être rassuré que son terrain ne sera pas gelé définitivement par la suite (espace boisé à conserver ou autre)

Question : Bien que sa demande soit peu précise, peut-on donner une réponse sur le devenir de la zone

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Cette parcelle ZE19 est boisée et présente un enjeu environnemental fort. C'est une chênaie-charmaie. C'est pourquoi suite aux premiers avis (MRAE), elle a été classée en zone naturelle (N).

Avis du CE : je suis d'accord sur la réponse

OBSERVATION No 8 le 21/06/2025

par Mme FANTHOU Lucette

Adresse : 43 Impasse de la Nadalie
Mansac

Parcelle concernée : ZM 009

Objet :

Cette personne souhaite que la partie de sa parcelle longeant la zone Uc soit également constructible pour maintenir une enveloppe urbaine.

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande ?

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

La parcelle ZM 9 se situe en extension de la zone Uc, en deuxième rideau. C'est une grande parcelle agricole, déclarée à la PAC.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 9 le 21/06/2025

par Mme FANTHOU Lucette

Adresse : 43 Impasse de la Nadalie
Mansac

Parcelle concernée : ZI 115

Objet :

Mme FANTHOU demande que la parcelle ZI 115 soit intégrée dans la zone Ub en tant que « dent creuse »

Question : Peut-on donner une réponse favorable à cette demande qui me semble pertinente

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Oui, cette parcelle peut être intégrée en tant que dent creuse.

Avis du CE : cette décision, fort logique, me convient

OBSERVATION No 10 le 21/06/2025

par Mr LAGRANGE

Adresse : Longevialle

Mansac

Parcelles concernées : ZC 017 et 020

Objet :

Mr LAGRANGE souhaitait connaitre le zonage de ses parcelles afin d’envisager une donation

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Ces parcelles sont classées en zone agricole.

Avis du CE : Dont acte

OBSERVATION No 11 le 21/06/2025

par Mr BONNEAU

Adresse :

Mansac

Parcelle concernée : ZI 196

Objet :

Mr BONNEAU souhaite voir sa parcelle intégrer la zone Uc sachant qu'une demande similaire sera faite par le propriétaire des parcelles ZI 001 et 002

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Pas référence cadastrale pour la ZI 196. La parcelle concernée par la demande est la ZO 196.

La parcelle ZO 196 est classée en zone agricole. Elle se situe en discontinuité de l'enveloppe urbaine et se trouve à proximité d'un bâtiment agricole.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 12 le 21/06/2025

par Mme LEYMARIE

Adresse : 2156 Rte de la Besse
Mansac

Parcelles concernées : ZE 005 et ZE 111

Objet :

Mme LEYMARIE demande que la frange de sa parcelle jouxtant la zone Uc soit intégrée dans celle-ci

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage :

La parcelle ZE 5 se situe en extension de la zone Uc, en deuxième rideau.
C'est une grande parcelle agricole, déclarée à la PAC.

La parcelle ZE 111 se situe en discontinuité de toute enveloppe urbaine.
C'est pourquoi elle est classée en zone agricole.

En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 13 le 02/07/2025

par Mme DELMAS Josette

Adresse : 24 Avenue de la Californie

06 200 NICE

Cette observation a été reçue par le biais d'une correspondance à mon attention. Elle a été répertoriée RE Annexe 2

Parcelle concernée : ZO 070

Objet :

Mme DELMAS réitère sa demande de voir sa parcelle, par suite d'une donation, intégrée en zone constructible et non en zone A. Son observation semble justifiée par le fait que toutes les parcelles mitoyennes sont en zone U

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La parcelle ZO 70 se situe en extension d'une enveloppe urbaine. Cette parcelle fait partie d'un vaste îlot agricole déclaré à la PAC. Les parcelles mitoyennes bâties sont classées en zone urbaine fermée. Dans cette zone, seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Avis du CE : Une question complémentaire sera posée à Mme le Maire

OBSERVATION No 14 le 02/07/2025

par Mr et Mme SAIGNE Yvon

Adresse : 152 Rte de la Mairie Mansac

Lors de la permanence, Mr et Mme SAIGNE m'ont remis en main propre une synthèse écrite enrichie de plans que j'ai répertoriée RE Annexe 3.

Parcelles concernées : ZP 97/98/41

Objet :

Mr et Mme SAIGNE, pour des raisons d'adaptabilités du terrain en fonction de la topographie, proposent un transfert à surface égale de la zone constructible de la parcelle ZP 97 vers la parcelle ZP 41

Question : Cette demande me semble cohérente. Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : favorable

Seulement une partie de la parcelle ZP 41 sera classée en zone UB. La partie située proche de la route et dans la continuité de la parcelle bâtie attenante. Cette partie de la parcelle n'est pas boisée (cf. photo).

De ce fait, la parcelle ZP 97 sera classée en zone agricole.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 15 le 02/07/2025

par Mr et Mme SAIGNE Yvon

Adresse : 152 Rte de la Mairie
Mansac

Lors de la permanence, Mr et Mme SAIGNE m'ont remis en main propre une synthèse écrite enrichie de plans que j'ai répertoriée RE Annexe 4.



Parcelles concernées : O A P No 1

Objet :

Ces personnes ont leur maison d'habitation qui est mitoyenne avec la parcelle ZP 98 ou doit être implantée l'O A P No 1.

Ils ne sont pas opposés au projet de cette O A P mais formulent certaines craintes concernant la densité des constructions futures et des aménagements paysagers dans les parcelles

Question : un argumentaire précis serait le bienvenu

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Parcelle déjà urbanisable au PLU 2006. Construction en profondeur et non en linéaire le long de la route départementale. Prescription paysagère possible. La hauteur maximale autorisée correspond à du R+1. La densité de 10 logements à l'hectare correspond aux objectifs du PADD, celle-ci ne peut être moindre.

Avis du CE : Ces précisions vont sûrement rassurer Mr et Mme SAIGNE

OBSERVATION No 16 le 02/07/2025

par Mr et Mme FROIDEFOND Daniel

Adresse : 406 Rte du Seuil

Mansac

Lors de la permanence, Mr et Mme FROIDEFOND m'ont remis en main propre une synthèse écrite enrichie de plans que j'ai répertoriée RE Annexe 5.

Parcelle concernée : ZR 57

Objet :

Mr et Mme FROIDEFOND demandent que 1 000 m² de surface constructible soient implantés sur la parcelle ZR 57 en fonction d'accords antérieurs avec la municipalité

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette parcelle a reçu un avis négatif de l'Etat en demandant son classement en zone agricole. Nous devons impérativement respecter cette prescription.

Avis du CE : Quid des accords antérieurs ?

OBSERVATION No 17 le 02/07/2025

par Mr et Mme MOUNEYRAC Yves

Adresse : 253 Rte de la Barde

Mansac

Lors de la permanence, Mr et Mme MOUNEYRAC m'ont remis en main propre une synthèse écrite enrichie de plans que j'ai répertoriée RE Annexe 6.

Parcelles concernées : ZB 99 et 152

Objet :

Mr et Mme MOUNEYRAC demandent que les parcelles ZB 99 et 152 soient classées en zone U. Ils contestent également la pertinence de l'implantation de l'OAP No 1

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

La parcelle ZB99 se situe dans le périmètre des 100m de l'exploitation agricole.

Ces deux parcelles se situent en discontinuité d'une enveloppe urbaine.

Un des objectifs du PADD consiste à limiter l'urbanisme linéaire le long des voies, principalement départementales, conformément à la législation en vigueur pour limiter l'étalement urbain.

Avec le groupe de travail, il a été décidé de réduire l'enveloppe urbaine de part et d'autre du bourg afin de suivre les consignes de l'Etat à savoir limiter les extensions en linéaires et de recentrer l'urbanisation au plus près de la mairie. A étudier dans un PLU futur lorsque le développement en centre-bourg sera efficient.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Concernant l’OAP No 1, mon avis sera développé dans le document « Avis et Conclusions Motivées »

OBSERVATION No 18 le 02/07/2025

par Indivision COMBY

Adresse : 850 Route de Jarry

Mansac

Parcelles concernées : ZI 122 et 032

Objet :

Mmes ROUSSEL et DURAND demandent que 30 % de la parcelle ZI 032 soit de nouveau en zone constructible. De plus, elles demandent le changement de destination pour la grange existante.

Question : La zone concernée est le trait d’union entre les deux zones Ub ; ce qui rend la demande cohérente. Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Une partie de la parcelle ZI 122 est classée en zone constructible (Ub).

La parcelle ZI 32 se situe en discontinuité d'une enveloppe urbaine. Une partie de la parcelle est boisée, une partie est déclarée à la PAC et le bâtiment présent au bord de la route est déjà identifié en changement de destination.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O. Il serait bon que ce bâtiment soit repéré avec une légende appropriée sur le règlement graphique.

OBSERVATION No 19 le 02/07/2025

par Mme CORVEY-BIRON

Adresse : 30 bis Avenue Victor Hugo

12 300 DECAZEVILLE

Lors de la permanence, Mme CORVEY-BIRON m'a remis en main propre une synthèse écrite que j'ai répertoriée RE Annexe 7.

Parcelle concernée : ZB 96

Objet :

Mme CORVEY-BIRON souhaite revenir habiter à Mansac. De ce fait, elle comprend difficilement pourquoi son terrain est devenu en zone A alors qu'elle souhaite y réaliser sa construction.

Question :la parcelle peut être considérée dans l'enveloppe urbaine Quelle suite comptez-vous donner à cette demande ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : avis de l'Etat qui demande de limiter l'enveloppe urbaine bien au-dessus vers la mairie

La parcelle ZB96 se situe dans le périmètre des 100m de l'exploitation agricole et en discontinuité d'une enveloppe urbaine.

Un des objectifs du PADD consiste à limiter l'urbanisme linéaire le long des voies, principalement départementales, conformément à la législation en vigueur pour limiter l'étalement urbain.

Avec le groupe de travail, il a été décidé de réduire l'enveloppe urbaine de part et d'autre du bourg afin de suivre les consignes de l'Etat à savoir limiter les extensions en linéaires et de recentrer l'urbanisation au plus près de la mairie. A étudier dans un PLU futur lorsque le développement en centre-bourg sera efficient.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O. Cependant la rigueur des différentes composantes du PLU rende compliqué un retour au pays !

OBSERVATION No 20 le 02/07/2025

par Mme EPAULE Evelyne

Adresse : 17 Rte de Larche

Mansac

Parcelle concernée : AC 62

Objet :

Mme EPAULE Evelyne est très inquiète concernant l'OAP N4. Elle envisage de vendre et quitter la commune

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage : projet ancien porté par le privé. Financement privé d'une zone à urbaniser en plein cœur de village avec tous les services et commerces. Favorise l'arrivée de nouvelles populations et contribue à l'attractivité du village sans coût pour la collectivité. Cette zone vient conforter l'enveloppe urbaine de La Rivière.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 21 le 02/07/2025

par Mr MANIERE Bernard

Adresse : 21 chemin des verriers 24660 COULOMIER-CHAMIER

Le 7 /07 /2025, Mr MANIERE m 'a transmis par mail une synthèse écrite que j'ai répertoriée RE Annexe 8.

Parcelles concernées : F 333

Objet :

Mr MANIERE souhaite voir sa parcelle F333 devenir constructible, alors que dans le projet de révision du PLU, elle est classée en zone N

Question : Mr MANIERE propose beaucoup d'idées pertinentes, mais n'est-ce pas un peu tard ? Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : si un projet porteur pour le village est proposé, une déclaration de projet ou une modification du PLU est possible. Attention c'est un espace boisé.

Avis du CE : Cette réponse me convient parfaitement et, j'espère qu'il y aura une suite favorable à cette initiative.

OBSERVATION No 22 le 02/07/2025

par Mr et Mme DELMAS

Adresse : 2420 Route de la Besse
concernées : ZE 009 et 068

Mansac Parcelles

Objet :

Mr et Mme DELMAS souhaitent que les parcelles ZE 009 et 068 soient constructibles en partie

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Une partie de ces parcelles est classée en zone constructible (Uc).

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 23 le 02/07/2025

par Mr Bernard Éric

Adresse : Mansac

Parcelles concernées : ZO 211 et 212

Objet :

Mr Bernard Éric s'oppose au futur projet agro touristique implanté sur les parcelles ZO 211 et 212.

Question : je suppose que Mr Bernard est au courant que ce projet est actuellement situé en Zone UAt et qu'il fait l'objet d'un permis d'aménager . Un recours a-t-il été déposé en temps voulu par Mr Bernard ? Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : signataire d'une pétition. Ces parcelles sont classées en zone agricole.

Avis du CE : Je n'ai pas eu connaissance de cette pétition.

Ce projet est loin de faire l'unanimité dans le village de La Besse.

A L'heure actuelle on constate :

- Le PLU de 2006 classe les deux parcelles en zone Uat et permet donc un projet agro tourisme
- Un Permis d'Aménager est opérationnel depuis le 18/01/2024 pour une durée de 3 ans.
- Le nouveau projet classe les deux parcelles en zone A
- Sur mon initiative, le M.O a consulté le contrôle de légalité et la DDT pour connaître s'il y avait une incompatibilité entre le classement en zone A et le Permis d'Aménager.

Mon avis définitif sera mentionné dans le document « Avis et Conclusions Motivées

OBSERVATION No 24

MAGE Angélique

Adresse : Mansac

Parcelles concernées :

Objet :

Mme AGE s'oppose au futur projet agro touristique implanté sur les parcelles ZO 211 et 212.

Question : je suppose que Mme MAGE est au courant que ce projet est actuellement situé en Zone UAt et qu'il fait l'objet d'un permis d'aménager. Un recours a-t-il été déposé en temps voulu par Mme MAGE ? Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces parcelles sont classées en zone agricole.

Avis du CE : Je n'ai pas eu connaissance de cette pétition et, je le regrette.

Ce projet est loin de faire l'unanimité dans le village de La Besse.

A L'heure actuelle on constate :

- Le plu de 2006 classe les deux parcelles en zone Uat et permet donc un projet agro tourisme
- Un Permis d'Aménager est opérationnel depuis le 18/01/2024 pour une durée de 3 ans.
- Le nouveau projet classe les deux parcelles en zone A
- Sur mon initiative, le M O a consulté le contrôle de légalité et la DDT pour connaitre s'il y avait une incompatibilité entre le classement en zone A et le Permis d'Aménager.

Mon avis définitif sera mentionné dans le document « Avis et Conclusions Motivées

OBSERVATION No 25

par Société PIGNOT

Adresse : Mansac

Parcelles concernées : zone UX

Objet :

La société PIGNOT souhaite planter un bâtiment de 20.00 m de hauteur au faîte

Question : le règlement écrit du projet PLU impose une hauteur inférieure à 12 00 m dans la zone UX. Ce même règlement tolère une hauteur de 20 00 m dans la zone AUx : pourquoi ne pas harmoniser la hauteur du faîte pour les deux zones ?

Réponse du Maître d’Ouvrage : favorable à l’inscription « hauteur de plus de 20 mètres sur les zones à vocation d’activités économiques en zone AUX et UX au Jarry ». Le règlement écrit sera modifié pour l’approbation.

Avis du CE : je ne peux qu’être d’accord avec la réponse du M O.

OBSERVATION No 26

par Indivision FROIDEFOND

Adresse : Mansac

Parcelles concernées : ZR 15

Objet :

La demande porte sur un changement de destination pour la grange située sur la zone ZR 15. Cette demande me paraît pertinente.

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage : Favorable

Pas référence cadastrale pour la ZR15. La parcelle concernée par la demande est la ZR 115.

Un changement de destination sera ajouté sur le règlement graphique.

Avis du CE : je ne peux qu'être d'accord avec la réponse du M O. Je rappelle la nécessité que les références cadastrales soient portées sur le règlement graphique

OBSERVATION No 27

par Mr BOUDY

Adresse 176 Impasse chez Pierrette
Mansac

Parcelle concernée : ZO 94

Objet :

Mr BOUDY a bien vérifié que le STECAL ASTH était bien positionné sur une partie de la parcelle ZO 94 et souhaite une concrétisation rapide

Question : Ce STECAL est loin de faire l'unanimité auprès des riverains. Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF. Privilégier l'accès par chemin privé pour desservir ce STECAL.

Avis du CE : Il n'est pas question de remettre en cause le STECAL qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'accès doit se faire par la parcelle privée et le règlement graphique sera modifié dans ce sens.

OBSERVATION No 28

par Mme REIGNER Jeanne

Adresse :577 rue du Perrier

Mansac

Parcelles concernées : ZI 114 et 95

Objet :

Mme REIGNER constate que les parcelles ZI 0114 et 0095 sont en zone A, alors qu'elles étaient constructibles sur l'ancien PLU. Elle demande que ces deux parcelles redeviennent en zone Ub

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande sachant qu'une partie de la parcelle ZI 0095 pourrait intégrer la zone Ub

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Au lieu-dit « La Chaise » :

La partie bâtie de la parcelle ZI 114 est classée en zone constructible (Ub).

Une partie (1453 m²) de la parcelle ZI 95 est classée en zone constructible (Ub).

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 29

par Mr VERLAC

Adresse :1672 Rte du Perrier

Mansac

Parcelle concernée : Z0 832

Objet :

Mr VERLAC donne son accord sur le classement en zone Ub d'une partie de la parcelle ZO 832

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Pas référence cadastrale pour la ZO 832. La parcelle concernée par la demande est la E 832 :

Une partie (1324 m²) de la parcelle E 832 est classée en zone constructible (Ub).

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 30

par Mme SAGE Geneviève

Adresse : 52 avenue du Général de Gaulle 47 000 AGEN

Parcelle concernée : ZC 66

Objet :

Mme SAGE demande un changement de destination pour une porcherie existante et une construction attenante. Elle demande par un courrier à mon attention les précisions suivantes :

- Taxes foncières et taxes d'habitation
- Délais de réalisation
- Engagement de la Mairie pour la viabilisation

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : Sur la parcelle ZC 66, il y a déjà deux changements de destination identifiés sur le règlement graphique.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 31

Par Mr et Mme MARCHAND-DELORD

Adresse :283 rue du Seuil

Mansac

Parcelle concernée : OAP No 1

Objet :

Mr et Mme MARCHAND-DELORD sont les propriétaires de la parcelle sur laquelle est implantée l’OAP No 1. Ils m’ont donné des précisions sur leur projet par le biais d’un mail que j’ai répertorié RE Annexe 11

Question : Je pense que cette OAP est pertinente et s’intègre parfaitement en greffe de bourg. Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : parcelle constructible au PLU 2006. Parcelle incluse dans l’enveloppe urbaine telle que définie par l’Etat dans une réunion de travail. Habitat en profondeur, aménagement financé par un propriétaire privé. Répond à « limiter le linéaire le long des routes départementales, préférer l’habitat en profondeur ». Equilibre entre Mansac et La Rivière avec chacun un espace aménagé en tenant compte du poids de chaque bourg.

L’OAP pourra être mise à jour si nécessaire pour intégrer le projet des propriétaires.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Il sera développé plus en détail dans le document « avis et Conclusions Motivées »

OBSERVATION No 32

Par Mme LAFONT Marie-Josée

Adresse : Longevialle

Mansac

Parcelle concernée : ZC 090

Objet :

Mme TAILLERIE demande qu'une partie de la parcelle ZC 090 longeant la RD 151 soit constructible

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : La parcelle ZC90 est classée en zone agricole puisqu'elle se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole et se situe en discontinuité d'une enveloppe urbaine. Cette parcelle est déclarée à la PAC.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 33 et 33 bis

Par Mr TALLERIE Clément

Adresse :

Mansac

Parcelles concernées :

Objet :

TALLERIE Clément souhaite installer une ombrière solaire sur la parcelle ZC 86. Il demande que ses parcelles situées au lieudit « Le Varay » soient classées en zone NPh

Attente mail de Mr taillerie (jamais reçu)

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : Cette parcelle est classée en zone agricole.

La zone agricole est destinée à accueillir des constructions ou une utilisation du sol liée est nécessaire à la zone. Tout projet qui n'est pas en lien avec une activité agricole est interdite.

Les zones Nph, correspondent aux zones d'accélération des énergies renouvelables (ZA-EnR) définies par la municipalité pour des projets de parc photovoltaïque au sol.

Décision qui émane de l'Etat et non de la commune.

Avis du CE Mr TALLERIE aurait dû faire connaitre son projet à la Municipalité lors de l'élaboration des zones d'accélération des énergies renouvelables

OBSERVATION No 34

Par Mr et Mme MOUNEYRAC Frédéric

Adresse : Mansac

Parcelles concernées : ZR 65 et 94

Objet :

Mr et Mme MOUNEYRAC contestent le fait que les parcelles ZR 65 et 94 deviennent constructibles alors qu'elles étaient classées en zone A

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : C'est une volonté du conseil municipal sur le PLU de retenir de manière très limitée des terrains constructibles sur les hameaux par souci d'équité et s'il y a une demande du propriétaire avec un projet de construction à moyen terme.

Cette parcelle se situe en continuité immédiate d'une enveloppe urbaine. Elle n'est pas déclarée à la PAC et n'est pas boisée.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 35

Par Mr ROUSSEL Serge

Adresse :850 Rte du JARRY
Mansac

Parcelles concernées : ZI 107 et 094

Objet :

Mr ROUSSEL demande que les parcelles ZI107 et 094 redeviennent constructibles alors que dans le projet, elles sont en zone A.

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Ces parcelles sont classées en zone agricole car elles se situent en discontinuité d'une enveloppe urbaine. Une enveloppe urbaine se compose à minima de 5 habitations. Les annexes et les extensions des bâtiments existants sont possibles en zone agricole.

Le bâtiment sera identifié en changement de destination sur le règlement graphique.

Le propriétaire aurait dû signaler son projet afin de pouvoir flécher un STECAL.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 36

Par Mme DI DOMIZIO Sophie

Adresse : 1441 Rte de la Besse

Mansac

Parcelles concernées : ZO 211 et 212

Objet :

Mme DI DOMIZIO demande que les parcelles ZO 211 et 212 soient classées en zone UAt et non en zone A

Question : La demande est pertinente à partir du moment où un permis d'aménager est opérationnel pendant plusieurs années. Il me semble important que le nouveau projet PLU intègre les opérations faisant l'objet d'une décision favorable de l'administration. Quelle suite comptez-vous donner à cette demande ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Un projet d'agro-camping ne peut être classé en zone U, puisque le projet est en lien avec une activité agricole. C'est un projet de diversification de l'activité agricole. Le classement adapté est donc en zone agricole.

La volonté première du conseil municipal est de maintenir le caractère naturel de ce hameau afin de protéger la biodiversité, les points de vue, l'entrée du hameau, etc.

A proximité de ces parcelles se trouve une zone urbaine fermée, où seules les annexes et extensions de l'existant sont autorisées et un STECAL pour une maison d'habitation. Ces parcelles se situent au sein d'un vaste espace agro-forestier. Seul un projet en lien avec l'agro-foresterie peut être envisagé afin de ne pas compromettre les paysages environnants et le cadre de vie.

De plus, à la demande de la Chambre d'Agriculture, ces parcelles ont été classées en zone agricole (A).

Suite à l'obtention du permis d'aménager, Mme Di Domizio a 5 ans pour réaliser son projet d'agro-camping ce qui est jugé suffisant pour mettre en œuvre son projet global.

Avis du CE : Je n'ai pas eu connaissance de cette pétition et, je le regrette.

Ce projet est loin de faire l'unanimité dans le village de La Besse.

A L'heure actuelle on constate :

- Le plu de 2006 classe les deux parcelles en zone Uat et permet donc un projet agro tourisme
- Un Permis d'Aménager est opérationnel depuis le 18/01/2024 pour une durée de 3 ans.
- Le nouveau projet classe les deux parcelles en zone A
- Sur mon initiative, le M O a consulté le contrôle de légalité et la DDT pour connaitre s'il y avait une incompatibilité entre le classement en zone A et le Permis d'Aménager.

Mon avis définitif sera mentionné dans le document « Avis et Conclusions Motivées

OBSERVATION No 37

Par Mr MOUTON Jean-Marie

Adresse : 475 Rte de la Vigerie

Mansac

Parcelles concernées : ZD 0139 et ZD 0163

Objet :

Mr MOUTON souhaite que les parcelles ZD 0139 et ZD 0163 puissent être compatibles pour recevoir un équipement photovoltaïque

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces parcelles sont classées en zone agricole.

La zone agricole est destinée à accueillir des constructions ou une utilisation du sol liée est nécessaire à la zone. Tout projet qui n'est pas en lien avec une activité agricole est interdite.

La commune n'est pas décisionnaire pour les projets d'agri-voltaïsme.

Avis du CE Mr TALLERIE aurait dû faire connaitre son projet à la Municipalité lors de l'élaboration des zones d'accélération des énergies renouvelables

OBSERVATION No 38

Par Mr CLAUZADE Jean-Michel

Adresse : 258 Impasse de la Vigerie Mansac

Parcelles concernées : ZO 158 et ZB 80

Objet :

Mr CLAUZADE demande que les granges situées sur les parcelles ZO 158 et ZB 80 soient inscrites au répertoire des changements de destination

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Favorable pour l'ajout d'un changement de destination sur la parcelle ZB 80.

Les parcelles ZO 158 et ZO 187 sont classées en zone U. Le changement de destination est autorisé de fait.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 39

Par Mr MOUNEYRAC Maurice

Adresse : 280 Rte de la Mairie

Mansac

Parcelle concernée : ZP 116

Objet :

Mr MOUNEYRAC Maurice s'oppose fermement au projet de l'OAP No 1

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : parcelle constructible au PLU 2006. Parcelle incluse dans l'enveloppe urbaine telle que définie par l'Etat dans une réunion de travail. Habitat en profondeur, aménagement financé par un propriétaire privé. Répond à « limiter le linéaire le long des routes départementales, préférer l'habitat en profondeur ». Equilibre entre Mansac et La Rivière avec chacun une OAP de type lotissement en tenant compte du poids de chaque bourg.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Il sera développé plus en détail dans le document « avis et Conclusions Motivées »

OBSERVATION No 40

Par Mme MOUNEYRAC Aurélie

Adresse : 8 rue de la Tuillerie

94260 Fresnes

Parcelle concernée : ZP 160

Objet :

Mme MOUNEYRAC Aurélie s'oppose fermement au projet de l'OAP No 1

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : parcelle constructible au PLU 2006. Parcelle incluse dans l’enveloppe urbaine telle que définie par l’Etat dans une réunion de travail. Habitat en profondeur, aménagement financé par un propriétaire privé. Répond à « limiter le linéaire le long des routes départementales, préférer l’habitat en profondeur ». Equilibre entre Mansac et La Rivière avec chacun une OAP de type lotissement en tenant compte du poids de chaque bourg.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Il sera développé plus en détail dans le document « avis et Conclusions Motivées »

OBSERVATION No 41

Par Mme MOUNEYRAC Béatrice

Adresse : 20, rte de st Florent

87 280 Limoges

Parcelle concernée : ZP152

Objet :

Mme MOUNEYRAC Beatrice s’oppose fermement au projet de l’OAP No 1

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : parcelle constructible au PLU 2006. Parcelle incluse dans l’enveloppe urbaine telle que définie par l’Etat dans une réunion de travail. Habitat en profondeur, aménagement financé par un propriétaire privé. Répond à « limiter le linéaire le long des routes départementales, préférer l’habitat en profondeur ». Equilibre entre Mansac et La Rivière avec chacun une OAP de type lotissement en tenant compte du poids de chaque bourg.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Il sera développé plus en détail dans le document « avis et Conclusions Motivées »

OBSERVATION No 42

Par Mr PRADOUX Denis

~~Adresse : 74, impasse Bois Raymond~~ Mansac

Parcelle concernée : ZO 69

Objet :

Mr PRADOUX Denis réitère sa demande de constructivité de sa parcelle

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : Cette parcelle a reçu un avis négatif de l'Etat en demandant son retrait de la zone constructible. Nous devons impérativement respecter cet avis.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 43

Par Mr et Mme POMMAREL Jean-Claude

Adresse 74 impasse Bois Raymond Mansac

Parcelle concernée : STECAL / ASTH

Objet :

Avis peu favorable concernant le STECAL

Attente courrier

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : Ce STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'accès à privilégier sera le chemin privé dédié à cet effet.

Avis du CE : Il n'est pas question de remettre en cause le STECAL qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF. **L'accès doit se faire par la parcelle privée et le règlement graphique sera modifié dans ce sens.**

OBSERVATION No 44

Par Mr LACOSTE Jean-Pierre

Adresse : 460 rue principale

Mansac

Parcelle concernée : ZC 582

Objet :

Mr LACOSTE Jean-Pierre voulait s'assurer que la parcelle ZC 582 est toujours en Zone U

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Pas référence cadastrale pour la ZC 582. La parcelle concernée par la demande est la AC 582.

Les parcelles AC 581 et 582 sont classées en zone Ub à la Rivière. C'est une dent creuse. L'impasse Pégerin a été aménagée avec une PVR.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 45

Par Mr MOUNEYRAC Guy

Adresse :

Mansac

Objet :

Simple demande de renseignement

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage : demande d’achat de chemin. Demande qui n’a pas de lien avec le PLU.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 46

Par Mme DI DOMIZIO Sophie

Adresse : 1441 Rte de la Besse

Mansac

Parcelle concernée : STECAL/ASTH

Objet : Voir RE Annexe 15 rubrique 2

Mme DI DOMIZIO s'oppose à la création d'un STECAL prévu au bois Raymond

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Ce STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF. Privilégier l'accès par chemin privé pour desservir ce STECAL.

Avis du CE : Il n'est pas question de remettre en cause le STECAL qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'accès doit se faire par la parcelle privée et le règlement graphique sera modifié dans ce sens.

OBSERVATION No 47

Par Mme DI DOMIZIO Sophie

Adresse : 1441 Rte de la Besse

Mansac

Parcelle concernée : ZE 68

Objet : Voir RE Annexe 15 rubrique 3

Mme DI DOMIZIO demande le classement en zone Agricole de la parcelle ZE 68

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : C'est une volonté du conseil municipal de retenir de manière très limitée des terrains constructibles sur les hameaux par souci d'équité et s'il y a une demande du propriétaire avec un projet de construction à moyen terme.

Seulement une partie de la parcelle ZE68 est classée en zone constructible (Uc) dans le prolongement de la parcelle ZO 199 qui est bâtie.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 48

Par **Mme DI DOMIZIO Sophie**

Adresse : 1441 Rte de la Besse

Mansac

Parcelles concernées : ZE 78 et 66

Objet : Voir RE Annexe 15 rubrique 4

Mme DI DOMIZIO demande le classement en zone Agricole des parcelles ZE 78 et 66

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

La parcelle ZE 78 est attenante aux constructions adjacentes et n'est pas déclarée à la PAC.

La parcelle ZE 66 est en grande partie classée en zone agricole, correspondant à la partie déclarée à la PAC.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Avis du CE

OBSERVATION No 49

Par Mme DI DOMIZIO Sophie

Adresse : 1441 Rte de la Besse

Mansac

Parcelles concernées : ZE04/07/08/09

Objet : Objet : Voir RE Annexe 15 rubrique 5

Mme DI DOMIZIO demande le classement en zone A des parcelles « enclavées » 0007- 0008-0009 et le maintien en Zone N pour la parcelle 0004

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage : C'est une volonté du conseil municipal de retenir de manière très limitée des terrains constructibles sur les hameaux par souci d'équité et s'il y a une demande du propriétaire avec un projet de construction à moyen terme.

La parcelle ZE 7 correspond à un chemin.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 50

Par Mme DI DOMIZIO Sophie

Adresse : 1441 Rte de la Besse

Mansac

Parcelles concernées : ZO 69

Objet : Voir RE Annexe 15 rubrique 6

Mme DI DOMIZIO propose que la parcelle ZO 69 soit classée en Zone N

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : Cette parcelle est déclarée à la PAC. Elle est donc classée en zone agricole.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 51

Par Mme DI DOMIZIO Sophie

Adresse : 1441 Rte de la Besse Mansac

Parcelles concernées : ZE99 et 100

Objet : Voir RE Annexe 15 rubrique 7

Mme DI DOMIZIO propose que les parcelles ZE 99 et 100 soient maintenues en Zone constructible

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : Les parcelles ZE 99 et 100 sont bâties et sont classées en zone constructible (Uc).

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 52

Par Mme DI DOMIZIO Sophie

Adresse : 1441 Rte de la Besse

Mansac

Objet :

Voir RE Annexe 15 rubrique 8

Mme DI DOMIZIO propose que les parcelles boisées du Jarry et de l'O A P No 11 soient classées en Zone N

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d'Ouvrage : Zone définie à vocation économique. Périmètre réduit et limité. Le périmètre de la zone AUX n'a pas reçu d'avis négatif. Accès autoroutier péage. Atout pour la commune de Mansac.

Tous les élus passés et présents ont considéré la position stratégique d'une telle zone avec accès autoroutier vers l'A89 et à 10mn du carrefour autoroutier A20/A89, desservie par une route départementale adaptée en termes de capacité. Lors des réunions PPA, l'Agglo a mentionné le « développement de la commune de Mansac qu'il ne faut pas freiner ».

La commune a un passé industriel qui a fait le développement de « La Rivière » et le développement économique maîtrisé en consommation d'espaces ne peut être que profitable aux habitants. Un des objectifs du PADD est de préserver la compétitivité du secteur secondaire en prévoyant notamment le développement mesuré de la zone d'activité à proximité de l'échangeur autoroutier.

Echange partiel prévu avec OAP 10

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 53

Par Mme MARCHOUX Odile

Adresse : 17 rue de la ferme expérimentale 33 600 PESSAC

Parcelles concernées ZB 154/ZB124/ZB136/ ZP 158

Objet

Mme MARCHOUX demande que ses parcelles soient bien constructibles

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande et plus particulièrement pour la parcelle ZP 158

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Pour les parcelles ZB 124, 136 et ZB 154 : Un des objectifs du PADD consiste à limiter l'urbanisme linéaire le long des voies, principalement départementales, conformément à la législation en vigueur pour limiter l'étalement urbain.

Le Conseil Municipal, a décidé de réduire l'enveloppe urbaine de part et d'autre du bourg afin de suivre les consignes de l'Etat à savoir limiter les extensions en linéaires et de recentrer l'urbanisation au plus près de la mairie. A étudier dans un PLU futur lorsque le développement en centre-bourg sera effectif.

Pour la parcelle ZP 158 : favorable, parcelle en cœur de la zone Ua.



Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 54

Par Indivision SERRE (représentée par Mme SERRE Odette)

Adresse : 18 rue Bayard
CUBLAC

Parcelles concernées : AC 48, AC 47, AC 58, AC59, F343, F 344

Objet

Mme SERRE voulait s'assurer de la constructibilité des parcelles. En fait, elles sont intégrées dans l'O A P No 4. Un promoteur a fait connaitre son intérêt pour réaliser une opération immobilière.

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Oui elles sont classées en AUa.

Avis du CE/ Il conviendra de s'assurer que cette opération soit de bonne qualité, bien intégrée et réalisée dans des délais raisonnables.

OBSERVATION No 55

Par Mr ROUSSEL Serge

Adresse : Mansac

Parcelles concernées : ZI 94 et ZI 107

Objet

Mr ROUSSEL Serge propose que les parcelles ZI 94 et 107 redeviennent constructibles, pour partie, conformément au plan joint, répertorié et annexé

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Ces parcelles sont classées en zone agricole car elles se situent en discontinuité d'une enveloppe urbaine. Une enveloppe urbaine se compose à minima de 5 habitations. Les annexes et les extensions des bâtiments existants sont possibles en zone agricole.

Le bâtiment sera identifié en changement de destination sur le règlement graphique.

Le propriétaire aurait dû signaler son projet afin de pouvoir flécher un STECAL.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 56

Par Mme CHOSE Virginie

Adresse : 712 route du Soleil Mansac

Parcelles concernées ZP 81 et 82

Objet

Mme CHOSE demande que les parcelles ZP 81 et 82 soient classées en zone U, ceci afin d'assurer la continuité du bâti autour du Bourg

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage : Ces parcelles sont classées en zone agricole car elles se situent en discontinuité d'une enveloppe urbaine. Les annexes et les extensions des bâtiments existants sont possibles en zone agricole. Il y a des constructions sur les deux parcelles.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 57

Par Mr et Mme POMAREL

Adresse :

Parcelles concernées : STECAL ASTH

Objet

Mr et Mme POMAREL m'ont remis un document que j'ai répertorié et Annexé. En fait il propose, si le STECAL était maintenu, que l'accès et toute la vitalisation se fasse par la parcelle assurant la liaison entre la parcelle et la route de la Besse

Question : la proposition est pertinente Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Ce STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'accès s'effectuera par le chemin privé pour desservir ce STECAL.

Avis du CE : Il n'est pas question de remettre en cause le STECAL qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF. L'accès doit se faire par la parcelle privée et le règlement graphique sera modifié dans ce sens.

OBSERVATION No 58

Par Mme NEUVILLE Maryline

Adresse :713 Route de Meyjonade 24120
Terrason

Parcelles concernées 185 et 913

Objet

Mme NEUVILLE Maryline demande qu'une partie des parcelles F185 et E913 redeviennent constructibles

Question : S'agissant de la partie de parcelle 185, je trouve la demande pertinente. L'intégration dans la zone U est évidente. De plus, un projet de construction est envisagé à court terme. Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

La parcelle F185 est en très grande partie déclarée à la PAC.

Favorable pour environ 1000 m² considéré comme une dent creuse



La parcelle concernée par la demande est la E913. Cette parcelle se situe en extension de l'enveloppe urbaine. Elle est déclarée à la PAC en tant que prairie de 6 ans ou plus. Elle fait partie d'un vaste îlot agricole.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 59

Par Mr LABORIE Jean-Pierre

Adresse : 2054 Route de la Besse
Mansac

Parcelles concernées : Z0 211et 212

Objet

Mr LABORIE Jean- Pierre s'oppose catégoriquement au projet d'agro-tourisme de Mme DI DOMIZIO

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d'Ouvrage : classement en zone A.

Avis du CE Ce projet est loin de faire l'unanimité dans le village de La Besse.

A L'heure actuelle on constate :

- Le plu de 2006 classe les deux parcelles en zone Uat et permet donc un projet agro tourisme
- Un Permis d'Aménager est opérationnel depuis le 18/01/2024 pour une durée de 3 ans.
- Le nouveau projet classe les deux parcelles en zone A
- Sur mon initiative, le M O a consulté le contrôle de légalité et la DDT pour connaitre s'il y avait une incompatibilité entre le classement en zone A et le Permis d'Aménager.

Mon avis définitif sera mentionné dans le document « Avis et Conclusions Motivées

OBSERVATION No 60

Par Mr MOUROUX Didier

Adresse : 1271 Route de la Besse
Mansac

Parcelles concernées : Z0 211et 212

Objet

Mr MOUROUX Didier s'oppose catégoriquement au projet d'agro-tourisme de Mme DI DOMIZIO

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : classement en zone A.

Avis du CE Ce projet est loin de faire l'unanimité dans le village de La Besse.

A L'heure actuelle on constate :

- Le plu de 2006 classe les deux parcelles en zone Uat et permet donc un projet agro tourisme
- Un Permis d'Aménager est opérationnel depuis le 18/01/2024 pour une durée de 3 ans.
- Le nouveau projet classe les deux parcelles en zone A
- Sur mon initiative, le M O a consulté le contrôle de légalité et la DDT pour connaitre s'il y avait une incompatibilité entre le classement en zone A et le Permis d'Aménager.

Mon avis définitif sera mentionné dans le document « Avis et Conclusions Motivées

OBSERVATION No 61

Par Mme RENAUD Martine

Adresse : 22 rue Traversière
Mansac

Parcelles concernées

Objet

Mme RENAUD s'étonne de voir sa parcelle incluse dans l'OAP No 11 mais n'y voit aucun inconvénient. Par contre, elle découvre que ses parcelles 11 route de Cublac composent l'O A P No 4. Elle demande aussi le devenir des parcelles AC 358 et ZK 50

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

OAP 11 : les propriétaires ont été contactés par courrier en date du 19.08.2022 dont ce propriétaire qui avait répondu favorablement au projet de ZA.

OAP 4 : il ne s'agit pas d'un lotissement. Pour cette parcelle une orientation d'aménagement programmée faisait partie de la procédure. Les implantations de constructions peuvent être sensiblement différentes.

La parcelle AC 358 située à la Rivière est classée en zone agricole. Cette parcelle est impactée par le PPRI, notamment par la zone rouge.

La parcelle ZK située à la Rivière est également concernée par le PPRI. La partie de la parcelle concernée par la zone bleue du PPRI est classée en zone Ue (à vocation d'équipement) et la partie de la parcelle concernée par la zone rouge du PPRI est classée en zone A. Cela avait été abordé avec le père de Mme Renaud.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Avis du CE

OBSERVATION No 62

Par Mr CHOSE

Adresse : 1712 route du Soleil
Mansac

Parcelle concernée ZP 25

Objet

Mr CHOSE demande que la partie plate de sa parcelle soit constructible

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Cette parcelle est classée en zone agricole car elle se situe en discontinuité d'une enveloppe urbaine. Les annexes et les extensions des bâtiments existants sont possibles en zone agricole.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Avis du CE

OBSERVATION No 63

Par Mr HASSANI

Adresse : Le Bourg

Mansac

Parcelles concernées O A P No1

Objet

Mr HASSANI s'oppose fermement au projet de l'O A P No1. Il m'a remis un document motivant son avis, que j'ai répertorié RE Annexe

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Cette parcelle est constructible dans le PLU approuvé depuis 2006. Celle-ci n'a soulevé aucun avis défavorable lors de la mise en place du PLU.

Dans la révision générale de PLU, il est apparu intéressant d'avoir une parcelle avec de l'habitat en profondeur et non en linéaire et en extension le long de la route départementale 133. Cette parcelle en cœur de bourg se voulait être une symétrie avec celle prévue à La Rivière de Mansac de plus ample importance compte tenu du poids de la population et de la présence des services de proximité. En effet, un des objectifs du PADD est de « Prioriser le développement du bourg ancien et de La Rivière » considéré comme les deux centralités du territoire communal.

Lors des groupes de travail et lors de certaines en présence de l'Etat, cette OAP a été considérée comme pertinente, puisque venant conforter l'enveloppe urbaine existante en profondeur et non pas en linéaire. Cette OAP ne vient pas renforcer le phénomène d'étalement urbain en linéaire présent dans le bourg de Mansac.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Il sera développé plus en détail dans le document « avis et Conclusions Motivées »

OBSERVATION No 64

Par Mme DELMAS Fabienne

Adresse : Route de la Besse

Mansac

Parcelles concernées ZO 211 et 212

Objet

Mme DELMAS Fabienne s'oppose catégoriquement au projet d'agrotourisme de Mme DI DOMIZIO

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : classement en zone agricole.

Avis du CE le projet est loin de faire l'unanimité dans le village de La Besse.

A L'heure actuelle on constate :

- Le plu de 2006 classe les deux parcelles en zone Uat et permet donc un projet agro tourisme
- Un Permis d’Aménager est opérationnel depuis 18/01/2024 pour une durée de 3
- ans.
- Le nouveau projet classe les deux parcelles en zone A
- Sur mon initiative, le M O a consulté le contrôle de légalité et la DDT pour connaitre s'il y avait une incompatibilité entre le classement en zone A et le Permis d’Aménager.

Mon avis définitif sera mentionné dans le document « Avis et Conclusions Motivées

OBSERVATION No 65

Par Mr AUZELLOUX

Adresse : Mansac

Parcelle concernée 383

Objet

Mr AUZELLOUX s'interroge sur le fait que sa parcelle 383 est située dans le périmètre de la zone dans le plan prévention du risque inondation de la Vézère alors que les parcelles adjacentes sont en zone bleu

Question : Simple erreur matérielle ? Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maitre d’Ouvrage : Le PPRi est une servitude d’utilité publique. Ce document s’impose au PLU.

Avis du CE Dont acte

OBSERVATION No 66

Par Mr Laurent JEANCOLAS

Adresse : Mansac

Parcelles concernées

Objet

Mr Laurent JEANCOLAS aborde plusieurs points :

- Il ne souhaite pas que les parcelles E 663 / 662 / 664 deviennent constructibles
- Demande le tout à l'égout dans le secteur
- Se dit défavorable à l'extension de la zone d'activité du Jarry au bénéfice d'une seule entreprise, mais en revanche, préconise une petite extension d'entreprises tertiaires de service dans cette zone

Question : Quelle suite comptez-vous donner à ces demandes

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Ces parcelles (E 663, 662, 664) sont classées en zone A.

Assainissement collectif : la compétence relève de la communauté d'agglomération du bassin de Brive. Le passage à 48 communes en 2014 a fragilisé le budget dédié à l'AC. Les 15 communes historiques avaient effectué des travaux et après 2014 les travaux se sont concentrés sur les nouvelles communes entrant dans l'Agglo. Un plan prévisionnel d'investissement est réalisé par l'Agglo. Cette demande pourra être transmise pour examen de sa faisabilité et opportunité.

Le périmètre de la ZA a été revu à la baisse en termes de superficie. Il doit permettre à l'entreprise présente spécialisée dans le retraitement de déchets de BTP et de mâchefers de faire face au développement de son activité de

revalorisation de matières. Celles-ci sont réutilisées sur les travaux de réfection de voirie notamment.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

OBSERVATION No 67

Par Mr ROUSSEAU Cyrille

Adresse :

Mansac

Parcelles concernées ZO 0078 et 0004

Objet

Mr ROUSSEAU Cyrille demande que les Parcelles ZO 0078 (pour partie) et 0004 redeviennent en zone N

Question : Quelle suite comptez-vous donner à cette demande

Réponse du Maître d’Ouvrage :

La parcelle concernée par la demande est la ZE 4. Cette parcelle constitue une extension très limitée de l'enveloppe urbaine. C'est une volonté du conseil municipal de retenir de manière très limitée des terrains constructibles sur les hameaux par souci d'équité et s'il y a une demande du propriétaire avec un projet de construction à moyen terme.

La parcelle ZO 78 au Champ-est est classée en zone Uc puisque cette parcelle est bâtie et fait partie d'une enveloppe urbaine.

Avis du CE : En accord avec la réponse du M O

Ce PV de synthèse a été transmis à Mme le Maire de Mansac, par mail, le 23/07/2025

Questions supplémentaires posées à Mme le Maire.

1) Question No 1.4.

Le potentiel constructible, défini par le nouveau projet du PLU, est de 16.07 Ha. La loi « Climat et résilience » permet 18 Ha (50 % de 36 Ha qui correspondent à la consommation relevée pour la dernière décennie)

Ces deux hectares supplémentaires auraient certainement permis de solutionner certaines demandes et, plus particulièrement, celles concernant les parcelles en extension de zone Uc.

Lors d'une réunion PPA suite au 1^{er} avis défavorable de l'Etat, la DDT a validé les « 13 hectares environs ». Ces 13 hectares ont été définis par rapport à la projection en terme de nombre d'habitants et du nombre de logements à produire (10 logements à l'hectare) selon PADD.

Nous respectons ainsi la Loi Climat Résilience qui demande de réduire les zones à urbaniser **de au moins 50 % à celle constatée les 10ans passés (36 hectares)**

Dans le registre de présentation page 119 est mentionné : « au total le potentiel constructible des zones à urbaniser toutes destinations confondues représente 16.0732 hectares »

Avis du CE : je suis d'accord sur la réponse

2) Question No 1.6

Les 4 bâtiments rajoutés aux contingents des changements de destination représentent 25 %, donc un chiffre significatif ! Le repérage sur le règlement graphique est incontournable

Les changements de destination seront repérés par un symbole sur le registre graphique. Cela était le cas sur le document de 2006. La reprise du vacant est à privilégier pour la préservation des espaces.

3) Question No 1.7

Concernant le projet Agro-tourisme, je relève plusieurs points :

* je n'ai pas été mis au courant de l'existence d'une pétition.

Cette pétition est le fait des voisins (38 courriers) du projet d'éco-camping à La Besse qui ne voulaient pas de ce projet à proximité de l'habitat et ont manifesté ainsi un avis défavorable au projet d'éco-camping. Cela m'a permis de vérifier l'importance des voisins désapprouvant ce projet.

* Je souhaite avoir une copie des courriers transmis à la DDT et au contrôle de légalité. La question est simple et explicitée plusieurs fois « **y-a-t-il ou pas incompatibilité entre le classement en zone A et le permis d'aménager pour au moins quatre ans.**

PA et Certificat d'autorisation tacite vous ont été déjà envoyés.

Comme demandé, j'ai consulté la DDT ce jour. Je vous transmets leur réponse par messagerie.

Avis du CE : pris note

4) Observation 6 de Mme PELLERIN

Mme PELLERIN dit avoir participé financièrement et foncièrement à la viabilisation du secteur. Quant est-il exactement ?

Le lieu est desservi par un chemin empierré. Après recherche, Mr Guillaume Pellerin a déposé son PC le 11 mars 2008. Nous retrouvons dans sa demande de PC un document relatif à un bornage du chemin (06.03.2008) et l'avis du syndicat d'électrification. (voir les documents envoyés par messagerie).

En octobre 2015, il a demandé à la commune la régularisation concernant cette opération d'élargissement du chemin communal. La commune a acquis pour l'euro symbolique 284m² pour l'élargissement du chemin.

Concernant l'électricité, le syndicat a pris en charge les 30 ml prévus (voir avis syndicat).

Je n'ai rien contre l'inscription de la parcelle en Z 78 en zone UB à urbaniser mais elle n'est pas dans une enveloppe urbaine de 5 maisons, et au milieu d'une importante zone agricole. Votre avis ?

Avis du CE : on maintient le projet

4) Observation 13 de Mme DELMAS

Si je comprends bien, une construction classique ne pourra se faire même si la zone Uf intègre la parcelle 50,

Sur les zones UF seules «des extensions et annexes aux constructions existantes sont possibles (registre écrit). Les annexes ne doivent pas être transformées en nouveau logement.

Dans le cas de Mme Delmas sa parcelle ne pourrait pas accueillir une construction nouvelle.

Avis du CE Pris note

4) Observation 16 Mr FROIDEFOND

Y a-t-il eu des accords antérieurs ?

Simplement une inscription de ces parcelles dans les travaux précédents sur le PLU mais dans le 1^{er} avis de l'Etat (avis défavorable), celui-ci demande leur retrait.

Après vérification sur l'avis de la DDT du 09.06.2023, une prescription (ce qui est donc une obligation de la part de l'Etat) est notifiée : « au Bouscatet, la parcelle ZR 57 située en zone UB, sur une grande parcelle agricole, franchit une rupture d'urbanisation (RD133). Elle doit être supprimée et classée en zone A ».

J'ai échangé téléphoniquement avec la DDT ce jour, qui confirme que la prescription de l'Etat s'impose à la commune et constituerait si elle n'était pas respectée une illégalité.

Avis du CE / Dont acte

4) Observation 33 et 34 Mr TALLERIE

Une information ou une consultation du public a-t-elle été réalisée avant le CM validant la mise en place des ZA-EnR sur la commune ?

La consultation du public a été faite dans le format demandé (affichage en mairie). Le délai de retour à l'Etat était très court. Le groupe de travail PLU s'est réuni sur ce sujet et a produit des documents de synthèse en lien avec l'Agglo de Brive. La délibération a été prise en date du 14.12.2023 et vous a été transmise.

Avis du CE Je suis d'accord sur la réponse

Fait à SERVIERES LE CHATEAU LE 16/08/2025

 Jean-Marc CROIZET

Commissaire Enquêteur