

Département de la Corrèze

Enquête publique relative à l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Saint-Robert

04 février – 06 mars 2023

Partie I : Rapport d'enquête

Partie II : Conclusion et avis motivé

Commissaire enquêteur : Patrick DRUELLE

Sommaire

Partie I : Rapport d'enquête

1 – Généralités concernant l'enquête	p 3
1.1 – Objet de l'enquête	
1.2 – Cadre juridique	
1.3 – Principales caractéristiques du projet	
1.4 – Composition du dossier d'enquête	
1.4.1 – Les pièces administratives	
1.4.2 – Le dossier du PLU	
1.4.3 – Les avis	
1.4.3.1 – Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)	
1.4.3.2 – Avis de la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	
1.4.3.3 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	
1.4.3.4 – Autres observations intégrées au dossier d'enquête	
2 – Organisation et déroulement de l'enquête	p 7
2.1 – Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 – Organisation de l'enquête	
2.2.1 – Informations préalables	
2.2.2 – Les permanences	
2.2.3 – Information du public	
2.3 – Déroulement de l'enquête	
2.3.1 – Ouverture et clôture de l'enquête	
2.3.2 – Observations du public	
2.3.3 – Procès verbal de synthèse des observations	
2.3.4 – Réponses apportées par le maire aux observations du procès verbal	

Partie II : Conclusion et avis motivé

1 – Appréciation générale sur le projet de PLU p 16

1.1 - La concertation initiale en amont de l'enquête

1.2 - Le dossier soumis à enquête

1.3 - Les avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées

1.4 - L'enquête publique

2 – Conclusion et avis motivé p 18

Annexes

1 – Arrêté du maire portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Robert (13 janvier 2023),

2 – Certificat d'affichage (06 mars 2023)

3 – Procès verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique (09 mars 2023),

4 – Mémoire en réponse du maire aux observations du Procès verbal de synthèse (24 mars 2023).

Partie I : Rapport d'enquête

1 – Généralités concernant l'enquête

1.5 – Objet de l'enquête

la présente enquête publique porte sur l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Robert**. Le projet a été arrêté par le conseil municipal le 10 juin 2022.

1.2 – Cadre juridique

Élaboration du PLU et concertation :

Code de l'Urbanisme : Art L101.1 et L 101.2

Art L103-2 et suivants, Art R153-3

Art L151-1 et suivants, Art R 151-1 et suivants

Art L153-11 et suivants

Art R104-11

Évaluation environnementale :

Code de l'environnement : Art R122-18

Code de l'Urbanisme : Art R104-28

13 – Principales caractéristiques du projet

Par délibérations des 05 février et 02 juillet 2014, le conseil municipal de Saint-Robert a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU dans le cadre d'un groupement de commande des communes du SIVOM d'Ayen élargi, considérant que cette procédure « *apparaît comme le moyen le plus adapté pour garantir à la fois le développement et la préservation du territoire...* » et répond à « *la nécessité d'une réflexion paysagère, ethnographique et architecturale...* »

Il est à noter que la commune de Saint-Robert est dotée à ce jour d'un document d'urbanisme : une carte communale adoptée en décembre 2006.

Les orientations générales du projet de PLU en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques sont décrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et déclinées en 3 axes :

- Magnifier le patrimoine naturel et agricole qui constitue l'identité de la commune (3 orientations et 13 actions opérationnelles),
- Pérenniser le dynamisme et l'attractivité du bourg de Saint-Robert (4 orientations et 13 actions opérationnelles),
- Anticiper le développement mesuré de la commune (3 orientations et 9 actions opérationnelles).

La municipalité table sur un gain démographique d'une quarantaine d'habitants à l'horizon 2035, soit une progression moyenne de la population communale de 0,8 % /an . Sur la période, cette perspective génère un besoin de 34 logements, dont 14 en densification et 20 en extension. Elle appelle de facto la consommation progressive de 4 ha de prairies et pelouses en bordure du bourg ancien (secteurs 1AU et 2AU).

A noter qu'à ce jour la mairie a enregistré 7 certificats d'urbanisme opérationnels (CU de type b) dont les dates ultimes d'expiration courent jusqu'à la mi-2024. Deux demandes de prorogation ont déjà été sollicitées.

1.4 – Composition du dossier d'enquête

1.4.1 – Les pièces administratives

- Délibération du conseil municipal du 05 février 2014 prescrivant l'élaboration d'un PLU,
- Délibération du conseil municipal du 02 juillet 2014 relatif au PLU, dans le cadre d'un groupement de commande avec les communes du SIVOM d'Ayen élargi,
- Délibération du conseil municipal (CM) du 20 mars 2018 actant la modernisation du PLU et la tenue d'un débat au sein du CM sur le contenu du PADD,
- Délibération du conseil municipal du 11 septembre 2018 relative à des rectifications du PADD,
- Délibération du conseil municipal du 08 avril 2022 actualisant le contenu du PADD,
- Délibération du conseil municipal du 10 juin 2022 arrêtant le projet de PLU,
- Décision du Tribunal administratif de Limoges n° E22000074/87 PLU 18 du 05 janvier 2023 désignant M. Patrick Druelle en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique,
- Arrêté de M. le maire de Saint-Robert du 13 janvier 2023 prescrivant une enquête publique de 31 jours, du 04 février au 06 mars 2023 inclus, en lien avec l'élaboration du PLU (*annexe 1*).

1.4.2 – Le dossier du PLU

En conformité au code de l'urbanisme, les pièces soumises à l'enquête et mises à disposition du public sont les suivantes :

- Un rapport de présentation qui s'appuie sur un diagnostic territorial à l'échelle supra communale (87 pages), l'état initial de l'environnement (113 pages) et le recensement des éléments d'explication des choix retenus (183 pages),

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le champ d'application se limite presque exclusivement au bourg ancien et à ses abords,
- Le règlement graphique et le règlement écrit dont les champs d'application s'étendent à l'ensemble du territoire communal,
- Une liste des bâtiments susceptibles de changer de destination,
- Des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique, aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement et leur capacité à supporter un surcroît de population, au traitement des déchets ménagers, à l'exposition au plomb, aux moyens de prévention des risques liés au retrait/gonflement des argiles...
- Le bilan de la concertation (voir § 2.2.3)

1.4.3 – Les avis

Ils sont versés au dossier d'enquête en tant que pièces constitutives du dossier.

1.4.3.1 – Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Dans le cadre d'un examen au cas par cas mené en application des articles R104-28 du Code de l'urbanisme et R122-18 du Code de l'environnement, la MRAe a pris la décision, le 22 novembre 2018, de ne pas soumettre le projet de PLU de Saint-Robert à évaluation environnementale.

1.4.3.2 – Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Lors de la commission du 13 octobre 2022, la CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité sur « *le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension et de construction d'annexes à l'habitation en zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme* ».

1.4.3.3 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier du projet de PLU a été transmis par voie électronique à l'ensemble des PPA le 05 juillet 2022. Deux autres transmissions sont intervenues ultérieurement ; le 14 octobre 2022 , à destination d'ENEDIS, et le 18 octobre 2022, à celle du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine.

Le tableau ci-dessous offre une vision synthétique des avis recueillis.

Dates de réception de l'avis	Personnes Publiques Associées	Synthèse des observations
11/07/22	ARS 19	Demande de prise en compte des problématiques « Ambroisie » et « Radon » dans le PLU

19/07/22	SDIS 19	Énoncé de préconisations pratiques d'ordre réglementaire
21/07/22	CAUE 19	Avis favorable sous réserve d'améliorer certains points du règlement écrit
01/08/22	INAO	Aucune observation
02/08/02	Centre National de la Propriété Forestière	Avis défavorable, au motif que certains peuplements forestiers font l'objet d'une sur-protection juridique et que les essences forestières préconisées ne sont pas conformes au Code forestier
27/09/22	Agglo de Brive	Avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un ensemble d'observations sur le contenu du PADD (objectif démographique à préciser...), des OAP (réseaux...), du règlement écrit (mixité des constructions industrielles et d'habitation, compatibilité des réseaux d'AEP et d'assainissement des eaux pluviales et usées...)
04/10/22	Syndicat d'Études du Bassin de Brive	Avis très réservé au motif que les prévisions démographiques et les objectifs constructifs ne sont pas conformes à ceux du SCOT qui s'est fixé une réduction de 30 % pour la consommation du foncier.
04/10/22	Conseil Départemental de la Corrèze	Avis favorable sous réserve d'apporter une attention particulière au raccordement du futur bâti aux routes départementales.
09/10/22	État (synthèse des avis des services de l'État établie par la DDT 19)	Avis favorable sous réserve de respecter un ensemble de prescriptions à caractère obligatoire et de recommandations propres à faciliter la compréhension des documents. Il convient notamment d'actualiser les données de contexte qui justifient les perspectives d'évolution démographique et d'apporter des compléments d'informations, notamment sur la gestion des logements vacants et sur les moyens de limiter l'artificialisation des sols. La note de synthèse reprend à son compte des observations portées par les services de l'État et/ou les établissements publics : espaces boisés classés dont le défrichement présenterait des enjeux de paysage, portée à connaissance des problématiques relatives au radon et aux mouvements de terrain, capacité du réseau d'assainissement à absorber le surcroît de population, précisions à apporter sur la localisation des espaces réservés à la densification du bâti et sur la réglementation qui sera appliquée au secteur 2AU, caractérisation des superficies respectives retenues ou exclues du PLU par rapport à la carte communale...
13/10/22	Chambre d'Agriculture	Avis favorable sous réserve d'autoriser l'extension des bâtiments agricoles au delà des 40 % des surfaces de plancher et de ne pas exclure les clôtures qui s'opposent au passage du petit gibier.
07/11/22 (hors délai)	DRAC de N-A Architecte des Bâtiments de France	Avis favorable, sous réserve de corriger certaines discordances (OAP n°3) et des contradictions dans les chapitres « Volumétrie et Implantation », et d'étendre la palette des couleurs admissibles.

A défaut de réponses, les avis du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corrèze, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Corrèze, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle-Aquitaine et de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités sont réputés favorables.

A noter que le bilan de la concertation fait état de 2 réunions de présentation qui ont été organisées au profit des Personnes Publiques Associées (PPA), les 25 avril et 17 juin 2022 .

1.4.3.4 – Autres observations intégrées au dossier d'enquête

A l'occasion de la réunion d'information du 15 juin 2018, un cahier de doléances a été mis à la disposition du public. Le dossier d'enquête contient une copie des 7 doléances qui ont été déposées de juin 2018 à mai 2022 par des particuliers qui souhaitaient que leurs terrains soient classés en zone constructible dans le PLU.

2 – Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 05 janvier 2023, le Tribunal administratif de Limoges m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative au PLU communal, en réponse aux sollicitations du maire de Saint-Robert.

2.2 - Organisation de l'enquête

2.2.1 – Informations préalables

Le 12 janvier 2023, je me suis rendu en mairie de Saint-Robert afin de rencontrer le maire de la commune : Monsieur Claude Achard.

A cette occasion, j'ai pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête et sollicité la transmission de pièces complémentaires, telles que toutes les délibérations que le conseil municipal a approuvées depuis 2014 ainsi que le bilan qualitatif et quantitatif d'une réunion publique qui s'est tenue le 19 mai 2022. D'un commun accord, nous avons fixé les dates extrêmes de l'enquête publique et celles des 4 permanences retenues.

A ma demande, nous nous sommes également déplacés jusqu'aux secteurs à urbaniser 1AU et 2AU, en continuité du bourg.

2.2.2 – Les permanences

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 13 janvier 2023, l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU été ouverte pour une durée de 31 jours, du 04 février 2023 au 06 mars 2023, et a donné lieu à 4 permanences qui se sont tenues en mairie de Saint-Robert les :

- samedi 04 février, de 9 à 12 heures
- samedi 11 février, de 9 à 12 heures
- samedi 18 février, de 9 à 12 heures
- lundi 06 mars, de 9 à 12 heures

Plusieurs possibilités de recueil des observations ont été offertes au public : inscription sur le registre d'enquête mis à sa disposition aux jours et heures ouvrables de la mairie ou lors des permanences, transmission par courrier à l'adresse de la mairie ou par voie électronique sur le site internet de la mairie : commune.saint-robert@wanadoo.fr

2.2.3 – Information du public

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 13 janvier 2023 prescrivant l'enquête, un avis au public a été publié 15 jours avant le début de celle-ci, dans de 2 journaux distribués dans le département, puis 8 jours après son démarrage :

- La Montagne : les 20 janvier et 10 février 2023
- La Vie Corrézienne : les 20 janvier et 10 février 2023.

Par ailleurs, en fin de semaine 03, l'avis a été imprimé sur des affiches de format A2 qui ont été apposées sur des panneaux situés dans le hall d'entrée de la mairie et à proximité de la salle polyvalente. Elles sont restées visibles jusqu'à la fin de l'enquête, conformément au certificat d'affichage daté du 06 mars 2023 (*annexe 2*).

Dans le même temps, la municipalité a mis en œuvre d'autres vecteurs de communication qui vont au delà de l'information « réglementaire » et la complètent utilement :

- la mise en ligne de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté municipal du 13 janvier 2023 sur le site internet de la mairie,
- la distribution d'une lettre d'information à l'adresse des résidents de la commune.

Il convient également de souligner que le chargé d'étude et la municipalité se sont attachés à communiquer régulièrement avec le public en marquant chaque étape importante de l'élaboration du PLU.

Deux réunions publiques ont été organisées à cet effet:

- le 13 juin 2018, avec la présentation du PADD et la mise à disposition d'un cahier de doléances (voir § 1.4.3.4)
- le 19 mai 2022, avec la présentation des OAP, du règlement écrit et du document graphique (une trentaine de participants).

Les bulletins municipaux annuels ont également servi de support à l'information du public.

Dans ces conditions, je considère que la publicité relative à l'enquête publique a été réalisée de manière tout à fait satisfaisante.

2.3– Déroulement de l'enquête

2.3.1 – Ouverture et clôture de l'enquête

Avant l'ouverture officielle de l'enquête, le 04 février 2023, j'ai procédé sur place :

- au paraphe du registre d'enquête,
- au visa de l'ensemble des pièces constitutives du dossier qui sont visées aux § 1.4.2. et 1.4.3.

Le registre d'enquête a été clôturé le 06 mars 2023, à l'issue de la dernière permanence.

2.3.2 – Observations du public

Au cours des permanences, les rares visites se sont traduites par des échanges qui ont porté le plus souvent sur des points particuliers du PLU, sans transcription immédiate et automatique sur le registre d'enquête.

▶ Permanence du 04 février :

- demandes d'informations : 1
- observations transcrites : 0

▶ Permanence du 11 février :

- demandes d'informations : 3
- observations transcrites : 0

▶ Permanence du 18 février :

- demandes d'informations : 1
- observations transcrites : 0

▶ Permanence du 06 mars :

- demandes d'informations : 6
- observations transcrites : 3 (dont 2 sont venues compléter des documents remis au cours de la permanence).

Le secrétariat de la mairie fait également état de 3 visites (sans transcription) entre le 18 février et le 06 mars 2023.

Au final, le registre d'enquête contient trois transcriptions ainsi que deux courriers , deux courriels et un extrait de plan cadastral qui lui ont été annexés en pièces jointes. L'ensemble de ces documents m'ont été remis lors de la dernière permanence. Ils ont permis de relever treize observations distinctes.

2.3.3 – Procès verbal de synthèse des observations

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, la remise du Procès verbal de synthèse des observations recueillies a eu lieu dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête. Le document est joint au présent rapport (*annexe 3*).

La présentation a eu lieu en mairie de Saint-Robert le 10 mars 2023, en présence de Monsieur Claude Achard, maire, de madame Sylvie Hampikian, adjointe, et de messieurs Christophe Mesmin et Laurent Faucher, conseillers municipaux.

Pour plus de clarté, les 13 observations ont été regroupées en 4 thèmes :

- Demandes de modification du classement de parcelles (5 observations)
- Corrections à apporter au règlement graphique (3 observations)
- Changements de destination de bâtiments (1 observation)
- Propositions pour une approche stratégique différente du PLU (4 observations).

Les prescriptions et recommandations émises par les Personnes Publiques associées (PPA) ne sont pas prises en compte dans le cadre de ce procès verbal de synthèse des observations recueillies. Mais il va sans dire que la municipalité de Saint Robert devra répondre aux exigences réglementaires exprimées, notamment en ce qui concerne les perspectives d'évolution démographique qui conditionnent les besoins en constructions nouvelles et, en conséquence, une artificialisation accrue des sols.

2.3.4 – Réponses apportées par le maire aux observations du Procès verbal

Le mémoire en réponse m'a été transmis le 24 mars 2023, soit moins de 15 jours après la remise du Procès verbal de synthèse en mairie de Saint-Robert. Ce document est joint au présent rapport (*annexe 4*).

1 : Demandes de modification du classement de parcelles

1.1 – Observation de M. et Mme Georges et Patricia Ducheyron

Les intéressés sollicitent le classement des parcelles cadastrées A n° 731 et 733 (lieu-dit « *Les Condamines* ») en secteur constructible. Ces parcelles desservies par le réseau AEP n'étaient pas incluses dans le périmètre de la carte communale de 2006.

Réponse de la collectivité :

Afin de répondre aux besoins en logements, le PLU prévoit de privilégier la densification de l'enveloppe l'urbaine et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, conformément aux documents supra-communaux (notamment le SCoT Sud Corrèze).

Les parcelles cadastrées A n° 731 et 733 qui sont inconstructibles sur la carte communale ont vocation à le rester. D'autres secteurs de développement de l'habitat ayant été retenus.

1.2 – Observation de M. Paul Deyzac

Le point 3 du courrier du 03 mars 2023 que M. Deyzac m'a remis directement et la transcription n° 2 qui figure dans le registre d'enquête évoquent la situation des parcelles cadastrées A n° 385, 659 et 661 (au lieu-dit « *Les Carteresses* »). Estimant que la largeur de la « *bande UB* » figurant sur le projet de PLU n'est pas suffisante, l'intéressé sollicite un retour à la situation antérieure qui prévalait sur la carte communale de 2006.

Réponse de la collectivité :

Afin de répondre aux besoins en logements, le PLU prévoit de privilégier la densification de l'enveloppe l'urbaine et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, conformément aux documents supra-communaux (notamment le SCoT Sud Corrèze).

Pour cette raison, la constructibilité des parcelles cadastrées A n° 385, 659 et 661 a vocation à rester limitée. (Pour rappel, dans une première version du zonage, ces parcelles avaient été rendues totalement inconstructibles).

La profondeur de la zone constructible (zone UB) sur chacune de ces parcelles est de 30 mètres à compter de la limite de la voirie ce qui est suffisant pour y implanter une construction. Et ce, en respectant le règlement de la voirie départementale, qui impose un recul d'implantation des bâtiments de 10 mètres à partir de l'axe de la voie.

1.3 – Observation de Mme Annie Labrousse

Outre la transcription n° 3 qu'elle a portée sur le registre, l'intéressée a remis un extrait de plan cadastral et une copie du courriel qu'elle avait adressé à la mairie le 12 novembre 2020 (pièces annexées au registre d'enquête). Elle sollicite le classement de la parcelle cadastrée A n° 660 (lieu-dit « *Les Carteresses* ») en secteur constructible.

A noter que cette parcelle qui donne accès au Château d'eau communal figurait dans le périmètre constructible de la carte communale de 2006.

Réponse de la collectivité :

Afin de répondre aux besoins en logements, le PLU prévoit de privilégier la densification de l'enveloppe l'urbaine et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, conformément aux documents supra-communaux (notamment le SCoT Sud Corrèze).

Pour cette raison, la constructibilité de la parcelle cadastrée A n°660 a vocation à rester limitée. (Pour rappel, dans une première version du zonage, cette parcelle avait été rendue totalement inconstructible).

La profondeur de la zone constructible (zone UB) sur chacune de ces parcelles est de 30 mètres à compter de la limite de la voirie ce qui est suffisant pour y implanter une construction. Et ce, en respectant le règlement de la voirie départementale, qui impose un recul d'implantation des bâtiments de 10 mètres à partir de l'axe de la voie.

1.4 - Observation de Mme Sylviane Delzongle-Arzel

Propriétaire d'un habitation en secteur UA, en périphérie du bourg ancien, et de 2 parcelles attenantes classées en secteur Np et cadastrées B n° 227 et 228 qu'elle estime « *encerclées de murs imposants* », l'intéressée sollicite le déclassement de ces parcelles et un reclassement qui lui permettrait d'installer « *une piscine hors sol, démontable* ».

Réponse de la collectivité :

Les parcelles cadastrées B n° 227 et 228 sont classées constructibles (zone UA) dans le projet de PLU. Permettant donc l'installation d'une piscine dans le respect du règlement du PLU.

Pour rappel, la parcelle B n°228 est en partie inconstructible sur la carte communale. Tandis que la parcelle B n° 227 est totalement constructible sur la carte communale.

1.5 – Observation de M. Pascarel (SCI RYP)

Candidat à l'acquisition de la parcelle cadastrée A n° 417 qui est bordée par la RD n° 51 et classée en secteur agricole dans le PLU malgré le fait que l'essentiel de son emprise correspond à une ancienne carrière, l'intéressé sollicite son reclassement en secteur UX. Cette entreprise de maçonnerie envisage notamment de remettre en état ce terrain en friche et d'y entreposer des matériaux sous un tunnel (Voir observation n° 3.1).

Réponse de la collectivité :

La création d'un secteur UX impliquerait la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Hors, un STECAL doit être étudié lors de la commission CDPENAF qui a lieu après l'arrêt du PLU, un nouvel arrêt du PLU serait donc à envisager, retardant le calendrier pour l'approbation du PLU.

Une procédure d'évolution du PLU (« révision allégée »), ultérieure à l'approbation de la procédure en cours serait donc à envisager.

Pour l'instant, la commune ne souhaite pas procéder à un changement de secteur de la parcelle

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune apporte des réponses adaptées aux 5 demandes de « reclassement » qui ont été recueillies pendant l'enquête. Pour les 3 premières, elle réaffirme sa volonté de limiter l'emprise des terrains à artificialiser, en se conformant ainsi aux prescriptions des services de l'État et aux avis exprimés par « l'Agglo de Brive » et du « Syndicat d'Études du Bassin de Brive ». En ce qui concerne l'observation n° 1.5 relative au reclassement d'une parcelle en secteur UX, la décision de la commune est dictée par des contraintes réglementaires. Mais je note que cette position évoluera favorablement si la CDPENAF prend acte des très faibles potentialités agricoles de cette ancienne carrière.

2 - Corrections à apporter au règlement graphique

2.1 – Observation de Paul Deyzac

Au lieu-dit « *Le Clos Berthou* », l'intéressé note que les bâtiments d'élevage situés sur la parcelle cadastrée B n° 240 et les vergers qui occupent la parcelle cadastrée B n° 244 ne figurent pas sur le règlement graphique. Il souhaite que ce document soit complété.

Réponse de la collectivité :

Les bâtiments d'élevage peuvent être conservés en zone UA. En cas de fin d'exploitation, les bâtiments pourront changer de destination plus facilement en étant classé UA. Tandis qu'en zone A, ils devront avoir été identifiés individuellement comme pouvant changer de destination.

Le règlement pourra toutefois être modifié afin de préciser que les exploitations agricoles existantes en zone UA sont autorisées.

Concernant les vergers, la protection sera étendue aux parcelles concernées.

2.2 – Observation de Paul Deyzac

Au lieu-dit « *Combe Lanel* », l'intéressé note l'absence du verger qui occupe les parcelles cadastrées A n° 233,234 et 238 sur le règlement graphique. Il souhaite également que ce document soit complété.

Réponse de la collectivité :

La protection des vergers sera étendue aux parcelles concernées

2.3 – Observation de M. Pascarel (SCI RYP)

Dans le secteur UX du PLU situé entre les lieux-dits « *Les Côtes* » et « *Les Carteresses* », l'intéressé note que le règlement graphique ne représente pas un des bâtiments exploités par la SAS Pascarel et fils sur la parcelle cadastrée A n° 803.

Réponse de la collectivité :

La commune n'est pas responsable de la production du cadastre utilisé pour le zonage du PLU et ne peut en aucun cas le modifier. Le cadastre le plus récent sera cependant utilisé pour l'approbation du PLU, qui prendra en compte les bâtiments récemment construits. Ce bâtiment devrait donc figurer sur le zonage final.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune prend acte des demandes de modification du règlement graphique dans la limite de ses compétences. En effet, il me paraît important que le public puisse disposer d'un document de référence actualisé.

3 - Changements de destination de bâtiments

3.1 - Observation de M. Pascarel (SCI RYP)

Dans la logique du reclassement de la parcelle A n° 417 en secteur UX, l'entreprise de maçonnerie sollicite un changement de destination pour le bâtiment de stockage désaffecté afin d'y aménager, par exemple, des bureaux.

Réponse de la collectivité :

Pour l'instant, la commune ne souhaite pas procéder à un changement de secteur de la parcelle ni donc à un changement de destination.
La commune n'envisage pas un classement UX de la parcelle concernée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

En remettant à plus tard la création d'un secteur UX sur la parcelle A n° 417 (voir observation n° 1.5), il est logique que la commune ne donne pas une suite favorable à la demande de changement de destination sollicitée par l'entreprise.

4 - Propositions pour une approche stratégique différente du PLU

Les 4 observations présentées par Monsieur Olivier Goutelle et Madame Véronique Biroukoff-Vigorie rejoignent certaines préoccupations exprimées par l'État et d'autres Personnes Publiques Associées, comme l'Agglo de Brive et le Syndicat d'Études du Bassin de Brive, qui s'interrogent sur la politique communale en matière de résorption de logements vacants et sur la validité des perspectives démographiques retenues .

4.1 - Observation 1 de Monsieur Olivier Goutelle et Madame Véronique Biroukoff-Vigorie

Les intéressés estiment que la moitié des maisons de la commune sont inoccupées et soulignent que la vacance des logements a augmenté de 6% entre 2013 et 2018 dans un contexte de diminution de la population. Ils suggèrent de mettre en œuvre les dispositions du « *Plan national de lutte contre les logements vacants et de tenter d'appliquer la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)* » afin de déclencher l'accueil de nouveaux occupants.

Réponse de la collectivité :

Il est difficile d'estimer en 2023 le nombre de logements vacants sur la commune, le dernier recensement disponible (INSEE 2019) indique un nombre de 40 logements vacants sur la commune (soit 15,7% du parc).

Comme expliqué dans le rapport de présentation, la commune se donne pour objectif de réduire fortement le nombre de logements vacants à horizon 2035, passant de 40 à 6. Cependant, elle n'envisage pas aujourd'hui d'instaurer une Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). C'est toutefois un outil qui pourrait être utilisé par la commune.

4.2 - Observation 2 de Monsieur Olivier Goutelle et Madame Véronique Biroukoff-Vigorie

Eu égard aux « nombreux terrains en friche, ainsi que des bâtiments frisant l'insalubrité » dans le village, les intéressés estiment qu'un classement en insalubrité pourrait avoir un impact patrimonial positif.

Réponse de la collectivité :

La commune n'a, aujourd'hui, pas fait le choix de classer des bâtiments insalubres. Elle pourra toutefois utiliser ce levier s'il s'avère nécessaire.

4.3 - Observation 3 de Monsieur Olivier Goutelle et Madame Véronique Biroukoff-Vigorie

Dans le droit fil de la carte communale de 2006, le PLU a repris le principe d'une « très grande zone à construire » alors que la réglementation évolue vers une diminution drastique de l'artificialisation des sols. Par ailleurs, les coûts de viabilisation des secteurs 1AU et 2AU vont se révéler très élevés et les nouvelles constructions auront un impact négatif sur le marché de l'immobilier local.

Réponse de la collectivité :

La commune a effectué un choix de développement dans la continuité de la carte communale en conservant cette zone à urbaniser. Cependant, le projet s'inscrit dans une réduction très importante des surfaces constructibles (-11,4 ha par rapport à la carte communale).

La zone à urbaniser, de par sa localisation et la structure urbaine du bourg est le secteur le plus à même d'accueillir des logements en extension de l'enveloppe urbaine. Enfin, contrairement à la carte communale, l'urbanisation de ce secteur sera soumise au respect d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant de développer un urbanisme plus qualitatif.

4.4 - Observation 4 de Monsieur Olivier Goutelle et Madame Véronique Biroukoff-Vigorie

Afin de conserver l'identité du centre bourg, les intéressés préconisent de concentrer les efforts d'urbanisation dans son périmètre historique.

Réponse de la collectivité :

La commune a fait le choix de retenir plusieurs secteurs d'extension urbaine mais également plusieurs secteurs de densification, afin de répondre aux besoins de développement de l'habitat sur la commune

Commentaires du commissaire enquêteur : *A juste titre, la commune souligne que le projet de PLU marque un progrès notable par rapport à la Carte communale de 2006. Les superficies à artificialiser sont en nette réduction et les constructions « en extension » devront répondre aux prescriptions des OAP et du règlement écrit. Pour autant, dans le cadre de la densification de l'habitat, elle ne s'interdit pas d'agir ultérieurement sur le bâti ancien en activant les dispositifs réglementaires et fiscaux relatifs aux logements vacants ou insalubres.*

A Seilhac, le 28 mars 2023
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Druelle', enclosed in a light blue rectangular box.

Patrick Druelle

Partie II : Conclusion et avis motivé

1 – Appréciation générale sur le projet de PLU

1.1 - La concertation initiale en amont de l'enquête

La concertation initiale s'est déroulée sur plus de 8 ans, de mars 2014 à mai 2022, au rythme des délibérations que le Conseil Municipal de Saint-Robert a adoptées pour acter les étapes de l'élaboration du PLU.

Les bulletins municipaux s'en sont fait régulièrement l'écho auprès de la population qui a été invitée par ailleurs à se manifester sur un cahier de doléances. Sept demandes y ont été enregistrées entre 2018 et 2022.

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'estime que la concertation initiale et la publicité relative à l'enquête ont rempli tous les objectifs que l'on pouvait en attendre (§ 2.2.3 du rapport).

A quoi peut-on attribuer la faible participation du public à l'enquête ? Les habitants ont peut être été satisfaits par les informations qui leur ont été régulièrement communiquées , à moins que ce ne soit la durée excessive de l'instruction qui en soit la cause.

1.2 - Le dossier soumis à enquête

La composition du dossier soumis à l'enquête publique a été conforme aux dispositions de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme. D'autres documents sont venus l'enrichir tels que :

- les avis produits par l'Autorité environnementale, la CDPENAF et les Personnes Publiques Associées,
- les diverses délibérations prises par le conseil municipal (CM) de Saint-Robert depuis 2014,
- le bilan de la réunion de concertation du 19 mai 2022,
- le cahier des doléances qui a été mis à disposition du public après la réunion du CM du 13 juin 2018...

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les pièces du dossier sont de qualité mais il est regrettable que la réglementation n'impose pas au chargé d'études l'obligation de rédiger une note de synthèse qui en faciliterait la lecture, en mettant notamment en évidence les éléments caractéristiques.

1.3 - Les avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a dispensé le PLU d'évaluation environnementale et la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a approuvé à l'unanimité le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension et de construction d'annexes à l'habitation en zones A et N .

Sur les 12 avis simples rendus par les Personnes Publiques Associées (PPA), on n'en relève qu'un seul défavorable (CRPF) et un autre très réservé (Syndicat d'Études du Bassin de Brive). Les avis favorables sont néanmoins assortis d'un ensemble de prescriptions et de recommandations qui visent à renforcer la robustesse juridique du document, à étayer les hypothèses qui fondent les objectifs d'urbanisation retenus et à faciliter, tout simplement, l'appropriation du document par le public.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au § 1.4.3 du rapport, j'ai donné un résumé très synthétique des avis délivrés par les PPA. Bien qu'il ne s'agisse pas d'avis conformes qui s'imposent à la municipalité, il est de son intérêt de les intégrer au document final qui gagnera ainsi en sécurité juridique et en lisibilité.

Lors de la réunion de restitution du 10 mars 2023 en mairie, à l'occasion de la remise officielle du procès verbal de synthèse des observations, j'ai insisté sur ce point auprès des participants. Ce qui m'amène à formuler une recommandation qui figure dans mon avis.

1.4 - L'enquête publique

La publicité relative à l'enquête publique a été réalisée de manière tout à fait satisfaisante ; les canaux de communication de la mairie ayant donné une plus grande visibilité au projet que les seules dispositions strictement réglementaires (lien ouvert sur le site internet, distribution d'une note d'information dans les boîtes-à-lettres).

Le niveau de fréquentation des permanences a été plutôt décevant alors même que nous pensions que le choix de 3 samedis aurait un effet positif sur l'intérêt du public. Et c'est paradoxalement lors de la dernière permanence du lundi 06 mars que la totalité des observations ont été collectées.

Les trop rares visites que j'ai reçues dans le confort de la salle du conseil municipal se sont déroulées dans un excellent esprit et ont donné lieu à des échanges constructifs.

Madame la secrétaire de mairie n'a pas ménagé ses efforts pour répondre à mes nombreuses sollicitations. Elle s'est révélée une auxiliaire aussi efficace que disponible et je la remercie sincèrement pour son implication.

Le procès verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur le maire de Saint-Robert le 10 mars 2023, en présence de madame Sylvie Hampikian, adjointe, et de messieurs Christophe Mesmin et Laurent Faucher, conseillers municipaux (*Annexe 3*) . A l'occasion de cette réunion de restitution, j'ai remercié le maire pour sa contribution à la bonne marche de l'enquête et recueilli ses impressions. J'ai noté avec intérêt les réactions à chaud que l'énoncé des 13 observations a suscité parmi eux et rappelé les prochaines échéances de l'enquête.

Le mémoire que Monsieur le maire m'a adressé en réponse aux observations recensées, m'est parvenu le 24 mars 2023. (Annexe 4).

2 – Conclusion et avis motivé

Considérant que :

- la concertation développée lors de la phase d'élaboration du PLU et la publicité relative à l'enquête ont permis une information efficace et continue du public,
- le dossier a satisfait formellement aux exigences réglementaires et offre une palette de solutions techniques et administratives utiles,
- l'Autorité environnementale et les PPA ont été dûment consultées et ont produit des avis simples très largement favorables que la commune devra néanmoins prendre en compte pour améliorer la version définitive du document,
- le projet de PLU s'inscrit fidèlement dans les objectifs du PADD et s'attache à concrétiser les enjeux de développement de la commune que le diagnostic a identifiés, dans le souci de préserver son identité, la qualité de son patrimoine naturel et bâti, la vitalité de ses activités agricoles et touristiques.

Je donne un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de Saint-Robert.

Je recommande néanmoins que les prescriptions et recommandations formulées par les PPA fassent l'objet d'une lecture attentive lors la rédaction du document définitif. Je vise particulièrement les questionnements relatifs à la gestion des logements vacants et aux perspectives d'évolution démographique qui justifient la mise en chantier de nouvelles constructions et la consommation supplémentaire d'espaces ruraux.

A Seilhac, le 28 mars 2023
Le commissaire enquêteur



Patrick Druelle