

CONCLUSIONS

et AVIS MOTIVE

1) Généralités

La commune de LISSAC SUR COUZE fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB) en première couronne de la ville de Brive-la-Gaillarde. La commune se situe à proximité immédiate des autoroutes A20 et A89 et fait partie du bassin de vie de Brive-la-Gaillarde.

A l'heure actuelle, cette commune n'a aucun outil de gestion de son urbanisme, si ce n'est le règlement National d'Urbanisme. En revanche, elle se trouve dans le périmètre du SCOT du Sud Corrèze et du Plan Local de l'Habitat (PLH).

La commune est concernée par un certain nombre de servitudes et contraintes (monuments historiques, sites inscrits, plan de prévention du risque de mouvements de terrain)

La proximité directe de l'emploi associée à un cadre de vie préservé et à un prix abordable rendent la commune attractive.

L'activité économique de la commune est surtout orientée vers le tourisme. L'agriculture, en déclin, occupe encore aujourd'hui une place non négligeable sur la commune et est surtout tournée autour de l'élevage.

Les paysages de la commune sont constitués de vallées plus ou moins étroites entaillant des vallons boisés et conduisant à des plateaux habités par des petits hameaux. De larges ouvertures s'offrent depuis les routes de crêtes vers les vallées, notamment vers le lac du Causse.

Le patrimoine bâti est riche (château et petit patrimoine vernaculaire).

2) Synthèse des différents avis

2.1 avis sur le dossier

Le dossier mis à la disposition du public est en conformité avec la réglementation. Les documents qui le constituent, bien que volumineux, sont très lisibles et accessibles au public concerné.

2.2) avis sur le déroulement de l'enquête

L'organisation de l'enquête et son déroulement se sont fait dans d'excellentes conditions. L'arrêté de Monsieur le Maire a été suivi scrupuleusement. Les mesures de précautions sanitaires ont été mises en place par la mairie dans un local spacieux et ventilé où le dossier et le registre public étaient consultables.

2.3) avis des PPA

2.3.1) Chambre d'Agriculture

Favorable assorties de 3 réserves levées par le document de réponse de la collectivité Territoriale

2.3.2) Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive

Favorable assorties de 5 réserves levées par le document de réponse de la collectivité Territoriale

2.3.3) Commune de Brive

Favorable assortie de 1 réserve levée par le document de réponse de la collectivité Territoriale

2.3.4) Commune de Saint Pantaléon de Larche

Favorable

2.3.5) Conseil Départemental

Favorable assorties de 2 réserves levées par le document de réponse de la collectivité Territoriale

2.3.6) Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF de la Corrèze

Favorable

2.3.7) Direction Départementale des Territoires

Cette Personne Publique Associée souligne l'effort de la collectivité sur les points suivants :

- Préservation du paysage en stoppant l'urbanisation linéaire
- Bonne association des services de l'Etat

Favorable assorties de 3 prescriptions et 5 recommandations levées par le document de réponse de la collectivité Territoriale

2.3.7) Bilan global

Il est très positif puisque les quelques faiblesses du dossier, relevées par les différentes administrations, ont fait l'objet de réponses précises et cohérentes contenues dans le document « Réponses de la Collectivité Territoriale ».

2.4) avis de la MRAe

La conclusion de la MRAe est très critique sur le projet présenté en reprochant notamment une mauvaise maîtrise de la consommation des espaces et une prise en compte des enjeux paysagers, plus particulièrement les zones humides, à améliorer.

Pour ma part, je constate une différence d'appréciation des enjeux et des hypothèses de calcul pour apprécier la densification future entre cette entité et la Direction des Territoires. En fait ce sont deux approches basées sur des

méthodes opposées par le fait qu'une est beaucoup plus « terrain » et l'autre plus « dossier »

Néanmoins, par rapport aux nombreuses remarques contenues dans le rapport, un grand nombre d'entre elles a fait l'objet d'une prise en compte favorable de la part de la municipalité de LISSAC SUR COUZE (conférer lettre de réponses de la collectivité aux avis des PPA).

2.5) avis sur les remarques et observations du Public pendant la durée de l'enquête

En fait, sur les 27 observations traitées on peut en déduire qu'elles portent essentiellement sur des détails de zonage à l'échelle de la parcelle. Je n'ai pas perçu un rejet du projet mais plutôt des demandes d'ajustement plus ou moins justifiées et souvent peu cohérentes avec la démarche urbanistique de celui-ci.

Un travail minutieux, au cas par cas, a été réalisé par la commune de LISSAC SUR COUZE et moi-même afin de trouver des solutions, quand elles étaient possibles, tout en respectant les principes de base régissant le PLU

En fait 8 observations sont à prendre en compte et les plans de zonage doivent être modifiés en conséquence à savoir :

- Observation No 3 Mr SCHNEL

La parcelle 112 sera maintenue constructible

- Observation No 6 Mr NAUCHE

Les parcelles 212 et 157 (pour partie) seront classées en zone Uba.

- Observation No 8 Mr TILLOL Responsable site de Perbousie

Les parcelles AB 281 et 83 seront classées en zone Ue.

Le règlement du STECAL de BRIVE ou est implanté le site de Perbousie sera appliqué sur la partie concernée de LISSAC SUR COUZE.

- Observation No 11 Mr MASSAPINA

La parcelle 508 sera classée en zone Uc

- Observation No 13 Mr NAUCHE

Le zonage de la parcelle 212 sera en Uba

- Observation No 17 Mrs PESTOURIE

Les parcelles AL 331/558/559 seront classées en zone Agricole

- Observation No 19 Mr POMAREL

Les parcelles AL 633 et AL 313 seront classées en zone Agricole

Les autres parcelles de la propriété seront classées en zone Agricole non protégée.

- Observation No 23 Mr POMAREL

La parcelle AK 101 sera classée en zone Uba

La parcelle AK 140 est maintenue en zone A

- Observation No 26 Mr CROUZEL Maire de LISSAC SUR COUZE

L'OAP No 2 est supprimée

Pas d'OAP sur le secteur de la Curade

La parcelle AL 54 sera classée en zone Ue

Les observations qui n'ont pas fait l'objet de suite favorable concernent des demandes ne s'inscrivant pas dans la cohérence urbanistique du projet

Toutes ces modifications respectent en tout point l'objectif de surface ouverte à l'urbanisation.

3) Conclusions et avis:

3.1) Constat du Commissaire Enquêteur

- Qu'avant et pendant l'enquête, toutes les dispositions prescrites dans l'arrêté du 16/03/2022 ont été respectées. Ainsi, toute personne, l'ayant souhaitée, a pu faire connaître ses observations.
- L'information et la concertation de la population ont bien été prises en compte. Les prescriptions inscrites dans l'arrêté de Mr le Maire ont été strictement suivies. J'ai personnellement veillé à sa bonne application avant et pendant l'enquête
- Que le projet présenté est très clair et facile à comprendre malgré une technicité imposée.
- Globalement les Avis des PPA sont devenus tous favorables après l'engagement de la commune dans la note intitulée « Projet de réponses de la collectivité municipale de LISSAC SUR COUZE aux avis recueillis sur le projet du PLU arrêté ».
- Que l'avis de Mme la Préfète de la CORREZE précise que le document présenté est globalement de bonne qualité et répond aux objectifs principaux de densification de l'urbanisation sur le bourg et les principaux hameaux tout en assurant une cohérence du développement de la commune au regard du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brive.
- L'avis MRAe est nettement plus critique. Comme je l'expliquais dans le chapitre 3.2, cette entité a une approche sur dossier qui peut diverger par rapport à des administrations ayant une vision terrain. Néanmoins son avis est important pour connaître la qualité environnementale du projet. On

peut constater qu'un nombre important de remarques a fait l'objet d'une suite favorable par la Mairie.

- Que les observations du public ont été nombreuses et normales. Elles ne sont pas hostiles au projet mais sont focalisées sur les parcelles devenues non constructibles. Sur les 27 observations reçues et analysées, 8 feront l'objet d'une prise en compte favorable. Malgré cela, on constate que le bilan des surfaces est respecté.

3.2) Considération du Commissaire Enquêteur

Le projet est en tout point conforme au SCOT du Pays de BRIVE et du PLH. Ces deux outils d'Urbanisme sont, bien sûr incontournables, et doivent être le fil conducteur du PLU.

Le PADD est le document pivot du Plan Local d'Urbanisme. Il s'articule autour de 4 axes principaux :

- Un projet d'habitat à un projet d'habiter.
- L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré.
- Des réseaux et une mobilité au cœur d'un développement durable.
- L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet.

Je considère que ces objectifs, certes ambitieux, sont des gages d'une bonne appréhension de l'évolution mesurée mais constante de la commune de LISSAC SUR COUZE dans le respect d'un environnement durable. J'ai donc vérifié la cohérence du PADD avec les autres composantes du PLU et plus particulièrement le Règlement (écrit et graphique). En effet, ceux sont les outils essentiels de la mise en place et la gestion au quotidien de l'urbanisme communal. Je rappelle qu'à l'heure actuelle, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'impose.

La consommation foncière est un paramètre incontournable aux vues de la très récente loi dite « climat et résilience » qui prône une réduction significative de l'artificialisation des sols pour atteindre l'objectif 0 en 2025. L'évolution démographique conduit à un besoin évalué à 128 logements neufs incluant les besoins endogènes de la population actuelle nécessitant environ 16 hectares. Si l'on déduit les logements situés dans les enveloppes bâties, les dents creuses, les restructurations de parcelles et les accès et équipements, il ne reste que 4 hectares en extension de l'urbanisation.

La densité moyenne est de 9 hectares, conforme au SCOT, soit près du double que celle constatée entre 1999 et 2017. En fait, bien que la loi « climat et résilience » est apparue bien après le lancement de la procédure, on peut considérer qu'elle a été parfaitement anticipée par la municipalité de LISSAC SUR COUZE.

Il faut également retenir que 90 % du territoire est protégé par un classement en zone A ou N.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur des zones qui sont amenées vers une évolution significative. C'est dans ce sens que les différentes OAP vont être évaluées.

- OAP No 1 Secteur Château LISSAC. Cet aménagement en centre Bourg et particulièrement judicieux. Il ne pose pas de problème en matière de maîtrise foncière (voir observation No 5).
- OAP No 2 Secteur Hameau de Rugeat. Projet très critiqué par la DDT et, à mon avis, à juste raison. Ce refus permet de mettre fin à une dispersion du droit à construire alors que la règle est plutôt de concentrer sur le hameau.
- OAP No 3 et 4 Secteur de Rotassac. Cet aménagement souligne une volonté de conforter le volet tourisme comme

une composante essentielle du développement de la commune.

- OAP No 5 Secteur de Mauriolles Haut. C'est un schéma d'aménagement que je juge très cohérent. J'ai été amené à donner un avis défavorable au projet de modification (observation No 14) qui déconcentrait l'habitat sur le hameau.

Le PADD comporte dans un de ces objectifs la protection de l'environnement. Aussi, l'élaboration du projet communal s'est préoccupée de la préservation de la biodiversité, de la ressource en eau, des paysages et du patrimoine.

Le plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain (PPRMT) du bassin de la Vézère approuvé par arrêté préfectoral du 7/02/2022 concerne la commune de LISSAC SUR COUZE. C'est une servitude d'utilité publique et c'est à ce titre que les règlements graphiques et écrits ont pris en compte cette contrainte.

Malheureusement la commune, comme bien d'autres, enregistre une baisse du nombre d'exploitations agricoles. Toutefois, l'activité agricole est bien présente sur 35 % du territoire et concerne plus particulièrement l'élevage de bovins viande. Je considère que les enjeux agricoles ont été pris en compte en préservant le caractère agricole de certains hameaux et en matérialisant les reculs autour des bâtiments agricoles.

Pour conclure, j'ai le sentiment que la Mairie de LISSAC SUR COUZE s'est bien investie dans ce projet. La volonté de cesser le mitage et les constructions en bord de route pour privilégier la densification des zones bâties anciennes en est une preuve tangible. Le dossier était globalement de qualité et, les quelques faiblesses relevées par les PPA ou le public ont fait l'objet de prise en compte.

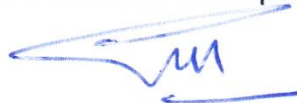
J'émet un avis favorable relatif au projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LISSAC SUR COUZE

Je l'assortis d'une recommandation :

A savoir que l'intégralité des réponses contenues dans le document intitulé « projet de réponses de la collectivité municipale de Lissac sur Couze aux avis recueillis sur le projet de PLU arrêté » soient impérativement suivies d'effet entraînant toutes les modifications des pièces écrites et graphiques ; il en est de même pour les 8 observations du public prises en compte favorablement

Fait à SERVIERES LE CHATEAU le 3 JUIN 2022

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.

Jean-Marc CROIZET