

## **Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-la-Roche (19).**

Située dans le canton de l'Yssandonnais, dans la partie ouest du département de la Corrèze, la commune de Saint-Cyr-La-Roche est membre de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB).

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territorial (SCOT) sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012.

La commune compte 503 habitants (chiffres INSEE population légale 2016) pour une superficie de 824 hectares. Limitrophe de la commune d'Objat identifiée comme pôle d'équilibre du territoire du SCOT offrant équipements, services et commerces, Saint-Cyr-La-Roche est distante d'une vingtaine de kilomètres de Brive-la-Gaillarde.

Le conseil municipal de Saint-Cyr-La-Roche a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 7 juillet 2014. L'élaboration du PLU a été menée dans le cadre d'un groupement de commandes associant les communes du canton de l'Yssandonnais.

L'objectif du groupement est de disposer d'une vision partagée du territoire cantonal et de définir des projets d'aménagement et de développement durables (PADD) communaux cohérents entre eux au regard des enjeux relevés à l'échelle de l'Yssandonnais.

La commune dispose actuellement d'une carte communale approuvée en conseil municipal le 17 novembre 2006 et par arrêté préfectoral en date du 6 février 2007.

Entre les années 1980 et 1990, la commune a connu une légère baisse du nombre d'habitants avant de connaître une période de croissance soutenue et continue augmentant sa population de près de 230 habitants pour atteindre son niveau actuel.

La tendance récente témoigne du même dynamisme démographique avec une population municipale passée de 404 à 503 habitants entre 2006 et 2016. Les soldes naturel et migratoire sont positifs ces dernières années.

Entre 2005 et 2014, 12 hectares (ha), soit un peu moins de 1,5 % du territoire communal, ont été consommés dont 11 pour accueillir des logements.

Sur cette période, la densité moyenne des opérations de constructions réalisées est estimée à 3,6 logements par hectare, soit une taille moyenne des parcelles de près de 2 800 m<sup>2</sup>.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune est construit autour de 3 axes :

- Un bourg et des hameaux réinvestis par un développement urbain maîtrisé ;
- Saint-Cyr-la-Roche : un village accueillant et dynamique ;
- Une campagne préservée et valorisée.

***Le PADD fixe l'objectif d'une progression de la population de 60 habitants à l'horizon 2030 .***

Cette évolution démographique conduit à un besoin évalué de près de 50 logements neufs incluant le resserrement des ménages dans la population actuelle, soit un rythme de 5 logements par an qui correspond à l'objectif de production neuve proposé dans le programme local de l'habitat (PLH) de la CABB 2016-2022.

***Pour permettre la réalisation des 50 logements, le PADD fixe un objectif de modération de consommation de l'espace de 7,4 ha.***

Le potentiel mobilisable en intensification est d'environ 3,9 ha. Ainsi, 50 % des logements à produire seront réalisés en intensification des espaces urbanisés existants.

Enfin, en compatibilité avec les prescriptions du SCOT Sud Corrèze, le projet prévoit des densités de construction différenciées en fonction des périodes concernées : 6 logements à l'hectare jusqu'en 2025, 7 logements à l'hectare après 2025.

## **I. Avis du Commissaire Enquêteur sur l'Organisation et le Déroulement de l'Enquête**

L'information relative à l'Enquête Publique a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur (avis dans la presse, affichage à la mairie et dans la commune, dossier consultable sur le site internet de l'agglomération, Registre papier et dématérialisé, information par courrier...)

La participation du public à l'enquête publique a été large et le public a pu faire part de ses remarques en toute liberté et indépendance ( 8 observations reçues par courriel, 1 par courrier, 8 observations mentionnées sur le registre, 12 visites pour informations).

*A noter cependant le mail de Mme Malbouriane en date du 7/01/2020 adressé à l'agglomération selon lequel elle se plaint de ne pouvoir consulter le règlement graphique qui ne serait pas en ligne sur le dossier internet ; Dès l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié que le dossier était bien sur le site dédié de l'agglomération mais je ne peux affirmer la présence ou l'absence du règlement graphique ; toujours est-il que lors de la permanence du 16/01, Mr le maire et moi-même avons ensemble vérifié sa présence effective ; Mme Malbouriane a été invitée par téléphone à le consulter ; de mon côté, j'ai pris contact avec Mr Perez entreprise Advercity suite à un mail concernant la parcelle B325 évoquée par Mme Malbouriane pour lui apporter les précisions nécessaires.*

*Depuis lors Mme Malbouriane a pu, par mail du 29/01/2020 exposer ses diverses remarques au sujet du projet de PLU.*

**En conclusion, je considère que l'information du public et sa participation ont été des plus satisfaisantes et ont permis à chacun de s'exprimer librement et en connaissance de cause.**

## **II. Avis du Commissaire Enquêteur par rapport aux avis des Personnes Publiques Associées**

Les remarques faites par les Personnes Publiques Associées devront donner lieu à un examen attentif, permettant ainsi une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, mais aussi l'apport de simples précisions facilitant la lisibilité du dossier.

**Concernant l'avis Défavorable émis par la CDPENAF**, il s'applique à des précisions relatives à l'article L 151. 12 du Code de l'urbanisme autorisant l'extension et la construction d'annexes pour les bâtiments en zone A et N édictées dans une fiche doctrine. Les précisions nécessaires devront être apportées.

**L'Agglomération de Brive** a émis un avis favorable assorti de remarques afin de compléter le dossier notamment en ce qui concerne le règlement graphique et le règlement écrit.

Il conviendra également de rétablir la concordance arithmétique des chiffres relatifs à la consommation d'espace à des fins d'habitat.

## **Préfet de la Corrèze**

L'avis favorable est assorti de recommandations et de prescriptions qui invitent le Maître d'Ouvrage à un réexamen de l'ensemble des points litigieux ; les prescriptions devront conduire à une reprise de la rédaction des points mis en cause (par ex) :

- Revoir le foncier consommé 3,3 ha sur les 9 dernières années alors qu'il s'agit de 11 ha.
- Mettre en évidence la Trame Verte et Bleu sur le règlement graphique.
- Correction sur le nombre d'habitants 90 et non 60
- précisions à apporter sur le règlement graphique et écrit

***D'une manière générale, je constate que la commune de Saint Cyr la Roche a associé de manière tout à fait satisfaisante les services de l'état pour l'élaboration du projet de PLU.***

## **III. Avis du Commissaire Enquêteur sur les interventions du public**

La plupart des avis du public concerne des demandes particulières relatives notamment à l'intégration de parcelles en zone A ou N , en zone à urbaniser.

L'économie générale du projet repose sur des « souhaits » de croissance de population par la commune ( p 36) de l'ordre de 90 habitants sur d'ici 2030 ce qui correspondrait à environ 60 logements, mobilisant 8,57 ha de foncier ; **Le PADD retient une croissance de population de 60 habitants pour 50 logements avec une consommation foncière de 7,4 ha , en respectant les objectifs du SCOT; il convient dès lors de ne pas sortir de ces projections et donc de protéger la zone N et A .**

***Aussi, je reste défavorable à toute demande supplémentaire d'urbanisation qui disséminerait les habitations sur le territoire et renforcerait ainsi le phénomène de « mitage » ; Les rares exceptions qui pourraient être envisagées pourront concerner des éventuelles dents creuses en toute proximité des zones urbanisées et notamment du bourg.***

Le mémoire en réponse au Procès verbal de synthèse apporte des réponses qui me paraissent pertinentes ;seule une évolution importante de la population dans l'avenir serait de nature à envisager l'extension de la zone à urbaniser mais pour l'heure celle ci s'avère largement suffisante.

S'agissant de la proposition de Mme Malbouriane de classer en zone N la rive ouest du ruisseau le Balleix , cela me semble de bon sens et peut être envisagé sans difficulté .

Les habitations construites sur la route de Juillac ne constitue selon la définition, un hameau stricto sensu (voire p 38 du diag), mais un linéaire, en zone A, sur une route, en ligne de crête , ce qui présente des risques pour la circulation d'une part et un impact pour le paysage et la circulation de la faune.

#### **IV. Avis Personnel et Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Saint Cyr la Roche**

D'une manière générale le projet de PLU de la commune de Saint Cyr la Roche me paraît équilibré et cohérent ; Les hypothèses de croissance de la population sur la décennie à venir, permettent de limiter la consommation de foncier agricole et naturel .

Les extensions envisagées de l'urbanisation se feront en densification, dans la toute proximité des zones déjà construites et notamment du bourg, tout en respectant son caractère historique .

Par rapport à la Carte Communale de 2007, je note que le PLU restitue 25,62 ha aux zones A et N .

En outre, il ressort que la zone N pourra être étendu, de manière logique sur la rive ouest du ruisseau le Balleix, ce qui permettra de protéger la partie ripisylve.

Par ailleurs, il me semble nécessaire de faire ressortir sur le règlement graphique avec plus de relief ou en annexe individualisée, la Trame Verte et Bleu concernant la commune, de manière à attirer l'attention sur les points sensibles du territoire qui doivent faire l'objet d'une protection vigilante pour l'avenir.

Ainsi, il conviendra d'identifier les zones humides avec plus de lisibilité , de même les éventuels captage de la commune, avec leur périmètre de protection devront être mis en évidence .

En conclusion et après prise en compte des remarques notamment des Personnes Publics Associées, c'est un **AVIS FAVORABLE** que j'émet sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-la-Roche.

à Tulle le

Le Commissaire Enquêteur

Lucien Brousse