

**DEPARTEMENT DE LA CORREZE**

**COMMUNE D'YSSANDON**

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**(du 12 octobre au 13 novembre 2020)**

**RELATIVE AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE**

**RAPPORT**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES & AVIS**

Commissaire enquêteur : Carlos Martinez

## **Première partie : RAPPORT**

### **1– GENERALITES**

1.1 – SUJET DE L'ENQUETE .....	3
1.2 – CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE .....	3
1.3 – NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET .....	3
1.4 - COMPOSITION DU DOSSIER .....	5

### **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.2 - MODALITES PREPARATOIRES .....	6
2.3 – FORMALITES ADMINISTRATIVES.....	7
2.4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	7
2.5 - CLÔTURE DE L'ENQUETE .....	8

### **3 – ANALYSE DU PROJET ET DES CONTRIBUTIONS**

3.1 – ANALYSE DU PROJET.....	8
3.2 – BILAN ET ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	9

## **Deuxième partie : CONCLUSIONS & AVIS**

### **1 – CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS**

1.1 – RAPPEL SUCCINT DES COMPOSANTS DU SUJET.....	13
1.2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	13
1.3 – AVIS SUR LES INTERVENTIONS DU PUBLIC.....	14
1.4 – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	14

### **2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....**

	16
--	----

### **GLOSSAIRE .....**

	17
--	----

### **ANNEXES et PIECES JOINTES .....**

	18
--	----

# Première partie : **RAPPORT**

## **1- GENERALITES**

### 1.1 – SUJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique objet de ce rapport porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Yssandon. Cette commune disposait jusqu'alors d'une carte communale.

### 1.2 – CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Délibération du 11 juillet 2014 du conseil municipal d'Yssandon décidant l'élaboration d'un PLU par l'intermédiaire d'un groupement de commande entre les communes du secteur d'Ayen. La délibération du 27 septembre 2019 a arrêté le projet de PLU de la commune d'Yssandon.

Décision du 19 décembre 2019 du Tribunal administratif de Limoges désignant M. Carlos Martinez comme commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique.

Arrêté municipal du 11 septembre 2020, signé par M. Christian Leymarie, maire d'Yssandon.

Code de l'urbanisme.

Code de l'environnement, dont relève cette enquête publique.

### 1.3 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

#### **Configuration du territoire communal :**

Yssandon est une commune rurale de Corrèze qui comptait 682 habitants en 2017. Elle est située à 14 km au nord-ouest de Brive-la-Gaillarde.

La commune d'Yssandon montre une topographie marquée, résultat de l'érosion des différents cours d'eau, qui a orienté l'occupation des sols. Ainsi, le bourg et les hameaux disposent d'une implantation historique sur les points hauts et lignes de crête, et l'agriculture occupe une place privilégiée dans les plaines plus humides et sur les versants les plus propices à la présence de pâtures et de fourrages. Les forts reliefs, impropres à l'exploitation, favorisent les espaces naturels.

La proximité de Brive la gaillarde joue un rôle fondamental en matière économique et de transports, bien que la séparation avec le bassin briviste soit marquée par un réseau hydrographique dense. Le réseau routier secondaire et tertiaire est dense mais de qualité inégale.

L'autoroute A89 Bordeaux-Clermont-Lyon, dont l'accès est situé à Mansac à 5 km au sud, et l'A20 dont l'échangeur est très proche, permettent des relations avec des pôles urbains importants suivant les quatre points cardinaux : Bordeaux, Limoges, Clermont-Ferrand, Toulouse sont à moins de 2 heures de route.

Aucune zone naturelle (Natura 2000 ou ZNIEFF) n'est répertoriée sur le territoire communal, qui n'est ni une commune littorale, ni une zone de Montagne. À ce titre, le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Enfin, le territoire des communes de l'Yssandonnais n'est concerné par aucun risque majeur.

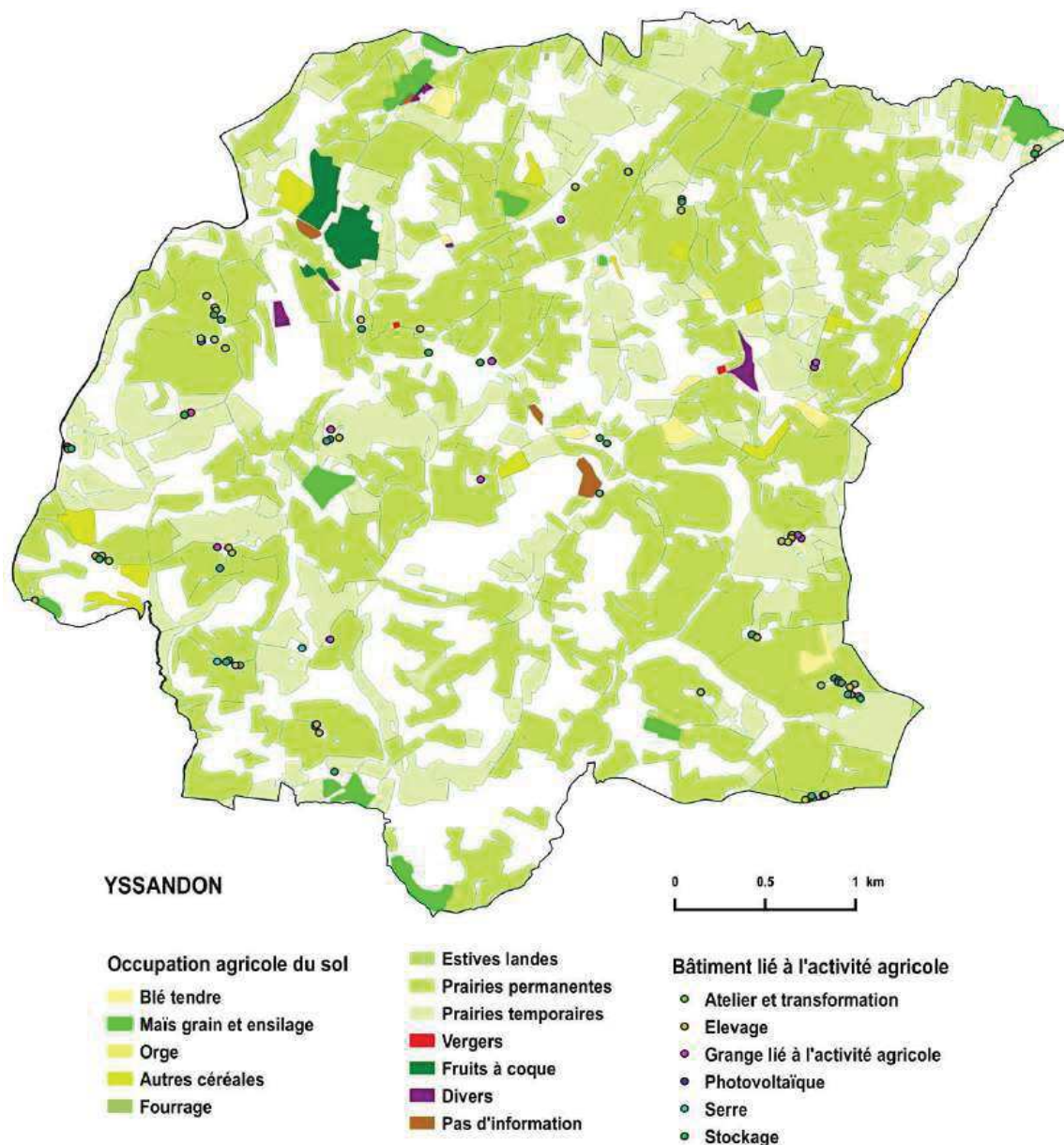
### Configuration administrative et politique :

Commune rurale, Yssandon compte 682 habitants en 2017 (source INSEE de sept. 2020) sur une superficie de 2019 ha. Elle fait partie du canton de l'Yssandonnais. C'est une commune de taille moyenne et de densité modeste à l'échelle de la Corrèze.

Intégrée en 2000 dans la Communauté de communes du bassin d'Objat, devenue communauté de communes du Pays de l'Yssandonnais, Yssandon rejoint la Communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB) en 2014.

Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) sud-Corrèze, comptant 83 communes.

Sa structure urbaine repose principalement sur un Bourg dense, linéaire, et de nombreux hameaux et groupes de constructions isolées.



### *Yssandon : un territoire morcelé*

### Les principaux objectifs de la commune :

La commune d'Yssandon souhaite élaborer un PLU sur l'ensemble du territoire, objet de la présente enquête.

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal en mars 2019 et ont été fixées au regard des perspectives démographiques retenues à l'issue du diagnostic partagé à l'échelle des onze communes de l'Yssandonnais. Ces dernières visent à assurer un développement maîtrisé, établi en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire, afin de promouvoir un développement durable et peu impactant d'un point de vue environnemental.

Dans le scénario démographique retenu, la commune prévoit l'accueil d'environ 185 habitants supplémentaires d'ici 2030, répartis sur environ 90 logements. Cette évolution se fera dans le respect des objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par le SCoT. Ce scénario correspond à un besoin foncier de l'ordre de 12 ha, tenant compte de possibles rétentions foncières. La densité de logement passerait à 8/9 logements à l'hectare d'ici 2030.

Ainsi, les zones déjà urbanisées seront densifiées : la mobilisation de terrains situés à l'intérieur de zones urbaines est évaluée à 6,5 ha. Le complément de superficie nécessaire, soit un peu moins de 6 ha, sera recherché en continuité immédiate de tissus bâtis.

La synthèse de ce projet peut être formulée suivant les trois axes suivants :

- Axe 1 : un Bourg et des hameaux réinvestis,
- Axe 2 : un village accueillant et dynamique,
- Axe 3 : une campagne à l'environnement préservé.

Le plan de zonage du projet de PLU illustre cette démarche, en mettant en évidence 4 types de zones : urbaines (UA et UB), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

#### 1.4 - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes (glossaire en p17) :

##### 1- Formalités préalables

Délibérations sur le projet de PLU et débat PADD  
Bilan de la concertation publique  
Arrêté du projet de PLU  
Décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur  
Arrêté d'ouverture d'enquête publique  
Avis d'enquête publique et certificat d'affichage de l'avis  
Publicité légale (4 documents)

##### 2- Sur le projet

Résumé non technique  
Rapport de présentation (3 documents)  
Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)  
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)  
Règlement du PLU (4 documents)  
Annexes (7 documents)

- servitudes d'utilité publique
- réseau d'alimentation en eau potable
- réseau d'assainissement

- traitement des déchets
- exposition au plomb
- périmètres de secteurs de taxe d'aménagement
- périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières

### 3- Personnes publiques associées

Avis des PPA : CAUE, MRAE, CDPENAF, DDT, CCI, Chambre Agriculture, CD19  
CABB, SEBB

Synthèse des avis et réponses de la commune

#### **Analyse du dossier :**

##### Sur la forme

Le dossier présenté au public est volumineux et paraît impressionnant en première approche. Il est bien présenté, réparti dans des pochettes répertoriées clairement par domaines qui dénote une grande rigueur de préparation. Il est intégralement disponible sur le site internet de la CABB, avec possible téléchargement.

Les documents sont aisément lisibles, riches d'illustrations ; la carte du règlement graphique est claire et de dimension suffisante pour la compréhension.

L'ensemble, constitué de liasses de format A4 (excepté pour la carte mentionnée supra), est de manipulation aisée.

##### Sur le fond

Le dossier est complet. Il regroupe tous les documents prévus pour ce type d'enquête et permet donc au public de s'informer et réagir en connaissance de cause. Néanmoins, la quantité de documents désormais nécessaires pour ce type d'enquête rend le dossier peu attractif ; le public s'adresse essentiellement au commissaire enquêteur pour les questions de fond. C'est un rôle pédagogique important qu'il convient de souligner.

À noter : le fond cadastral de la carte n'est pas à jour, notamment au village de Poulverel (les parcelles AP 391 et 393 affichées sur le projet de PLU ont été modifiées lors d'une vente en 2017, pour devenir AP 402, 403, 404 et 405).

On peut en conclure que le dossier est complet, clair et très compréhensible pour un public non averti.

## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Le 19 décembre 2019**, par décision n° E19000120/87 PLU 19, Mme La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Limoges m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête.

### **2.2 - MODALITES PREPARATOIRES**

**Le 14 janvier 2020**, j'ai pris contact avec M. Raymond Peyramaure, maire en place de la commune d'Yssandon, pour arrêter les dates et modalités de l'enquête, et fixer les dates de mes permanences. J'ai pris livraison du dossier le **27 février 2020**.

Compte-tenu de la situation sanitaire, le processus d'enquête publique a été suspendu et ne sera repris qu'après l'été, lors d'une réunion sur place le 7 septembre, permettant de compléter le dossier. L'enquête a donc été fixée sur une durée de 33 jours, du **12 octobre au 13 novembre 2020**. Cinq permanences ont été prévues, à des jours et horaires variés afin de permettre à un large public de pouvoir rencontrer le commissaire enquêteur.

A noter : le dossier était intégralement consultable sur le site internet de l'agglomération de Brive : <http://www.agglodebrive.fr>

### 2.3 – FORMALITES ADMINISTRATIVES

L'arrêté municipal portant organisation d'enquête publique, signé par Monsieur Christian Leymarie, nouveau maire d'Yssandon est paru le 11 septembre 2020.

#### **Publicité**

La Mairie d'Yssandon, autorité organisatrice de l'enquête, s'est chargée de faire publier l'avis d'enquête annonçant l'ouverture de l'enquête publique à deux reprises dans deux quotidiens régionaux diffusés dans tout le département :

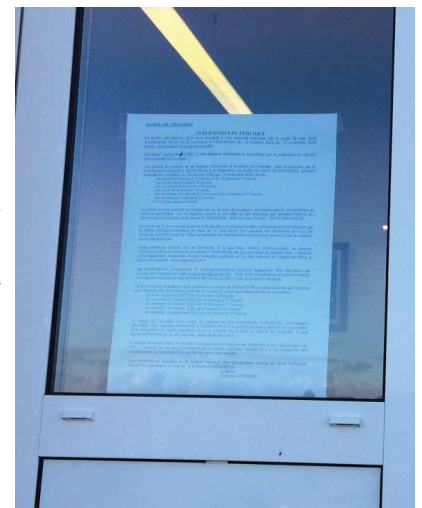
1ère insertion : La Vie corrézienne du 18/09 et La Montagne du 21/09

2ème insertion : La Montagne du 12/10 et La Vie corrézienne du 16/10

Cet avis a été affiché en Mairie d'Yssandon de façon visible sur la porte d'entrée de la salle d'accueil, durant la totalité de l'enquête.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la CABB.

La publicité de l'enquête a donc été effectuée conformément aux obligations réglementaires.



### 2.4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du lundi 12 octobre à 9h au vendredi 13 novembre 2020 à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance du dossier en mairie d'Yssandon et consigner leurs observations sur le registre prévu à cet effet aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, rappelés dans l'avis.

Le dossier d'enquête a été également disponible sur le site internet de la CABB.

Le public ne pouvant se rendre sur les lieux pouvait adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie (929 rue Jean Prodel, 19310 Yssandon) ou par courrier électronique à l'adresse [yssandon@mairie19.fr](mailto:yssandon@mairie19.fr), en précisant la mention « à l'attention du commissaire enquêteur » dans l'objet des courriers et courriels.

Cinq permanences étaient prévues en mairie d'Yssandon, siège de l'enquête publique, afin d'informer le public et recevoir ses observations, écrites ou orales. La première permanence correspondait à l'ouverture de l'enquête et la dernière à la clôture de celle-ci :

- Lundi 12 octobre de 9h à 12h
- Mercredi 21 octobre de 14h à 17h

- Vendredi 30 octobre de 14h à 17h
- Samedi 7 novembre de 9h à 12h
- Vendredi 13 novembre de 14h à 17h

L'annonce présidentielle du jeudi 29 octobre sur le reconfinement a conduit à supprimer la permanence du lendemain, le temps de connaître les conditions d'application de ce nouveau confinement. Celles-ci connues, les autres permanences ont pu se tenir.

Le dossier d'enquête accompagné du registre côté et paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

En mon absence, le dossier complet était disponible pour consultation aux horaires d'ouverture de la mairie.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur. Mes permanences se sont déroulées sans difficulté ; la mairie d'Yssandon a mis à ma disposition les moyens nécessaires à l'exécution de ma mission et aux conditions satisfaisantes d'accueil du public, permettant d'assurer la confidentialité des entretiens et le respect des mesures sanitaires imposées.

**Treize personnes** se sont exprimées sur cette enquête : 9 en me rencontrant directement, 3 en déposant leurs remarques en mairie en mon absence et 1 par courrier postal ; **aucune intervention** par voie dématérialisée n'a été constatée.

## 2.5 - CLÔTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté municipal, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête contenant treize observations le vendredi 13 novembre à 17h.

Le **lundi 23 novembre 2020**, je me suis entretenu avec M. Christian Leymarie, maître d'ouvrage, et lui ai transmis le Procès-Verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse à ce PV m'est parvenu de sa part le mardi 1er décembre, par voie électronique.

## 3 – ANALYSE DU PROJET ET DES CONTRIBUTIONS

### 3.1 – ANALYSE DU PROJET

Cette enquête doit permettre de valider le projet de PLU qui structurera le développement de la commune pour les 10 prochaines années. A ce titre, il convient de noter la cohérence globale du projet.

Le territoire de la commune est une mosaïque, que le PLU cherche à rationaliser en regroupant l'habitat dans des zones déjà équipées en réseaux et accès, et préservant les zones agricoles et forestières en prohibant l'habitat dispersé, notamment à proximité des exploitations. Cette démarche est toujours ardue en milieu rural où la tradition patrimoniale conduisait souvent à un éparpillement du foncier sans vision globale. C'est particulièrement vrai sur ce territoire morcelé, au relief très marqué. Le zonage du projet de PLU fait apparaître clairement sa cohérence avec le PADD et le SCoT en favorisant la densification urbaine et maintenant les espaces agricoles et naturels en continuité.

De même, les besoins en habitat ont été soigneusement étudiés et correspondent aux éléments du SCoT et du programme local de l'habitat (PLH) de la CABB. On peut néanmoins se demander s'il



n'y a pas légère surestimation du besoin, à la lumière des dernières statistiques de population qui montrent une décroissance légère mais continue depuis 2013. Ceci devra conduire la commune à gérer précisément l'urbanisation à venir dans une séquence cohérente avec ses objectifs, par exemple en promouvant d'abord les zones urbaines UA et AU.

En résumé, le projet de PLU paraît cohérent dans son ensemble et constitue un outil efficace pour la commune afin de conduire une urbanisation raisonnée tout en conservant son identité rurale.

### 3.2 – BILAN ET ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

#### **À noter, la concertation préalable :**

Par délibération du 11 juillet 2014, le Conseil Municipal d'Yssandon a prescrit la révision de la Carte Communale en PLU en proposant une large concertation avec le public. Par suite, entre 2015 et 2019 et en dehors de toute enquête, **83 requêtes écrites** ont été reçues en mairie avant que ne se tienne la réunion publique du 9 juillet 2019 portant sur projet de PLU d'Yssandon.

#### **Contribution du Public :**

Pour une enquête sur un projet de PLU, on aurait pu s'attendre à un public plus nombreux. Il est probable que la pandémie liée au COVID19 a retenu les gens chez eux. Ceux qui se sont déplacés avaient presque tous apporté des documents - principalement copie de plans cadastraux - qui ont servi de base à leurs questions.

De façon classique, le public qui s'est exprimé est principalement constitué de propriétaires qui craignent pour la valeur foncière de leurs terrains.

C'était le cas de 8 contributions, réclamant la constructibilité de parcelles se trouvant en future zone A (requêtes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11). La plupart de ces demandes ne relève pas de la logique qui a prévalu à l'élaboration du projet, ni des directives plus générales qui s'imposent. Certains évoquent des permis de construire obtenus auparavant, parfois largement périmés, ou des projets à venir pour argumenter leurs observations ; d'autres évoquent la proximité d'habitations qui permettrait d'étendre la zone urbanisable. Il reviendra à la municipalité d'étudier au cas par cas ces demandes en fonction de la pertinence et de l'état d'avancement des projets, d'autant que les autorisations déjà accordées n'apparaissent pas dans le dossier.

Dans 3 autres cas, il s'agissait d'identifier des granges pouvant changer de destination (requêtes 8, 10, 12).

Pour 2 personnes, il s'agissait de confirmer leur appui au maintien de tout ou partie de parcelles en zone urbanisable du futur PLU.

On peut noter que les demandes 1, 2, 3, 11, 12 et 13 avaient déjà été établies en 2016 lors de la consultation publique. Les réponses de la municipalité n'ont pas changé. Les autres demandes n'ont jamais été évoquées auparavant.

Les observations, synthétisées dans les tableaux ci-dessous, ont été transmises avec le PV de synthèse à M. le Maire d'Yssandon.

Dans sa réponse, il est fait état d'un avis favorable aux requêtes 4 et 6 en cohérence avec un permis de construire accordé au voisin.

La totalité des changements de destination de granges seront intégrés, en respectant les périmètres d'exploitation agricole.

Les autres demandes ne seront donc manifestement pas prises en compte par la municipalité.

Tableau des Observations écrites, numérotées de 1 à 13

n°	Identité	Requête	Remarques
1	M. Raymond Peyramaure <i>courrier joint</i>	demande que sa parcelle AL33 (La Chanourdie) reste partiellement constructible	Le courrier joint mentionne une autre parcelle sur laquelle il ne souhaite plus se prononcer
2	M. Viresolvit Jean-Jacques	demande que sa parcelle AL 119 soit constructible car elle est entourée d'habitations, desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un chemin la relie à la départementale	Actuellement en zone A
3	M. Jean Boulestin	demande que sa parcelle AL 117 soit constructible car elle est entourée d'habitations, desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un chemin la relie à la départementale	Actuellement en zone A
4	Indivision Chouzenoux <i>courrier joint</i>	demande la constructibilité à fins d'habitation d'une partie sud ouest de la parcelle AN 32 ( Transac), parcelle déjà bâtie et habitée. La parcelle AN 372 lui faisant face aurait obtenu un PC (carte PLU non à jour)	Actuellement en zone A, avec une maison récente habitée ; le coin envisagé est occupé par un petit potager
5	M. André Boucher <i>courrier joint</i>	Maintenir constructible la partie de la parcelle AE 7 (les Termes) en bordure de route, desservie par eau et électricité, comme c'était le cas avec la carte communale	Actuellement en zone A. Certificat d'urbanisme du 1er septembre 2020 sous réserve de l'implantation en zone U
6	M. Nicolas Deyzac	- Souhaite que les parcelles AN 18, 19, 256, 322, 253, 254, 252, 320 soient constructibles ; Permis de construire déposé en 1996 ; projet de réhabilitation pour habitat. - une maison d'habitation existe déjà en AN 19 - Souhaite que 3 anciennes granges soient identifiées pouvant changer de destination	Actuellement en zone A, parcelles soumises au périmètre de 100m de 2 granges riveraines
7	Mme Guibert et M. Bouyssou <i>document joint</i>	- Le plan du cadastre utilisé comme fond au règlement graphique n'est pas à jour : les parcelles AP 391 et 393 affichées sur le projet de PLU ont été modifiées lors d'une vente (en 2017), pour devenir AP 402, 403, 404 et 405. - Un certificat d'urbanisme puis PC a été obtenu à la vente pour construire sur AP 405 et AP 403. Souhaitent pouvoir construire sur ces parcelles, qui disposent de l'eau et l'électricité, comme envisagé auparavant.	La modification est ajoutée en pièce jointe  Parcelles situées en zone A

Tableau des Observations écrites, numérotées de 1 à 13

8	M. Robert Boudy <i>courrier joint</i>	Souhaite le changement de destination en habitation de sa grange située en parcelle AC 296	
9	Mme Brigitte Gayerie	Souhaite le rattachement de sa parcelle AH 97 (les Mourajoux) à la zone UB adjacente pour maintien de son projet d'habitation. Un certificat d'urbanisme avait été obtenu en 2011.	Actuellement en zone A
10	Mme et M. Porte <i>courrier joint</i>	Identification de leur grange en parcelle AN 104 comme pouvant changer de destination en hébergement	Actuellement en zone A, soumise au périmètre de 100m de granges riveraines
11	Mme Claudie Patel <i>courrier joint</i>	Souhaite la constructibilité de ses parcelles AD 359 et 361 (aux Ferradies) pour y habiter à sa retraite, fait remarquer la présence de constructions à proximité	Actuellement en zone A, soumise au périmètre de 100m de granges riveraines
12	M. Sébastien Bourzat <i>courrier joint</i>	Souhaite le changement de destination de sa grange située en parcelle AM 58, qui n'a plus d'usage agricole, en habitation	Bâtiment-parcelle enclavé dans la parcelle 57
13	M. François Cheyroux	Souhaite que soit maintenues en zone UB les parcelles AD 152 et 433 (la Nadalie) suite aux objections de la Chambre d'agriculture, afin de pouvoir construire une maison d'habitation.	Ces 2 parcelles sont situées partiellement en zone A (la plus grande partie) et UB (petite partie le long de la route en prolongement de l'urbanisme existant)

***Commentaires** : cette réponse est en cohérence avec les objectifs du PLU, sur un territoire à l'habitat encore largement dispersé. La possible surestimation des besoins en surface dédiée à l'habitat, évoquée plus haut dans ce compte rendu, devrait conduire la municipalité à rester ferme sur le respect du zonage établi. Il est cependant important de tenir compte des situations particulières initiées avant l'aboutissement du projet de PLU.*

D'autres personnes se sont déplacées sans toutefois vouloir s'exprimer sur le registre :

- un couple de maraîcher préparant sa retraite, souhaitant connaître les possibilités de constructibilité de leurs terrains en cas d'absence de reprise de leur exploitation ;
- deux agriculteurs souhaitant connaître le statut des parcelles voisines de leurs exploitations. En effet, la perspective de construire une habitation à proximité leur fait craindre des restrictions d'exploitation non négligeables. Ce ne sera pas le cas, leur voisinage étant constitué de zones A.

Les **Personnes publiques associées** se sont prononcées sur le projet. Leurs avis font l'objet de la synthèse jointe en annexe, sur laquelle figurent également les réponses de la commune. L'ensemble était consultable par le public, y compris à distance, pendant la durée de l'enquête.

Des avis favorables sont donnés par le CAUE, le CD 19 avec une recommandation, la CCI, le SEBB, la CABB moyennant compléments ou amendements mineurs au dossier, repris par la commune.

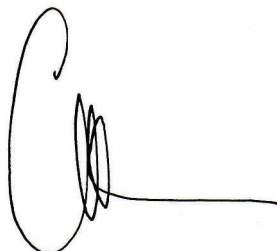
Avis favorables avec réserves par la DDT, l'UDAP et la chambre d'agriculture, avec une quantité importante d'observations, souvent sur des points de forme, auxquels la commune a systématiquement répondu avec ses arguments.

Avis défavorable par la CDPENAF, dont les éléments de doctrine ne sont pas intégralement repris dans le règlement écrit du projet de PLU. La commune reprendra ces éléments de doctrine manquants dans son règlement écrit.

Je me suis ensuite personnellement rendu dans les lieux dits : Aux Féradies, La Nadalie, La Chanourdie et les Pouyges pour me faire un avis plus précis sur ces zones prévues d'être classées UB dans le PLU.

J'ai enfin formulé mes propres observations qui figurent sur le PV de synthèse, joint en annexe, transmis au maître d'ouvrage. Ce dernier a communiqué directement son mémoire de réponse, également joint en annexe.

**Fait à Estivaux, le 12 décembre 2020**



**Carlos MARTINEZ**

# Deuxième partie : **CONCLUSIONS & AVIS**

## **1 – CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS**

### 1.1 – RAPPEL SUCCINT DES COMPOSANTS DU SUJET

La commune d'Yssandon est fortement marquée par son relief qui lui donne un aspect morcelé. Marquée par l'agriculture, son habitat est encore souvent éparpillé le long de crêtes, entre espaces agricoles et naturels que la topographie a imposés.

Elle est actuellement couverte par une carte communale de février 2007, et a souhaité se doter d'un PLU afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, mais également des nouvelles dynamiques à l'œuvre sur son territoire. L'équipe municipale a engagé le projet de PLU dans le cadre d'un groupement de commande associant les communes du canton de l'Yssandonnais.

En absence de Zones naturelles répertoriées, le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dans le scénario démographique retenu, la commune prévoit l'accueil d'environ 185 habitants supplémentaires d'ici 2030, répartis sur environ 90 logements. Cette évolution se fera par une urbanisation recentrée sur le bourg et les principaux hameaux, et une préservation des zones agricoles et forestière.

Avec environ 12 ha dégagés, le PLU assure la cohérence du développement de la commune en compatibilité avec le SCoT Sud Corrèze, le PLH de la CABB et les documents supra communaux qui s'imposent sur le territoire.

Le règlement associé doit permettre un développement urbain de la commune respectant son identité patrimoniale, et protégeant sa qualité paysagère à l'aide des 4 types de zones répertoriées : urbaines (UA et UB), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

### 1.2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'organisation de l'enquête comme son déroulement se sont effectués dans d'excellentes conditions, suivant les termes des textes réglementaires en vigueur. Les mesures de précautions sanitaires ont été mises en place avec soin par la mairie, acceptées par tous les visiteurs.

Le dossier mis à la disposition du public est en conformité avec la réglementation. Les documents qu'il regroupe sont clairement présentés, très lisibles, accessibles à tous, contribuant à l'information du public qui a été en situation de prendre convenablement connaissance du dossier et de formuler des observations éventuelles.

Le dossier et le registre d'enquête publique, disposés en salle du conseil municipal, ont été consultables localement en mairie d'Yssandon ainsi qu'en version numérique sur le site de la CABB, durant toute la durée de l'enquête.

Le bon déroulement de celle-ci a été quelque peu perturbé par la décision de reconfinement prise pour lutter contre l'épidémie de COVID 19. Annoncée le jeudi 29 octobre, veille d'une permanence prévue, cette décision a conduit à supprimer la permanence du vendredi 30, dans l'attente de connaître ses conditions d'application. Pour autant, et en étroite coordination avec la mairie d'Yssandon, l'enquête n'a pas été suspendue et les consultations sont restées toujours disponibles.

Il est d'ailleurs probable que le risque lié au COVID 19 soit à l'origine d'une participation relativement faible du public pour une enquête de PLU. Le bilan de la concertation publique ayant eu lieu avant l'arrêté du projet de PLU fait état de 84 sollicitations, la plupart non satisfaites dans la réponse de la municipalité de l'époque.

En ce qui concerne les opérations de publicité et d'affichage, elles ont été effectuées correctement, dans le plus strict respect des obligations légales. J'ai personnellement constaté l'affichage à chacune de mes présences en mairie.

### 1.3 – AVIS SUR LES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête par voie de presse, voie électronique sur le site internet de la CABB et par affichage. Il a été présent dès l'ouverture de l'enquête, et régulièrement à chaque permanence. L'attitude a toujours été convenable, y compris de la part des mécontents véhéments, et les échanges toujours apaisés.

Les interventions ayant fait l'objet d'observations dans le registre d'enquête étaient de deux ordres :

- rendre constructible une parcelle classée agricole ;
- identifier un bâtiment pouvant changer de destination, pour le rendre apte à l'habitation.

Cela correspond au souhait pour la quasi totalité des interventions écrites de pouvoir valoriser le foncier agricole au travers de droits à construire ; la terre constituant ainsi un objet de rente et de revenus complémentaires pour un propriétaire ou agriculteur retraité. En revanche, l'agriculteur en activité ou dont la reprise d'exploitation est assurée voit d'un mauvais œil la possibilité d'urbaniser à proximité de son domaine.

Ces divergences d'intérêts particuliers ont nécessité beaucoup de pédagogie pour expliquer au public la démarche complète d'élaboration d'un PLU, et son objectif de servir l'intérêt général. Le public, de bonne ou mauvaise foi, évoque souvent un sentiment d'injustice ou de partialité au vu des décisions émanant du dossier.

Il est vrai que la complexité croissante d'un dossier de PLU ne facilite pas les choses pour un public non averti, et le commissaire enquêteur sert également de soupape pour les mécontents souhaitant exprimer leur déception.

Des avis favorables ont été assortis de réserves par la DDT, l'UDAP et la chambre d'agriculture, avec une quantité importante d'observations, souvent sur des points de forme. La commune a systématiquement répondu avec des arguments qui paraissent cohérents ou affirment des choix politiques assumés.

Le seul avis défavorable émane de la CDPENAF, qui sera levé par la prise en compte des éléments de doctrine manquants dans le règlement écrit du PLU.

### 1.4 – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

***Au terme de cette enquête publique, mes conclusions motivées résultent de la cohérence du projet proposé et de la régularité de la procédure suivie.***

#### **La cohérence :**

Le dossier présenté par le porteur de projet est complet, clair, particulièrement bien étayé et montre même une hauteur de vue certaine par l'approche territoriale des enjeux, concernant tout le canton de l'Yssandonnais. Partant d'éléments très divers liés à la topographie particulière de la commune, des choix ont été faits de façon logique sur un territoire dont le morcellement ne facilitait pas la tâche.

Les besoins en habitat ont été soigneusement étudiés et correspondent globalement aux éléments du SCoT et du programme local de l'habitat de la CABB. On peut néanmoins se demander s'il n'y a pas légère surestimation du besoin, à la lumière des dernières statistiques de population qui montrent une décroissance légère mais continue depuis 2013. Ceci devra conduire la commune à gérer précisément l'urbanisation à venir dans une séquence cohérente avec ses objectifs, par exemple en utilisant d'abord les zones urbaines UA et AU. Il conviendrait par ailleurs de conforter l'argumentation d'accroissement de population, par ex. en tenant compte des besoins des résidents secondaires.

### **La régularité de la procédure :**

Désigné commissaire enquêteur conformément au Code de l'Environnement par le Tribunal Administratif de Limoges en date du 19 décembre 2019, j'ai personnellement veillé à ce que la procédure d'enquête sur le projet de PLU de la commune d'Yssandon soit conforme aux lois et textes en vigueur, dont l'arrêté municipal du 27 septembre 2019.

L'enquête s'est déroulée sans aucune difficulté et dans de très bonnes conditions concernant les permanences que j'ai tenues.

M. Christian Leymarie, Maire d'Yssandon, ainsi que le personnel de la Mairie, ont montré un excellent accueil et une écoute constante dans mes démarches. Les moyens matériels mis en place -salle du conseil municipal, tables et chaises en nombre suffisants, dossier et registre, ainsi que de quoi écrire- ont parfaitement correspondu aux nécessités d'une telle enquête. Les mesures pour lutter contre la pandémie de COVID 19 ont été mises en place et respectées par tous, sans obstruer les démarches de l'enquête.

Les obligations relatives à l'information du public par affichage, voie de presse, voie électronique ont été satisfaites, dans les termes et conditions prévus. Il était donc possible, trente-trois jours durant, de consulter le dossier et de réagir soit localement, soit de façon dématérialisée en utilisant les adresses mises en place par la mairie.

Une permanence n'a pas été tenue pour des raisons imposées par l'actualité sanitaire, qui n'a pas empêché l'enquête de se poursuivre régulièrement, tout un chacun ayant pu continuer de consulter le dossier et s'exprimer sur le registre disponibles en Mairie d'Yssandon.

Le public s'est déplacé tout le long de l'enquête pour s'exprimer. Il n'y a pas eu foule, probablement à cause de la situation sanitaire, mais que ce soit en personne ou à distance, la possibilité a toujours été donnée de s'exprimer à qui le souhaitait. Par ailleurs, lors de mes permanences, j'ai toujours veillé à ce que mes interlocuteurs comprennent bien les raisons des réponses que je pouvais apporter. Pour cela, le dossier d'enquête clair et lisible a constitué un outil pédagogique de premier plan pour un public néophyte, de nature à parfaire l'information de chacun sur la consistance et les dispositions applicables pour un tel projet.

En **l'absence d'observation ou de critique** de fond, orale ou écrite, formulée par le public sur le projet de PLU, au terme d'une **procédure régulière**, je retiens que celui-ci ne montre aucune opposition notable au-dit projet objet de cette enquête publique.

### **Concernant les personnes publiques associées**

Beaucoup de remarques et observations formulées par les PPA, en particulier celles émises par la DDT, la CABB et l'UDAP, portent sur des imprécisions, des oublis ou erreurs de forme. Un réexamen devant conduire à une reprise de rédaction des passages et éléments du document concerné a été pris en considération par l'équipe municipale, qui a répondu avec ses arguments aux

observations des PPA.

L'avis de la CDPENAF sera suivi en totalité. L'avis de la chambre d'agriculture concernant la modification en zone A de terrains prévus en zone UB n'est pas argumenté, ne justifiant pas une modification de la réponse faite par la municipalité.

Par conséquent, les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux avis des PPA sont à considérer comme satisfaisantes.

En conclusion, J'estime que le projet présente une cohérence globale pour l'avenir de la commune, qui servent les intérêts locaux, tout en assurant la préservation de l'environnement.

## AVIS

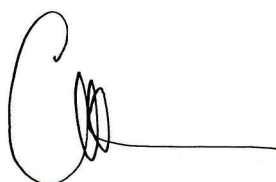
Le territoire de la commune d'Yssandon est une mosaïque, que le PLU vise à rationaliser en regroupant l'habitat dans des zones déjà équipées en réseaux et accès, et préservant les zones agricoles et forestières en prohibant l'habitat dispersé. Ainsi, le zonage du projet de PLU fait apparaître clairement sa cohérence avec le PADD et le SCoT en favorisant la densification urbaine et maintenant les espaces agricoles et naturels en continuité.

De même, les besoins retenus en habitat correspondent aux éléments du SCoT et du programme local de l'habitat (PLH) de la CABB. On peut néanmoins se demander s'il n'y a pas légère surestimation du besoin, à la lumière des dernières statistiques de population qui montrent une décroissance légère mais continue depuis 2013. Ceci devra conduire la commune à gérer précisément l'urbanisation à venir dans une séquence cohérente avec ses objectifs, par exemple en promouvant d'abord les zones urbaines UA et AU.

Ce projet de PLU paraît cohérent dans son ensemble et constitue un outil efficace pour la commune afin de conduire une urbanisation raisonnée tout en conservant son identité rurale.

J'émetts en conséquence un **AVIS FAVORABLE**, au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Yssandon

**Fait à Estivaux, le 18 décembre 2020**



**Carlos MARTINEZ**



## GLOSSAIRE :

- **CABB :** Communauté d'agglomération du bassin de Brive
- **CAUE :** Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- **CCI :** Chambre de commerce et d'industrie
- **CD 19 :** Conseil départemental de la Corrèze
- **CDPENAF :** Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- **COVID 19 :** Coronavirus disease 2019
- **DDT :** Direction départementale des territoires
- **MRAE :** Mission régionale d'autorité environnementale
- **OAP :** Orientations d'aménagement et de programmation
- **PLH :** Programme local de l'habitat
- **PLU :** Plan local d'urbanisme
- **PPA :** Personnes publiques associées
- **SCoT :** Schéma de cohérence territoriale
- **SEBB :** Syndicat d'Etudes du Bassin de Brive
- **UDAP :** Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
- **ZNIEFF :** Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

### Signification des zones du règlement graphique :

- **UA :** déjà urbanisé, habitat traditionnel le plus ancien
- **UB :** déjà urbanisé, habitat plus récent
- **AU :** à urbaniser, au sein de zones déjà urbanisées
- **A:** agricoles
- **N:** naturelles et forestières

## ANNEXES

- 1. Procès-Verbal de synthèse à destination du Maître d'ouvrage**
- 2. Mémoire en réponse**
- 3. Synthèse des avis des personnes publiques associées**

## PIECES JOINTES

- **Registre d'enquête publique et courriers annexés**
- **Dossier complet d'enquête publique (cf. paragraphe 1.4 du Rapport)**
- **Décision E19000120/87 PLU 19 du Tribunal Administratif du 19/12/2019**
- **Arrêté enquête du 11/09/2020**
- **Arrêté municipal du 27/09/2019**
- **Première publication journal « La Vie Corrézienne et La Montagne »**
- **Rappel de publication journal « La Vie Corrézienne et La Montagne »**
- **Certificat d'affichage**

## PROCÈS-VERBAL

### de communication des observations écrites ou orales recueillies dans le registre d'enquête ou par courrier adressés au commissaire enquêteur

A Estivaux, le 21 novembre 2020

REFERENCES : Code de l'environnement - article R.123-18

PIÈCES JOINTES : Tableau des observations recueillies dans le registre d'enquête ou par courrier au cours de l'enquête publique  
Corrections du fond de carte PLU

Monsieur le Maire d'Yssandon,

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, je vous adresse le procès verbal de synthèse de l'enquête citée en objet. Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos réponses et observations éventuelles.

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme s'est achevée le vendredi 13 novembre 2020 avec une participation modeste du public, quoique l'influence du confinement survenu en milieu d'enquête ait probablement influé sur ce nombre. Il ne s'est produit aucun incident notable. Le public a respecté tant la consigne de confidentialité que les gestes barrières imposés par la situation sanitaire.

#### **Observations écrites ou orales recueillies en cours d'enquête et/ou de courriers adressés au commissaire enquêteur :**

Sur la durée de l'enquête publique, 13 personnes se sont exprimées par écrit, soit directement en présence du commissaire enquêteur et notant leurs observations sur le registre d'enquête, soit en déposant un courrier à la mairie, dont mention a été ensuite portée sur le registre d'enquête afin d'en conserver la trace. Le tableau en pièce jointe reprend la teneur de leurs observations.

Par ailleurs, 7 personnes se sont présentées lors de mes permanences et n'ont pas jugé nécessaire de déposer une contribution écrite. Leurs préoccupations ont trouvé une réponse par les explications reçues sur place. Cet aspect, essentiellement pédagogique, montre l'importance d'une consultation physique « en présentiel » tant la complexité d'un tel dossier le rend difficilement lisible pour un public assez large.

Remis et commenté le

en 2 exemplaires de 5 pages

Le Maire d'Yssandon  
M. Christian LEYMARIE

Le commissaire enquêteur  
M. Carlos MARTINEZ

Pris connaissance le  
Signature

**Pièce jointe 1 : Tableau des Observations écrites, numérotées de 1 à 13**

n°	Identité	Requête	Remarques
1	M. Raymond Peyramaure <i>courrier joint</i>	demande que sa parcelle AL33 (La Chanourdie) reste partiellement constructible	Le courrier joint mentionne une autre parcelle sur laquelle il ne souhaite plus se prononcer
2	M. Viresolvit Jean-Jacques	demande que sa parcelle AL 119 soit constructible car elle est entourée d'habitations, desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un chemin la relie à la départementale	Actuellement en zone A
3	M. Jean Boulestin	demande que sa parcelle AL 117 soit constructible car elle est entourée d'habitations, desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un chemin la relie à la départementale	Actuellement en zone A
4	Indivision Chouzenoux <i>courrier joint</i>	demande la constructibilité à fins d'habitation d'une partie sud ouest de la parcelle AN 32 ( Transac), parcelle déjà habitée.	Actuellement en zone A, un bâtiment répertorié, un autre bâtiment enclavé en parcelle 33
5	M. André Boucher <i>courrier joint</i>	Maintenir constructible la partie de la parcelle AE 7 (les Termes) en bordure de route, desservie par eau et électricité, comme c'était le cas avec la carte communale	Actuellement en zone A. Certificat d'urbanisme du 1er septembre 2020 sous réserve de l'implantation en zone U
6	M. Nicolas Deyzac	- Souhaite que les parcelles AN 18, 19, 256, 322, 253, 254, 252, 320 soient constructibles ; Permis de construire déposé en 1996 ; projet de réhabilitation pour habitat. - une maison d'habitation existe déjà en AN 19 - Souhaite que 3 anciennes granges soient identifiées pouvant changer de destination	Actuellement en zone A, parcelles soumises au périmètre de 100m de 2 granges riveraines
7	Mme Guibert et M. Bouyssou <i>document joint</i>	- Le plan du cadastre utilisé comme fond au règlement graphique n'est pas à jour : les parcelles AP 391 et 393 affichées sur le projet de PLU ont été modifiées lors d'une vente (en 2017), pour devenir AP 402, 403, 404 et 405. - Un certificat d'urbanisme puis PC a été obtenu à la vente pour construire sur AP 405 et AP 403. Souhaitent pouvoir construire sur ces parcelles, qui disposent de l'eau et l'électricité, comme envisagé auparavant.	La modification est ajoutée en pièce jointe  Parcelles situées en zone A

8	M. Robert Boudy <i>courrier joint</i>	Souhaite le changement de destination en habitation de sa grange située en parcelle AC 296	
9	Mme Brigitte Gayerie	Souhaite le rattachement de sa parcelle AH 97 (les Mourajoux) à la zone UB adjacente pour maintien de son projet d'habitation. Un certificat d'urbanisme avaut été obtenu en 2011.	Actuellement en zone A
10	Mme et M. Porte <i>courrier joint</i>	Identification de leur grange en parcelle AN 104 comme pouvant changer de destination en hébergement	Actuellement en zone A, soumise au périmètre de 100m de granges riveraines
11	Mme Claudie Patel <i>courrier joint</i>	Souhaite la constructibilité de ses parcelles AD 359 et 361 (aux Ferradies) pour y habiter à sa retraite, fait remarquer la présence de constructions à proximité	Actuellement en zone A, soumise au périmètre de 100m de granges riveraines
12	M. Sébastien Bourzat <i>courrier joint</i>	Souhaite le changement de destination de sa grange située en parcelle AM 58, qui n'a plus d'usage agricole, en habitation	Bâtiment-parcelle enclavé dans la parcelle 57
13	M. François Cheyroux	Souhaite que soit maintenues en zone UB les parcelles AD 152 et 433 (la Nadalie) suite aux objections de la Chambre d'agriculture, afin de pouvoir construire une maison d'habitation.	Ces 2 parcelles sont situées partiellement en zone A (la plus grande partie) et UB (petite partie le long de la route en prolongement de l'urbanisme existant)

Feuille 000 AP 01 - Commune : YSSANDON (19)



> Coordonnées en projection : RGF93CC45 X=1573113.87 ; Y=4222127.75

> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (45° 11' 15" N - 1° 23' 6" E) - Latitude = 45.187748.N - Longitude = 1.385209.E



> Coordonnées en projection : RGF93CC45 X=1574822.95 ; Y=4222887.39  
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (45° 11' 41" N - 1° 24' 24" E) - Latitude = 45.194887 N - Longitude = 1.406763 E

**MAIRIE d'YSSANDON  
19310 YSSANDON**

Yssandon, le 1<sup>er</sup> décembre 2020

Téléphone : 05/55/25/11/73  
Mail : [yssandon@mairie19.fr](mailto:yssandon@mairie19.fr)

**Le Maire**

à

**M. Carlos MARTINEZ  
Commissaire Enquêteur**

**Objet : Remarques sur le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique sur le PLU**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

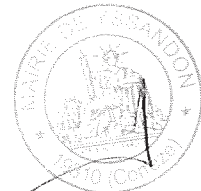
Nous nous sommes entretenu, le lundi 23 novembre 2020, au sujet de la clôture de l'enquête publique sur le PLU.

Vous m'avez remis le procès-verbal de synthèse, j'apporte les remarques suivantes :

- Sur les lignes 4 et 6, les demandes sont cohérentes dans la mesure où un permis de construire est accordé sur la parcelle AN 372, très proche des parcelles sollicitées par les demandeurs. Si la Chambre d'Agriculture enlève la qualification de Zone Agricole sur ces lieux, des projets sérieux pourraient voir le jour sur ce secteur.
- Tous les changements de destination doivent être intégrés, tout en prenant en compte les périmètres des exploitations agricoles.
- Ligne 12, aucune voie routière, l'alimentation électrique et les réseaux d'eau ne semblent pas desservir ce projet.

Vous remerciant pour votre attention, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

**Le Maire,**



**Christian LEYMARIE**