

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DE LA COMMUNE DE COSNAC

RAPPORT D'ENQUETE

A) Généralités

Objet de l'enquête

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COSNAC

Cadre juridique de l'enquête

Articles R 123-2 à R 123-27 du Code de l'environnement

Nature et caractéristique du projet

Produire d'ici à 2035 environ 320 logements supplémentaires pour accueillir environ 600 habitants supplémentaires tout en modérant la consommation d'espace.

Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

- Décision de Mme La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Limoges portant désignation du Commissaire-Enquêteur (20 septembre 2022),
- Arrêté de Monsieur le Maire de COSNAC prescrivant l'enquête (4 octobre 2022),
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Rapport de présentation,
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et mémoire en réponse du bureau d'étude,
- Dossier de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Dossier de présentation des bâtiments susceptibles de changer de destination,
- Dossier de présentation des éléments bâtis à protéger
- Règlements graphique et écrit,
- Diverses annexes,
- Registre d'enquête.

B) Organisation de l'enquête

Autorité ayant désigné le Commissaire-Enquêteur

Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Limoges (décision du 20 septembre 2022)

Autorité ayant prescrit l'enquête

Monsieur le Maire de COSNAC (arrêté du 4 octobre 2022)

Durée de l'enquête

31 jours consécutifs soit du 7 novembre 2022 au 7 décembre 2022 inclus.

Localisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée à COSNAC

Mesures de publicité

Avant l'ouverture de l'enquête, un avis a été publié dans :

- La Montagne du 21 octobre 2022
- La Vie Corrézienne du 21 octobre 2022

Dans les huit premiers jours de l'enquête, le même avis a de nouveau été publié dans :

- La Montagne du 9 novembre 2022
- La Vie Corrézienne du 11 novembre 2022

Par ailleurs, l'arrêté du 4 octobre 2022 prescrivant l'enquête a été :

- mis en ligne sur le site Internet de la commune,
- affiché devant chaque bâtiment communal (7 au total) et sur les panneaux d'affichage répartis sur le territoire communal(9 au total).

Une adresse mail dédiée (registre dématérialisé) a été créée afin de permettre au public de s'adresser au Commissaire-Enquêteur.

Réunions avec le porteur de projet

- mardi 27 septembre 2022 de 15H00 à 16H30 (présentation du projet – fixation des dates de début et fin de l'enquête, des jours et heures de permanence et questions diverses)
- mercredi 2 novembre 2022 de 15H00 à 16H00 (ouverture du registre – questions diverses)
- mercredi 9 novembre 2022 de 15H00 à 16H00 (bilan de la 1ère permanence – modalités d'organisation des suivantes en cas de forte affluence)

C) Déroulement de l'enquête

Permanences réalisées

- Lundi 7 novembre 2022 de 9H00 à 12H00
- Mercredi 16 novembre 2022 de 14H00 à 17H00
- Samedi 26 novembre 2022 de 9H00 à 12H00
- Vendredi 2 décembre 2022 de 14H00 à 17H00
- Mercredi 7 décembre 2022 de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00.

Comptabilisation des observations

A la clôture de l'enquête soit le mercredi 7 décembre 2022 à 17H00, j'ai comptabilisé 63 contacts (59 en présentiel, 1 par téléphone, 2 par courrier et 1 par mail).

Plusieurs personnes m'ont rencontré deux voire trois fois ; elles n'ont été comptabilisées qu'une fois et leurs demandes ont été regroupées.

Chaque contact en présentiel a fait l'objet de ma part d'un court compte-rendu dans lequel

figurent les coordonnées de la personne reçue et l'objet de sa visite. Malgré une forte affluence et des temps d'attente parfois longs, les entretiens se sont déroulés de manière très satisfaisante.

A noter ici que j'ai rencontré des difficultés en raison du manque de lisibilité du règlement graphique dû principalement à l'absence d'indication des voies (routes et chemins), au manque de lisibilité de certains numéros de parcelle, à l'absence de numérotation des OAP et des emplacements réservés etc..., lacunes qui ont souvent conduit à faire appel aux services de la mairie pour permettre au public de se repérer.

Paradoxalement, **le registre d'enquête** tenu, dans d'excellentes conditions, à la disposition du public au secrétariat de la mairie (dossier papier et poste informatique permettant une consultation dématérialisée) durant toute la durée de l'enquête **est resté totalement vierge**, les cosnacois ayant très majoritairement privilégié le contact direct avec le Commissaire-Enquêteur.

A noter qu'indépendamment des contacts susmentionnés, les services de la mairie m'ont remis, lors de l'ouverture de l'enquête, 15 courriers datés de juillet ou août 2022 portant demande de changement de destination de bâtiments agricoles.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, la commune et son bureau d'étude ont retenu 11 bâtiments susceptibles de changer de destination, bâtiments répertoriés sur le règlement graphique.

Informée dudit projet en sa qualité de personne publique associée, la Chambre d'Agriculture de la Corrèze a cru bon réunir les propriétaires de bâtiments agricoles afin de les encourager à solliciter un changement de destination (réunion du 21 juillet 2022 animée par M. Patrick AUGER, responsable du pôle « Foncier-Urbanisme » à la Chambre d' Agriculture) d'où ce nombre non négligeable de demandes supplémentaires.

Compte-tenu de l'intérêt que présentent les changements de destination notamment lorsqu'il s'agit de transformer un bâtiment agricole en habitation (mise sur le marché d'une habitation sans consommation supplémentaire d'espace), il a été décidé d'étudier ces demandes.

D) Analyse de certains points du dossier et de leurs conséquences

PLU 2023 : un projet (trop?) ambitieux

Le PLU actuellement en vigueur (approuvé en mars 2013) prévoyait l'accueil sur 10 ans, d'environ 500 personnes supplémentaires et la construction de 260 logements.

Ainsi que le stipule le rapport de présentation (cf page 31 « Bilan du PLU en vigueur »), ces prévisions ont été surévaluées.

En effet, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE (dossier complet « Commune de COSNAC » paru le 13 décembre 2022), de 2013 à 2019, la population et le nombre de logements, n'ont respectivement augmenté que de 0,1% par an pour la population et de

55 unités pour les logements (cf tableaux « Pop T1 » et Log T1 » du dossier précité.)

Bien que les périodes retenues par l'INSEE et le rapport de présentation (cf page 31) soient légèrement différentes, à savoir : de 2013 à 2019 pour l'INSEE et de 2012 à 2018 pour le rapport de présentation, le nombre de logements neufs retenu de part et d'autre est quasiment identique (55 pour l'INSEE et « environ 50 » pour le rapport).

Ces chiffres sont fort éloignés de ceux repris à un autre endroit du rapport de présentation (page 21) soit, pour la décennie 2011-2021, un total de 151 logements dont 148 logements neufs et 3 réhabilitations.

Bien que là encore la période retenue ne soit pas tout à fait la même, une telle différence interpelle et j'estime qu'il serait opportun de vérifier les chiffres repris ci-dessus.

Le nouveau projet table sur une augmentation de 1% par an d'ici à 2035 soit 600 nouveaux habitants et sur un besoin en logements de 320 unités (300 logements neufs et 20 changements de destinations et/ou réhabilitations).

Le taux d'augmentation de la population s'avère donc **10 fois supérieur** à celui constaté par l'INSEE au cours de la période 2013-2019.

Cette importante différence a été relevée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui considère que le rapport de présentation ne comporte que très peu d'éléments permettant de justifier les ambitions communales en matière de démographie et recommande à la collectivité de reconsidérer ses perspectives d'accueil de population en prenant en compte les tendances les plus récentes.

Dans son mémoire en réponse, le bureau d'étude balaie d'un revers de main le constat et la recommandation de la MRAe en répondant que « *l'objectif démographique est ambitieux et assumé par les élus* » qui « *souhaitent poursuivre cette démarche et ne pas réduire les ambitions* ».

Aussi respectables soient-elles, ces ambitions posent problème en matière de consommation de l'espace.

Une consommation de l'espace qui s'améliore mais reste trop élevée

Le rapport de présentation (cf page 21) précise qu'en l'espace de 10 ans (2011-2021), la commune a consommé un total de 26,80 ha pour la production de 148 logements neufs (les 3 réhabilitations n'étant pas prises en compte dans la mesure ou elles n'entraînent pas de consommation d'espace supplémentaire). La densité moyenne s'élevait donc à 5,52 Lgts/ha.

Le projet de PLU fixe à 320 la production de logements d'ici à 2035 soit 300 logements neufs et 20 changements de destination et/ou réhabilitations ; pour ce faire, il prévoit de consommer 26,44 ha, soit une densité moyenne de 11,35 Lgts/ha.

NB : Comme expliqué ci-dessus, les changements de destination et/ou réhabilitations n'ont pas été pris en compte pour le calcul de la densité moyenne.

Bien qu'égalée à deux fois celle de la période 2011-2021, cette densité reste inférieure à celles préconisées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT sud-Corrèze qui prescrit, pour les communes du pôle urbain de Brive, un taux de :

12 lgts/ha pour la période 2019-2024

14 lgts/ha pour la période 2025-2030

La majeure partie de l'espace consommé provient de la densification des espaces bâtis et de la mobilisation des dents creuses auxquelles il convient d'ajouter 3 zones d'extension (zones 1 AU).

La relative faiblesse de la densité moyenne affichée par le projet a été soulignée tant par la Direction Départementale des Territoires que par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui considèrent que l'estimation du besoin foncier devra soit être justifiée, soit revue légèrement à la baisse pour la première et que le projet se traduit par une perspective de consommation d'espace excessive qui devrait être réduite en prescrivant des objectifs de densité plus ambitieux pour la seconde.

Dans son mémoire en réponse, le bureau d'étude justifie le besoin en foncier du projet par la difficulté d'appliquer des densités importantes sur des terrains dont la pente est forte.

A ce stade du rapport, j'estime opportun d'aborder deux points susceptibles d'avoir une incidence en terme de consommation de l'espace, à savoir :

a) La Rétention Foncière

Dans leur grande majorité, les PLU appliquent souvent un taux de rétention foncière en partant du principe qu'un certain pourcentage des terrains ouverts à l'urbanisation ne sera pas, pour des raisons diverses, bâti ce qui conduit dans les faits à augmenter la consommation de l'espace.

Curieusement, le projet de la commune de COSNAC ne tient semble-t-il pas compte de ce phénomène.

Simple oubli ou renoncement assuré ?

Pour le bureau d'étude et dès lors que la majeure partie des parcelles ouvertes à l'urbanisation est constituée de « dents creuses », la rétention foncière devrait être faible ; le rapport de présentation sera complété pour préciser qu'un taux bas a toutefois été retenu, ce qui explique une consommation d'espace légèrement supérieure à celle préconisée par les documents de rang supérieur.

b) Les logements vacants

La question des logements vacants revêt aujourd'hui une importance non négligeable dans la mesure où leur réhabilitation avant remise sur le marché peut constituer une alternative à la construction de logements neufs et ce, sans consommation supplémentaire d'espace.

Sur ce sujet, le rapport de présentation du projet de COSNAC manque singulièrement de précision dans la mesure où, sur la même page (86) il annonce des nombres de logements vacants très différents, à savoir 10 (source = Agglo) d'un côté et 72

(source INSEE) de l'autre.

Il appartient à la commune d'expliquer cette différence et, le cas échéant, de rechercher tous moyens susceptibles de permettre une réhabilitation d'un maximum de logements vacants afin qu'ils puissent être remis sur le marché en lieu et place de logements neufs.

Des points positifs

Outre des orientations en matière d'aménagement, d'habitat, d'équipements, de développement économique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en a également fixé en matière de protection des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques.

Ces orientations ont été traduites de manière satisfaisante dans le projet de PLU, fait reconnu tant par la DDT qui estime que ledit projet témoigne de la volonté de la collectivité de préserver les espaces naturels et le patrimoine de son territoire que par la MRAe qui note que les enjeux environnementaux les plus sensibles sont, dans l'ensemble, bien identifiés et que les protections mises en œuvre traduisent une prise en compte des enjeux du territoire.

Des points à préciser

a) En matière d'assainissement

En ce qui concerne les secteurs disposant d'assainissement collectif, les effluents des nouvelles constructions pourront être traités par la station d'épuration de Brive-Gourguenère dont la capacité permettra, selon le rapport de présentation, d'accueillir ces nouveaux raccordements.

Pour les secteurs à assainissement non collectif, il serait particulièrement utile de disposer d'un minimum d'information sur l'état de fonctionnement des dispositifs en place (taux de conformité). Pour les secteurs où les dispositifs seront à créer, une étude des sols justifiant de leur capacité d'infiltration sera à prévoir.

b) En matière de ressource en eau potable et de défense incendie

Le rapport de présentation ne donne aucune information précise sur la ressource en eau potable, sa disponibilité et surtout, sa suffisance à la satisfaction des besoins des futurs nouveaux habitants.

Le problème est identique en ce qui concerne la défense incendie.

Il serait opportun de compléter le dossier.

E) Analyse des questions abordées au cours de l'enquête

Comme indiqué au paragraphe C) du présent rapport, j'ai eu au cours de l'enquête 63 contacts sachant que les quelques personnes que j'ai reçues 2, voire 3 fois n'ont été comptabilisées qu'une fois.

A noter qu'aucun contact n'a formulé une opposition généralisée au projet soumis à l'enquête.

Les questions abordées ont pu être regroupées en quatre catégories à savoir :

- critique et /ou contestation de certaines OAP (6 contacts)
- demandes spécifiques (4 contacts)
- simples demandes de renseignement (5 contacts)
- demandes de constructibilité (48 contacts)

Les deux premières catégories ont fait l'objet d'une note de synthèse qui, le maire de COSNAC ainsi que la secrétaire générale étant absents, a été déposée au secrétariat de la mairie le vendredi 23 décembre 2022 ; à ce document, j'ai joint deux listes exhaustives à savoir celle des demandes de constructibilité et celle des demandes supplémentaires de changement de destination dont il a été fait état au paragraphe C) du présent rapport. Les réponses de la mairie m'ont été restituées par mail en date du 13 janvier 2023.

Pour chaque catégorie, les questions abordées, les réponses de la mairie de COSNAC et mes observations s'établissent comme suit :

1) Critique et/ou contestation de certaines OAP

• OAP N°1 (Les Jarriges 1)

Mail et visite de Mr et Mme Alain CERANDON.

Les intéressés ne sont pas hostiles au principe de l'OAP mais contestent le fait que la trame viaire soit reliée au domaine public routier par l'accès desservant leur habitation (accès privé disposant d'un système de vidéo surveillance et fermé par un portail commandé à partir de l'habitation) ; ils proposent une autre solution et demandent que le projet soit revu « en concertation avec eux ».

Réponse de la mairie

Les accès peuvent effectivement être modifiés en fonction des propositions des propriétaires. Il est également rappelé que les OAP sont des documents d'orientations, les principes d'aménagements des parcelles doivent être compatibles avec le document d'OAP mais non conformes ; des « adaptations » notamment des dessertes internes sont envisageables au stade opérationnel.

Observations du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la mairie devrait satisfaire M et Mme CERANDON ; un contact devra être pris avec les intéressés.

• OAP N°3 (Les Jarriges 3)

Lettre des services techniques de la ville de Malemort. Reprend en grande partie les observations formulées par cette commune dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées .

Exprime des craintes en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales (nécessité

d'un dossier Loi sur l'eau).

Pose également la question de l'éclairage public du site, de l'aménagement de la voirie (élargissement éventuel de la chaussée, revêtement, trottoirs etc...)

Réponse de la mairie

Le règlement écrit impose en page 44 l'obligation de réaliser les opérations en secteur 1AU soumis à OAP sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus l'OAP impose une densité comprise entre 17 et 20 logements/ha. Ces deux éléments combinés amèneront le futur porteur de projet à déposer un permis d'aménager.

Le PA concernant une parcelle supérieure à 1ha devra nécessairement être précédé d'une déclaration loi sur l'eau. Enfin en page 28 du document d'OAP des orientations en matière de traitement paysager des noues et des bassins de régulation sont exprimées, ces orientations rejoignent les choix d'aménager pris par la commune dans le cadre de la mise en place d'une opération du même type sur son territoire (noues paysagères privilégiées, bassin paysagé...)

Concernant les autres demandes (éclairage public, accessibilité automobile...) nous ne pouvons ajouter d'autres éléments que ceux rappelés dans le mémoire en réponse aux avis PPA. L'opération doit se faire sous la forme d'un permis d'aménager, dans le cadre du dépôt du permis d'aménager ces aspects du programme seront analysés.

Observations du Commissaire-Enquêteur

La mairie de COSNAC répond parfaitement à l'ensemble des questions soulevées par la commune de MALEMORT ; une attention toute particulière devra être apportée au dossier de l'opération d'aménagement d'ensemble et notamment au moment de l'instruction de la demande de permis d'aménager.

• OAP N°4 (Le Saule)

Lettres cosignées par MM. Jean-Michel GRAMOND et Jean-Robert SOULIER et visite de M. GRAMOND.

Le projet de zone 1 AU prévu dans le PLU de 2013 n'a guère abouti ; MM GRAMOND et SOULIER estiment qu'il en sera de même pour l'OAP et ce, pour plusieurs raisons :

- économiques (coût de la voirie, des aménagements de gestion des fortes pluies)
- techniques (forte pente et imperméabilisation des sols importante, terrain argileux peu perméable d'où risque d'inondation de certaines parcelles)
- juridiques (4 propriétaires qui devraient vendre simultanément, refus de vendre car création d'enclaves).

Les intéressés demandent l'abandon du projet d'OAP et le classement de son secteur en zone UB « zone constructible identique à celles des parcelles environnantes... »

Réponse de la mairie

L'OAP est maintenue afin de maintenir une densité compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Observations du Commissaire-Enquêteur

Si la densité était le seul point soulevé par les demandeurs, la réponse de la mairie pourrait suffire.

Tel n'est cependant pas le cas ; les différents points soulevés par MM GRAMOND et SOULIER auraient peut-être mérité une réponse plus complète. Il est à craindre que MM GRAMOND et SOULIER ne soient guère satisfaits de celle qui leur est apportée et le projet d'aménagement de ce secteur risque de se heurter à un refus de vendre des propriétaires des parcelles le composant.

En tout état de cause et dès lors que les OAP ont pour vocation clairement affichée (cf rapport de présentation page 41) de favoriser la densité, celles concernant le secteur du Saule doivent être conservées.

• OAP N° 9 (Bleyzat)

Visite de M. Fabien PASCAUD et Mme Rachel BEAUCORNUT.

Très forte opposition des intéressés pour deux raisons :

- absence d'assainissement
- la jonction avec le domaine public routier s'effectue via une cour privée.

Préviennent que le périmètre de l'OAP ne comporte que 2 propriétaires (eux et une personne qui prévoit de restaurer une grange) et qu'aucun ne voudra vendre.

Réponse la mairie

L'OAP est maintenue afin de garantir une densité compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur et une bonne maîtrise des accès aux futures parcelles.

La densité est adaptée aux modes d'assainissement, la densité y est plus faible que sur les parcelles bénéficiant d'un accès au réseau d'assainissement collectif conformément aux enjeux identifiés par le PADD.

Observations du Commissaire-Enquêteur

Mes observations sont les mêmes que celles relatives à l'OAP N°4 (cf supra) ; l'aménagement de ce secteur se heurtera très vraisemblablement à un refus de vendre des deux propriétaires concernés ; il n'en demeure pas moins que je partage le point de vue de la mairie selon lequel les OAP sont le meilleur moyen de garantir une densité sinon idéale, du moins acceptable.

Celles concernant le secteur de Bleyzat doivent donc être maintenues sachant que des adaptations sont possibles, les aménagements devant être compatibles et non pas conformes avec le document de présentation des OAP.

Le dialogue avec les propriétaires devrait pouvoir débloquer la situation.

• OAP N° 10 (Le Chassang)

Visite d'une délégation des habitants du Chassang (remise d'une pétition de 33 signatures)

Visite de M. et Mme Daniel COSTE (remise d'une note)

Très forte opposition des habitants du Chassang qui évoquent plusieurs raisons, à savoir :

- absence d'assainissement collectif d'où multiplication des assainissements individuels
- augmentation de la circulation sur une route étroite
- empiétement sur un chemin privé
- zone humide d'où risque d'inondation en cas de forte pluie.

Terrains actuellement classés en zone N : les signataires de la pétition demandent le STATU QUO.

Le problème de l'accès (voie étroite sur laquelle il est impossible de se croiser) est également évoqué par M. et Mme COSTE qui, en plus, demandent que les parcelles CA 23 et 24 soient sorties du périmètre de l'OAP.

Réponse de la mairie

Le périmètre de l'OAP ainsi que les propositions d'accès seront probablement modifiés pour répondre aux demandes des habitants. La commission urbanisme se prononcera sur ces modifications avant l'approbation du PLU.

Observations du Commissaire-Enquêteur

Ici aussi, la réponse de la mairie sera sans doute insuffisante pour convaincre les demandeurs et notamment les signataires de la pétition, il est une fois encore à craindre que le projet d'aménagement de ce secteur se heurte à des refus de vendre.

Si les OAP doivent être maintenues un dialogue s'impose sachant que des adaptations sont possibles.

2) Demandes spécifiques

- M. Jean GENEVRIERE

Lettre et visite père et fils.

M. GENEVRIERE est exploitant agricole domicilié 815 route du Mazan à COSNAC .

L'intéressé souhaite faciliter l'installation de son fils et, pour ce faire, acquérir et défricher pour transformer en prairie diverses parcelles sises aux lieux-dits « Pont du Cayre » et Fontrouge ».

Dans le projet de PLU, certaines de ces parcelles sont classées - en tout ou partie - en Espaces Boisés Classés (EBC) et ne peuvent donc être défrichées ; il s'agit en l'occurrence des parcelles BC 23 (en partie), 50,51,52 (en partie), 65 (en partie), 75 et 117.

M.GENEVRIERE sollicite une modification du zonage et le classement des parcelles susmentionnées en zone N, voire A.

Réponse de la mairie

La commission urbanisme analysera les parcelles pouvant bénéficier d'un déclassement EBC.

Observations du Commissaire-Enquêteur

La requête de M.GENEVRIERE a retenu toute l'attention de la mairie qui n'envisage pas de lui opposer une fin de non-recevoir ; soucieuse de respecter les orientations retenues dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage à savoir « Protéger les espaces boisés qui forment l'identité du territoire » ; elle souhaite néanmoins limiter la diminution des espaces boisés classés tout en sachant que l'absence de déclassement ferait obstacle au projet de défrichement du demandeur dès lors qu'en vertu des dispositions de l'article L 113-3 du code de l'urbanisme, le classement en EBC interdit tout défrichement. Un compromis sera donc recherché.

- Les habitants de la route des Ormes et de la route des Fournarias

Visite d'une délégation et remise d'une pétition de 7 signatures.

Par un courrier bien argumenté, les intéressés demandent de ne pas rendre constructibles les parcelles AY 1, 157 et 159 sises au lieu-dit « Ayras ».

Les raisons évoquées à l'appui de cette demande sont de plusieurs natures, à savoir :

- écologique (réservoir de biodiversité, présence d'un corridor écologique)
- technique (zone humide, problèmes d'inondabilité par ruissellement en cas de forte pluie)
- financière (nécessité de redimensionner les réseaux, entretien de la voirie)

Réponse de la mairie

La demande est effectivement acceptée, les terrains ne seront pas classés urbanisés.

Observations du Commissaire-Enquêteur

La position de la mairie de COSNAC est raisonnable : les parcelles AY 1, 157 et 159 sont pentues et en cas de forte pluie les eaux ruissellent avant de se jeter dans un fossé qui déborde rapidement.

Les habitants des routes des ormes et des fournarias cosignataires de la demande de non-constructibilité ont déjà tous été victimes d'inondations ; le phénomène est d'ailleurs connu de la mairie, les services techniques municipaux ayant déjà été appelés à intervenir sur ce type de désordre.

- **M. Laurent DELMAS**

Visite et remise d'un dossier.

Domicilié à Gerne (commune de TURENNE), M. DELMAS est le gérant de la SARL « Energie Pro ».

Il souhaiterait pouvoir édifier un hangar pour stockage sur la parcelle CC 45 sise au lieu-dit « Lachaud ».

Dans le projet de PLU, cette parcelle est classée en zone A, zone au sein de laquelle les entrepôts sont interdits (cf règlement écrit page 50).

Réponse de la mairie

La commune refuse la mise en place du périmètre au motif que sur sa commune il n'existe pas d'activités implantées et que le terrain choisi se situe en zone agricole.

Observations du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la mairie de COSNAC est justifiée ; les diverses solutions envisagées pour donner satisfaction à M. DELMAS (création d'un STECAL, classement de la parcelle en zone UX) n'ont pu être retenus du fait de l'absence de présence d'une activité économique existante sur la zone en ce qui concerne le STECAL (cf règlement écrit page 58) et du caractère de « zone dédiée à l'activité économique » de la parcelle CC45 isolée en pleine zone agricole, en ce qui concerne le classement en UX.

- **M. Nicolas DAGUET**

Visite

Domicilié 19 rue Barye à BRIVE.

M.DAGUET est apiculteur professionnel ; ses ruches sont sur BRIVE et il vend son miel sur différents marchés.

L'intéressé souhaiterait pouvoir construire une miellerie sur la parcelle 43 sise au lieu-dit « Graulière ». Cette parcelle étant classée en zone N, l'opération est impossible (cf règlement écrit page 63).

M. DAGUET précise qu'il ne s'agirait que d'un local technique sans présence d'abeilles.

Affilié à la MSA, l'intéressé aurait le statut d'exploitant agricole ; il convient de vérifier si sa miellerie pourrait être considérée comme une exploitation agricole auquel cas, le classement en zone A de la parcelle 43 en permettrait peut-être sa construction.

Réponse de la mairie

Le terrain se situe au sein d'un lotissement jardin ayant son propre règlement. Il convient de vérifier que le projet ne vient pas à l'encontre de ce règlement. Il convient également de vérifier la destination du bâtiment projeté sur cette parcelle et vérifier que le seul classement en A peut garantir sa construction. La commission urbanisme va collecter ces éléments avant de donner sa réponse dans le cadre de l'approbation du PLU.

Observations du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la mairie n'est pas une fin de non-recevoir ; eu égard au caractère particulier de la demande, le « sursis à statuer » me semble tout à fait justifié.

Demandes de constructibilité

<u>Demandeur</u>	<u>Parcelle(s) concernée(s)</u>	<u>Constatations Commissaire-enquêteur</u>	<u>Observations commune</u>
M.Thomas LEFEBVRE 15 Côte de Champagnac-Cosnac (intervention du grand-père)	BP 92 au lieu-dit « Le Blancher » (en partie)	Parcelle classée en EBC mais prairie corridor écologique	La parcelle est maintenue en zone naturelle afin de préserver les qualités écologiques du site.
M Mme Georges LARUE 240 rue des roches rouges Donzenac	58 et 59 au lieu-dit « Puy Delly »	Parcelles classées en zone N et EBC. Hors zone très urbanisée	La parcelle est maintenue en zone naturelle afin de préserver les qualités écologiques du site.
M Paul MONTEIL (pour le compte de sa fille Mme Laëtitia MONTEIL)	AY 159 au lieu-dit « Ayras »	Parcelle coupée par un corridor écologique ayant déjà fait l'objet d'un projet de lotissement que Mme MONTEIL souhaite relancer. Parcelle pentue-si lotissement : importante imperméabilisation des sols or les eaux pluviales vont au fossé fort risque de débordement	La parcelle est maintenue en zone naturelle afin de préserver les qualités écologiques du site.
M. Jean-Louis DALLIER 420 Le Battu-cosnac	CV 38 et 90 au lieu-dit « La croix de Saint-Clément » (en partie)	Parcelles en zone A hors secteur très urbanisé	La parcelle se situe à proximité d'une exploitation agricole en activité.
MM Mickaël et Patrick MANTE 200 Le Gaucher-cosnac	10 et 37 au lieu-dit « Bessaguet » (en partie)	Parcelles en zone A hors secteur très urbanisé	La parcelle se situe à proximité d'une exploitation agricole en activité.

M. Mme CROZAT 355 Maranzat-cosnac	BT 42 au lieu-dit « Le Pradel » pour Monsieur 49 au lieu-dit « Lachaud » pour Madame	Jouxtes une zone UB Jouxtes une zone UB	<p>Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues.</p> <p>Les parcelles sont maintenues en zone naturelle afin de préserver les qualités écologiques du site.</p>
M. Alain NICOLAS 195 Roche-Longue – cosnac	CH 172,176,180 et 188 au lieu-dit « Roche Longue»	Parcelles en zone A hors secteur très urbanisé	
Mme Marie BARIL 63 Av. du Mal Bugeaud – BRIVE	74 au lieu-dit « Le Saule » (2 lots de + ou – 1000m2)	Parcelle en zone A. Proche d'une zone UB	
Mme Michèle CHAUSSADE 50 route du Saule – cosnac	AY 16 au lieu-dit « Le Saule » (en totalité ou au moins en partie)	Parcelle encadrée sur 3 côtés par une zone UB	
M. Georges GRAMOND 525 Malepeyre-cosnac	DB 26 et 56 au lieu-dit « Malepeyre » CC 67 et 68 au lieu-dit « Puy Tudole »	Jouxtent une petite zone UB Parcelles isolées	
M. Mme Emile THER La Peyriere-St Genies (24) (lettre du 15/11)	CC 84 et 85 au lieu-dit « Maranzat » (issues de la division de la parcelle CC 67)	CC 84 jouxtes une zone UB CC 85 plus isolée	
M. Mme Luc GERVIER 20 chemin de la Loyre La croix de Marlophe-cosnac	BL 94, 135 et 137 au lieu-dit « La croix de Marlophe »	BL 94 et 137 semblent être en zone UB BL 135 jouxtes la zone UB	
M. Maurice MURAT 39 rue Philibert Lalande – BRIVE	BO 22 au lieu-dit « Puy Bernat » BS 86 au lieu-dit « Le Chassang»	BO 22 coupée par un corridor écologique BS 86 est dans l'emprise de l'emplacement réservé N°1	

M.Mme ROUX 50 route de Vege – cosnac	BH 35 et 36 au lieu-dit « Le Gaucher » CZ 54 au lieu-dit « Graulière » CX 10 au lieu-dit « Le vege » BS 46 au lieu-dit « Le Chassang »	BH 35 et 36 =isolées en zone A CZ 54 isolée en zone A jouxte une zone N CX 10 isolée en zone A BS 46 dans le périmètre de l'emplacement réservé N°1	<p>Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues.</p> <p>La parcelle BY 42 bénéficie d'un PC accordé, il n'est donc pas utile de la classer en zone urbanisable.</p> <p>Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues. Les parcelles sont maintenues en zone naturelle afin de préserver</p>
M. Alain REBIERE Vergonzac – Aubazine (intervient pour le compte de la SCI « Legour »)	56 et 57 au lieu-dit « Le Saule »	Parcelles en zone A proches d'une zone UB – écornées par un corridor écologique	
M. Jean-Marie BOULE 405 Lunard – cosnac	CL 72 au lieu-dit « Roche Longue »	Parcelle isolée en zone A – jouxte une zone N.	
M. Raymond COSTE 2 rue Eusèbe Bombal – BRIVE	CC 22 et 23 au lieu-dit « Lachaud »	Parcelles jouxtant une zone UB	
M.Mme LELU- VIVIAN 525 route des Fournarias – cosnac	71 au lieu-dit « Le Saule bas »	Parcelle classée en EBC. Demande non urgente	
M. Pierre MONTEIL 43 rue Montesquieu – BRIVE	DA 186 au lieu-dit « Ayras »	Parcelle déclassée. Est en zone A. Une voie la sépare de la zone urbanisée	
MM Gilles et Didier COUDERT St Antoine Les Plantades – USSAC (fils de Mme Claudie COUDERT)	BY 42 au lieu-dit « Freyssinges » (demande prioritaire) BY 19 et 38 au lieu-dit « Malepeyre » CC 73 au lieu-dit « Les Barrieres »	Parcelle en limite zones A et N Parcelles situées en zone A Parcelle en zone UB dans le périmètre de l'OAP 12	

	CB 38 au lieu-dit « La Chimadie » (en partie)	Parcelle classée en zone N voire EBC	les qualités écologiques du site. Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues.
MM Laurent et Aurélien MAGIMEL Le Chassang -cosnac	CI 25 et 26 au lieu-dit « Le Chassang » BO 23 et BS 42 au lieu-dit « Le Chassang »	Jouxtent une zone UB Parcelles situées en pleine zone A BS 42 coupée par un corridor écologique	
M. le représentant de l'indivision MONTBAZET – VINCENT 61 Bd de Jouvenel Bât.B – BRIVE	271 au lieu-dit « Graulière »	Parcelle d'environ 2 ha classée en zone N. L'indivision demande la constructibilité d'au moins 50%, voire plus, pour traiter avec un promoteur. Le surplus serait cédé à la commune (euro symbolique) pour aménager une aire de loisirs.	
M. Jean-Marc MATHIEU	CC 43 au lieu-dit « Lachaud »	Jouxtent une zone UB	
M. Jean-Pierre LAPEYRE (lettre de son frère en date du 04/09)	DB 51 au lieu-dit « Malepeyre » DB 72 (issue de la division des parcelles 27 et 28) au lieu-dit « Malepeyre »	Parcelles situées au cœur d'une zone A. Pas de zone très urbanisée à proximité	
Mme Danielle LASCAUX 20 Maranzat-cosnac	CD 10 , 30 et 33 au lieu-dit « Maranzat »(ou « Montplaisir »)	Parcelles 30 et 33 minuscules Parcelle 10 en pleine zone A , coupée par un corridor écologique	
M. Gilles DAUBEACH 790 Lunard - cosnac	44 et 45 au lieu-dit « Lunard »	Parcelles jouxtant une zone UB	

<p>Les représentants de l'indivision CHANAT 790 Lunard – cosnac</p>	<p>BN 64 et 143 au lieu-dit « Le Bourg » BO 64 au lieu-dit « Puy Bernat » et éventuellement BO 38 également à « Puy Bernat »</p>	<p>Parcelles déclassées (passent de constructibles à non- constructibles). Demandeurs très contrariés. La commune cherche à décourager la rétention foncière.</p>	<p>Les parcelles BN 64 et 143 ont été classées en zones non constructibles afin de respecter les objectifs du PADD. La majeure partie des possibilités de construction se situent en dente creuse, se potentiel répond à la grande majorité des besoins de foncier de la commune. Les extensions d'urbanisation sont donc très limitées. La parcelle BO 64 : maintien en non constructible La parcelle BO 38 sera classée en zone UB, sa localisation, sa faible surface et son accès aux réseaux permet ce classement.</p>
<p>M. Mme GERAUD 4, impasse des fuschias – cosnac</p>	<p>CY 6 au lieu-dit « Graulière »</p>	<p>Parcelle classée en zone N. Constitue le lot 90 de la 6ème tranche du lotissement des pins. A vocation à recevoir une construction.</p>	<p>Accord pour passer en urbanisable</p>
<p>Mme Jacqueline PERRIER 530 route des ormes -cosnac</p>	<p>AW 218, 219 et 220 au lieu-dit « Les Jarriges »</p>	<p>Parcelles classées en EBC. Pourraient être vues comme une grande « dent creuse » au sein du lotissement</p>	<p>Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues.</p>
<p>Mmes Jacqueline CROZAT-DUMAS et Nadine RAIAT 369 Impasse du Coussignol 19120 BILHAC</p>	<p>BT 95 et 96 au lieu-dit « Puy Bernat »</p>	<p>Parcelles situées dans le prolongement direct de la zone 1 AU (OAP 11).</p>	

<p>Mme Martine JOUANNET 40 La Graffouillère Le Chassang – cosnac</p>	<p>BO 84 au lieu-dit « La graffouillère » (en partie : 1500/1800 m2 en prolongement parcelle BO 49)</p>	<p>1500/1800 m2 = c'est beaucoup pour 1 seule maison. Eviter l'urbanisation linéaire.</p>
<p>Mme Brigitte VAUJOUR née LAUSSAC Champ de la côte – ALLASSAC (mail + lettre + visite...)</p>	<p>AX 75 au lieu-dit « Le Saule bas » (issue de la division de la parcelle AX 12 – plan non à jour)</p>	<p>Parcelle située à la limite cosnac - malemort. Secteur très urbanisé. Vraie « dent creuse » ? 2243 m2 = c'est beaucoup pour 1 seule construction. * = menace de saisine du TA...</p>
<p>Mme Martine BOURDU née CHAUSSADE 31 route d'Ayen – VARS/ROSEIX</p>	<p>CE 169 au lieu-dit « Maranzat » (en partie : 4400m2)</p>	<p>Partie demandée encadrée sur 3 côtés par une zone UB (dent creuse?) Engagement des propriétaires = 4 lots de 1100 m2.</p>
<p>M. Jean-Claude CROZAT 110 La Vedrenne - cosnac</p>	<p>BT 44, 46 et 56 au lieu-dit « Le Pradel »</p>	<p>Parcelles situées en zones A (BT 44) ou N (BT 46 et 56) en dehors d'un secteur fortement urbanisé</p>
<p>M. Guy FAURIE Le Saule – cosnac</p>	<p>BA 133 au lieu-dit « Le Saule » (en partie ; + ou – 2000m2)</p>	<p>1 partie bordée sur 3 côtés par la zone UB (dent creuse?)</p>

Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues

M. Michel VALADE 210 Le Barou – cosnac	BH 29, 30 et 32 au lieu-dit « Bessaguet »	Parcelles situées en zone A en dehors d'un secteur fortement urbanisé	<p>Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues</p> <p>Seule modification accordée : parcelle CO 63 (M. LAVENT) : oui pour faire une partie urbanisable (pas plus de 2100m²) mais uniquement sur la partie à côté de la parcelle CO 61</p>
Mme Claudine MAGIMEL 80 le Vergt – cosnac	14 et 48 au lieu-dit « Puy de l'Hort »	Parcelles situées en zones N et EBC en dehors d'un secteur fortement urbanisé.	
M. Christian LAVENT 55 Regnac – cosnac	CH 221 au lieu-dit « Regnac »	Parcelle déclassée (rétention foncière) située en zone N. Jouxte une zone UB.	
	CO 63 au lieu-dit « Lestrade » (en partie : 2100 m2)	Parcelle déclassée située en zone N. Proche d'une zone UB mais séparée par une voie.	
M; André VALADE 320 Le Beyssaguet – cosnac	BK 83 au lieu-dit « Beyssaguet » (partielle : 2 lots d'environ 1500 m2)	Parcelle en zone A. Proche d'une petite zone UB dont elle est séparée par une voie.	
Mme Marie-Joëlle BARRET 275 Chemin des hauts d'Ayras cosnac	DA 30 et 107 au lieu-dit « Ayras »	Parcelle DA 30 = jouxte une zone UB. Ecornée par un corridor écologique Parcelle DA 107 = coupée en deux par un corridor écologique	
Mme Valérie BORDES 210, village du Saule – cosnac	144 et 151 au lieu-dit « Le Saule » AX 25 au lieu-dit « Le Saule » (partielle)	Parcelles déclassées 144 + 1 petite partie de 151 = dent creuse ? Parcelle jouxtant une zone UB	

<p>Mme Michèle CHAUMEIL 2 guze à Prandignes (19150)</p>	<p>CR 3 au lieu-dit « Chassang »</p>	<p>Parcelle déclassée (à l'initiative d'un conseiller municipal...) Jouxte une zone UB. Serait OK pour céder du terrain pour élargir le chemin.</p>	
<p>Mme Claire DERIAUX 520 route des ormes – Ayras – cosnac (n'a pu se déplacer – vu au téléphone avec son fils qui habite LYON)</p>	<p>DA 193 au lieu-dit « Ayras » AX 2 au lieu-dit « Le Saule bas »</p>	<p>Parcelle jouxtant une zone UB. Bordée par un corridor écologique Parcelle classée en zones A (pour partie) et EBC</p>	
<p>Mme Patricia LAVESQUE 59 Av. André Emery – BRIVE et M. Jacky RANTIAN 17 rue Colbert – BRIVE</p>	<p>BM 64, 65 et 71 au lieu-dit « Le Blancher »</p>	<p>Parcelles déclassées (rétention foncière). S'estiment spoliés par la commune... Bordées sur 2 côtés par une zone UB</p>	
<p>M. Emmanuel de CHALUP (n'a pu se déplacer, m'a contacté par mail en date du 07 décembre)</p>	<p>BN 59 et 74 au lieu-dit « le Bourg »</p>	<p>Parcelles déclassées (rétention foncière) ; Souhaite « absolument » le retour de la constructibilité.</p>	
<p>Mme Béatrice FRONTY 25 route des ormes – cosnac (demande faite uniquement par un courrier en date du</p>	<p>AY 116 au lieu-dit « Le Saule »</p>	<p>Parcelle bordée sur 3 côtés par une zone UB.</p>	<p>Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues</p>

<p>18/07/2022)</p> <p>M. Eric CIRILLO TOULOUSE (représente son épouse)</p>	<p>138 au lieu-dit « Ayras » (en partie : environ 1000 m2)</p>	<p>Pourrait être vue comme « dent creuse »</p> <p>Une petite partie jouxte la zone UB. Pourrait être vue comme « dent creuse »</p>	<p>Le PADD a défini le nombre de logements à produire ainsi que la surface de foncier mobilisé, ces parcelles n'ont pas été retenues, elles ne correspondaient pas aux critères de sélections retenues</p>
--	--	--	--

Demandes de changement de destination

Rappel : 11 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été répertoriés dans le projet de PLU .

Suite à la campagne d'information orchestrée par la Chambre d'Agriculture, des demandes supplémentaires ont été déposées (cf ci-dessous).

<u>Demandeur</u>	<u>Localisation</u>
Mme Emilie KIENTZY-WATTEBLED Biscarrosse Plage	1 bâtiment parcelle BT 75 au lieu-dit « Pradel »
M. Guy LAPEYRE Malepeyre-Cosnac	1 ensemble de 3 bâtiments parcelle DB 35 au lieu-dit « Malepeyre »
Mme Michèle CHAUSSADE Route du Saule - Cosnac	1 bâtiment parcelle AY 96 au lieu-dit « village du saule »
M. Mme Claude ROUX Route de Vege – Cosnac	1 bâtiment à cheval sur les parcelles CX 54, 57 et 58 au lieu-dit « Vege » Souhaitent destiner le local à une activité artisanale
Mme Marie-Laëtitia ROUX Le Gaucher – Cosnac	1 bâtiment parcelle CX 53 au lieu-dit « Vege » souhaite destiner le local à une activité artisanale 1 bâtiment parcelle CX 59 au lieu-dit « Vege »
M. André CESSAT Cournon d'Auvergne	1 ensemble de 3 bâtiments parcelle CS 21 au lieu-dit « Champagnac »
M. Michel VALADE 210 Le Barou - Cosnac	1 bâtiment parcelle BK 52 au lieu-dit « Bessat »
Mme Christine DELBARY Route de Bleyzat – Cosnac	4 bâtiments parcelles BL 118 et 121 au lieu-dit « Bleyzat »
M. Georges GRAMOND Malepeyre – Cosnac	3 bâtiments parcelles DB 30 , 56 et 62 au lieu-dit « Malepeyre » 1 bâtiment parcelle CC 77 au lieu-dit « Maranzat »

M. Jean-Marie BOULE Lunard - Cosnac	1 ensemble de 2 bâtiments parcelle CL 71 au lieu-dit « Roche longue » NB : l'un des bâtiments figure parmi les 11 retenus dans le projet de PLU Voir l'autre ?
--	--

Réponse de la mairie

Lors de l'élaboration du projet de PLU les propriétaires ont été sollicités afin de transmettre à la commune les coordonnées des bâtiments pour lesquels ils sollicitaient un changement de destination. Les demandes ont été analysées par la commission urbanisme afin de ne retenir que les bâtiments correspondants aux critères de sélection définis par celle-ci. Ces critères permettent d'une part de préserver le patrimoine et donc préserver l'identité de la commune et d'autre part de garantir que le changement de destination n'engendre pas des dépenses supplémentaires de réseau (accessibilité, réseau électrique...). Afin de garantir une égalité de traitement entre les demandeurs, les réponses aux nouvelles demandes seront apportées lors de l'approbation du PLU après analyse par la commission de ces nouvelles demandes.

Observations du Commissaire-Enquêteur

La réponse de la mairie est logique.

La commission devra veiller à appliquer les mêmes critères que ceux utilisés pour sélectionner les premières demandes.

L'attention des demandeurs doit être attirée sur le fait que la prise en compte par le PLU est une condition nécessaire mais pas suffisante pour changer de destination ; le projet devra faire l'objet soit d'une déclaration de travaux soit d'une demande de permis de construire mais aussi et surtout, obtenir un avis favorable de la CDPENAF.

Considérant que l'étude du dossier, les renseignements et informations obtenus auprès de Monsieur PELISSIER, Adjoint au Maire de COSNAC, de Madame ALBOUY, Secrétaire Générale de la mairie, de Madame SERRE chargée de projet « planification territoriale » à la Direction Départementale des Territoires de la Corrèze et de Madame MIRASSOU du bureau d'études « Territoire Plus » et les visites que j'ai reçues m'ont permis de me faire une idée précise sur le projet de révision générale du PLU, j'estime être en mesure de conclure l'enquête qui m'a été confiée et de formuler un avis.

Fait à Saint-Aulaire le 28 janvier 2023

Le Commissaire-Enquêteur



Dominique BELOT

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE COSNAC

CONCLUSIONS ET AVIS

Je soussigné, Dominique BELOT, Commissaire-Enquêteur,

Vu le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COSNAC ,

Considérant que ce projet a pour objectif l'accueil, d'ici à 2035, de 600 nouveaux habitants ce qui nécessitera la production d'un total de 320 logements (300 logements neufs et 20 réhabilitations et/ou changements de destination),

Considérant que si les prévisions démographiques retenues peuvent à 1ère vue paraître quelque peu trop optimistes, elles sont assumées par les élus qui considèrent que COSNAC dispose d'atouts de nature à favoriser son développement (cadre de vie, proximité de BRIVE et MALEMORT),

Considérant que pour atteindre l'objectif précité tout en limitant la consommation d'espaces, la commune a choisi divers outils (renforcement de la densité de logements dans les zones déjà urbanisées, limitation de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs),

Considérant qu'en une décennie (2011 – 2021), la production de logements s'est élevée à 151 logements (148 neufs et 3 réhabilitations) pour une consommation d'espaces de 26,8 ha soit une densité moyenne de 5,52 logements/ha,

Considérant que comme stipulé ci-dessus, le nouveau projet prévoit une production de 320 logements dont 300 neufs et une consommation d'espaces de 26,44 ha, soit une densité moyenne de 11,35 logements/ha,

Que bien que deux fois supérieure à celle enregistrée au cours de la période 2011 – 2021, cette densité reste inférieure à celle préconisée par les documents dits « de rang supérieur » tels que le SCOT ou le SRADET,

Considérant que cette relative faiblesse de la densité s'explique en partie par la topographie (présence de nombreux terrains pentus),

Considérant que pour parvenir à un résultat sinon parfait, du moins acceptable, le projet a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur 12 secteurs soit 9 secteurs en zones déjà urbanisées (zone U) et 3 secteurs à ouvrir à l'urbanisation (1 AU),

Que ces OAP dites « sectorielles » ont pour principale vocation de favoriser la densité alors que d'autres, dites « thématiques » ont pour objectif la préservation et l'amélioration des espaces publics, des entrées de bourg et le renforcement de la qualité urbaine des opérations,

Considérant que la production de logements neufs dans les 12 secteurs à OAP se situera dans une fourchette comprise entre 155 et 178 logements pour une surface consommée de 11,11ha soit une densité comprise entre 13,85 logements/ha (hypothèse basse) et 16,02 (hypothèse haute),

Que lesdits secteurs tirent donc vers le haut la densité moyenne globale, ce qui explique leur nombre relativement élevé,

Considérant que le projet tel que résumé ci-dessus a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 7 novembre 2022 au 7 décembre 2022,

Considérant que nonobstant les difficultés rencontrées du fait du manque de lisibilité du règlement graphique, ladite enquête s'est déroulée de manière relativement satisfaisante,

Considérant que le règlement graphique est généralement la première pièce consultée par les administrés qui souhaitent s'informer sur le PLU,

Qu'il importe donc que ladite pièce soit la plus lisible possible de telle sorte qu'elle soit accessible au grand public,

Que dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la Direction Départementale des Territoires et l'Agglo de BRIVE ont dressé une liste des améliorations à y apporter,

Que les remarques ainsi émises sont particulièrement pertinentes,

Qu'il importe qu'il en soit tenu compte,

Considérant qu'il convient de souligner que les registres d'enquête ont été délaissés par le public, le registre papier étant resté totalement vierge et le dématérialisé n'ayant enregistré que 3 interventions dont 2 ont d'ailleurs été suivies d'une visite de leur auteur,

Considérant que ce projet, cohérent dans la mesure où il conjugue développement de la commune et faible consommation d'espaces, n'a fait l'objet d'aucune critique généralisée,

Que la majeure partie des demandes présentées au cours de mes permanences concernait la constructibilité de parcelles situées en zones A ou N, voire en Espaces Boisés classés (EBC),

Considérant que la liste exhaustive desdites demandes a été transmise au maire de COSNAC afin de recueillir les observations de la commune,

Considérant que dans leur grande majorité, les réponses de la commune à ces demandes sont conformes aux orientations retenues par le PADD en matière d'urbanisme (priorité donnée au renouvellement urbain plutôt qu'à l'étalement d'où réduction de la consommation d'espaces par densification),

Qu'il convient de souligner qu'en l'espèce, la commune a fait preuve de pragmatisme,

Hormis les 3 cas évoqués ci-dessous, ses réponses n'appellent aucune objection de ma part,

- Demande de Mmes Jacqueline CROZAT-DUMAS et Nadine RAIAT
Concerne les parcelles BT 95 et 96 sises au lieu-dit « Puy Bernat »
Ces deux parcelles, de même contenance ((2175 m² chacune) sont situées dans le prolongement direct de la zone 1AU qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP 11)
Le nombre de logements prévus au sein de cette zone et le respect de la densité arrêtée par les OAP font obstacle à ce que ces deux parcelles lui soient rattachées, du moins dans l'immédiat ; leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre du présent projet de PLU serait donc prématurée mais tout laisse à penser que dans l'avenir et vu leurs physionomie et situation, elles

deviendront urbanisables.

Dans cette perspective, il serait d'ailleurs judicieux que les principes d'aménagement de la zone 1 AU soient revus afin de permettre, le moment venu, le rattachement desdites parcelles (modification de la trame viaire, création d'un emplacement réservé pour un futur raccordement)

– Demande de M. et Mme GERAUD

Concerne les parcelles CY 6 et 9 au lieu-dit « Graulière »

Lors de l'entretien que j'ai eu avec eux (permanence du 2 décembre 2022), M. et Mme GERAUD ont évoqué le cas de la seule parcelle CY 6 ; leur requête a d'ailleurs été reçue favorablement par la commune qui se déclare « d'accord pour passer en urbanisable », position que j'approuve totalement. Par un courrier en date du 12 décembre 2022, reçu par la mairie de COSNAC le 22 décembre 2022, soit après la clôture de l'enquête publique, M. et Mme GERAUD demandent la « qualification constructible » non seulement pour la parcelle CY 6 (demande acceptée par la commune) mais également pour la CY 9 ; compte tenu de l'emplacement de cette parcelle, située entre la CY 6 et les habitations du lotissement des pins, il serait judicieux de lui conférer le même statut qu'à la CY 6.

C'est pourquoi je proposerai de la passer également en urbanisable.

– Demande de M. Christian LAVENT

Concerne la parcelle CO 63 au lieu-dit « Lestrade »

M. LAVENT sollicite la constructibilité d'une parcelle de 2100 M² qui serait issue de la division de la parcelle CO 63 .

La commune répond favorablement à sa demande en précisant que cette parcelle devra être « à côté de la parcelle CO 61 ».

Cette réponse ne me semble guère opportune et ce pour plusieurs raisons, à savoir :

→ d'une superficie de plus de 2000M², la parcelle devra appliquer les orientations arrêtées par les OAP thématiques en matière de qualité urbaine des opérations et comporter un minimum de 10 logements/ha soit en l'occurrence 2 logements.

→ La parcelle est située en zone N, elle fait face à une zone UB dont elle est en grande partie séparée par une route ; seules deux constructions (parcelles 58 et 61) se trouvent du même côté de ladite route que la parcelle 63, toutes les autres étant situées en face.

→ Rendre cette parcelle constructible conduirait tôt ou tard à la construction de deux habitations le long d'une voie déjà bordée de plusieurs constructions ; sachant que l'un des objectifs du PADD consiste à « fixer des limites d'urbanisation pour préserver les coupures paysagères », le rapport de présentation (cf page 35) explique qu'il « convient de stopper l'urbanisation le long des voies... » ; ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle CO 63 contreviendrait à cette règle pourtant particulièrement judicieuse dès lors que l'urbanisation dite « linéaire » est décriée par de nombreux urbanistes du fait des inconvénients qu'elle présente.

C'est pourquoi j'envisage d'émettre une réserve sur cette décision.

Considérant que certains secteurs pour lesquels des OAP ont été arrêtées ont fait l'objet de questions et/ou de critiques, ces dernières émanant des propriétaires des parcelles situées dans le périmètre du secteur ; il s'agit donc de questions et/ou critiques géographiquement limitées et non d'une remise en cause généralisée ,

Qu'en ce qui concerne l'OAP 3 (Les Jarriges 3), les questions soulevées par la commune de MALEMORT ont toutes reçu une réponse,

Qu'en ce qui concerne les OAP 1 (Les Jarriges 1), 4 (Le Saule), 9 (Bleyzat) et 10 (Le Chassang), les réponses apportées par la commune de COSNAC selon lesquelles les OAP doivent être maintenues mais que des adaptations peuvent être envisagées et que certains points peuvent être revus pour répondre aux demandes des propriétaires sont de nature à résorber la majeure partie des difficultés,

Considérant que d'autres demandes (demandes spécifiques et demandes supplémentaires de changement de destination) ont également fait l'objet d'un examen à l'issue duquel elles ont été soit refusées (DELMAS), soit acceptées (habitants route des ormes), soit mises en attente pour être traitées dans le cadre des modifications à apporter au projet de PLU avant son adoption définitive (GENEVRIERE, DAGUET et changement de destination),

Considérant que l'étude du dossier, les nombreux entretiens que j'ai eus avec le public au cours de mes permanences, l'ensemble des éléments recueillis, les observations de la commune sont de nature à me permettre d'émettre un avis,

Que rien ne s'oppose à ce que ledit avis soit favorable,

Que j'ai toutefois jugé opportun et utile de l'assortir d'une réserve et de trois recommandations.

En conséquence de quoi :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COSNAC,

Décide d'assortir ledit avis :

- De la réserve suivante :

Afin de respecter l'esprit et la lettre du PADD qui conduit à conclure qu'il convient de stopper l'urbanisation le long des voies (cf rapport de présentation page 35), j'estime que la commune devrait revenir sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle CO 63 sise au lieu-dit « Lestrade », propriété de M. Christian LAVENT

- Des recommandations suivantes :

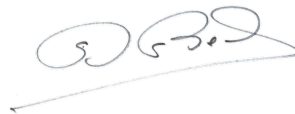
Le bureau d'études prendra toutes dispositions utiles pour améliorer la lisibilité du règlement graphique ; pour ce faire, il pourra se référer aux avis émis par la Direction Départementale des Territoires et l'Agglo de BRIVE dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

La commune et son bureau d'études s'attacheront à modifier les orientations d'aménagement de la zone 1 AU de Puy Bernat (OAP 11) de manière à ne pas bloquer une future ouverture à l'urbanisation des parcelles BT 95 et 96 qui jouxtent ladite zone à laquelle elles pourront être rattachées.

La commune et son bureau d'études s'attacheront au cas de la parcelle CY 9 sise au lieu-dit « Graulière » propriété de M. et Mme GERAUD afin de voir s'il serait possible de lui conférer le même statut « urbanisable » qu'à la parcelle CY 6

Fait à Saint Aulaire le 28 janvier 2023

Le Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Belot', with a long horizontal stroke extending to the left.

Dominique BELOT