

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de communes Midi Corrèzien

Commune d'Altiliac

Demande de maintien de la parcelle cadastrée AW666 en secteur Ah

Destinataire : À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête

Auteur de la contribution : Nicolas LAFAURIE
77 route de la Ségudas 19230 Arnac Pompadour
Propriétaire de la parcelle cadastrée AW666

Sommaire

1. Objet de la contribution
2. La parcelle AW666 : un classement qui prolonge une situation déjà constructible
3. Les avis des personnes publiques associées et la réponse de la Communauté de communes
4. Des éléments de contexte confortant le maintien de la parcelle AW666
5. Conclusion

Annexe : CU 019 007 25 00009

1. Objet de la contribution

Monsieur le Président,

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée **AW666**, située au lieu-dit **Les Embruns** sur la commune d'**Altiliac**.

Par la présente contribution, je sollicite le **maintien de cette parcelle en secteur Ah**, tel que prévu par le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par la Communauté de communes Midi Corrèzien.

Cette demande s'appuie sur plusieurs éléments objectifs figurant au dossier d'enquête. En effet, la parcelle AW666 :

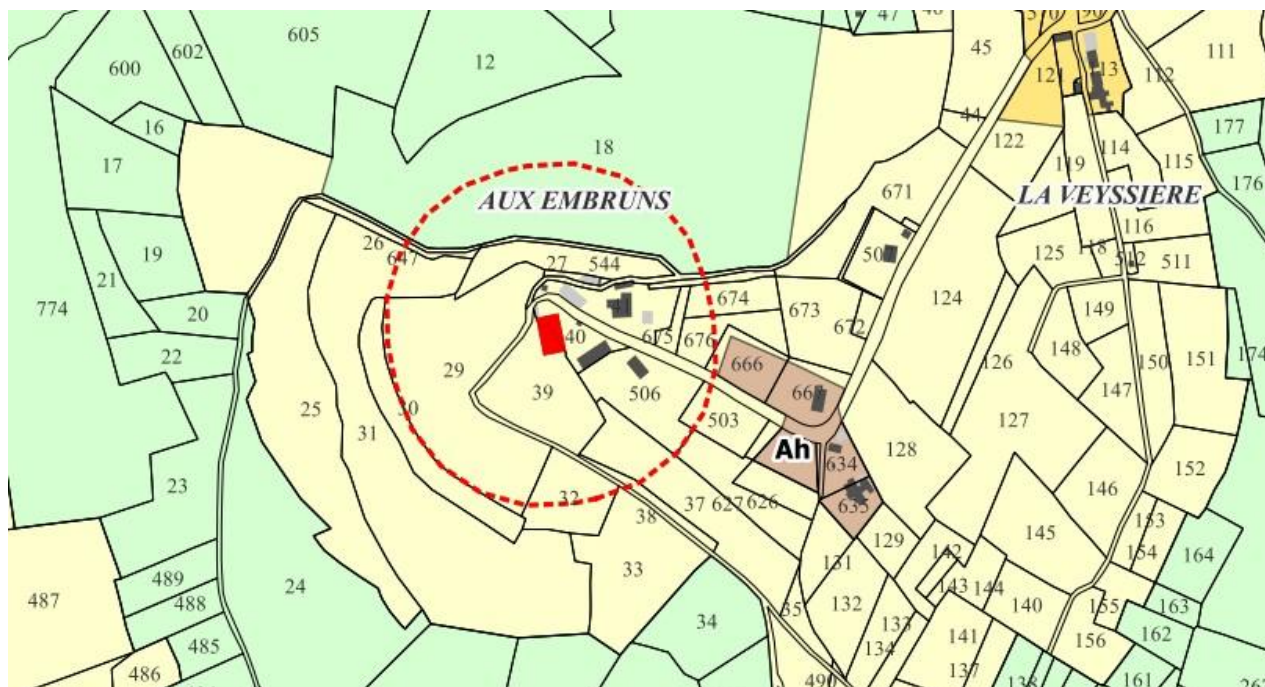
- fait l'objet d'un **certificat d'urbanisme opérationnel favorable CU n°019 007 25 00009**, délivré le **17 octobre 2025** ;
- est aujourd'hui déjà constructible, classée en zone **U** comme mentionné dans le certificat d'urbanisme ;
- figurait à ce titre dans le projet de PLUi arrêté en secteur **Ah** ;
- est concernée par un projet familial de construction, dont la faisabilité a déjà été validée par l'administration.

Par ailleurs, le mémoire en réponse de la Communauté de communes aux avis des personnes publiques associées met en évidence qu'elle **regrette** la demande de suppression du secteur concerné, tout en indiquant que celui-ci présentait « une réelle plus-value pour le territoire ».

Ces éléments me conduisent à solliciter le réexamen de la situation particulière de la parcelle AW666, développé ci-après.

2. La parcelle AW666 : un classement qui prolonge une situation déjà constructible

La parcelle AW666 est située au lieu-dit **Les Embruns**, en limite immédiate d'un secteur déjà urbanisé. Elle est aujourd'hui classée en **zone U** (zone constructible à vocation d'habitat). Le projet de PLUi arrêté prolongeait cette situation en classant la parcelle en secteur **Ah**, permettant une urbanisation limitée et maîtrisée dans cet environnement déjà structuré (extrait du zonage ci-dessous).



Ce classement ne résultait donc pas d'une simple opportunité théorique offerte par le PLUi : il confirmait un droit à construire déjà reconnu à cette parcelle par le document d'urbanisme actuellement applicable, tout en l'intégrant dans les orientations retenues pour le développement de la commune.

Propriétaire de cette parcelle depuis moins de 5 ans, j'y ai engagé un projet de construction à usage familial. Cette démarche a abouti à la délivrance, par la mairie d'Altillac, d'un **certificat d'urbanisme opérationnel favorable** (CU n° 019 007 25 00009) le **17 octobre 2025**, confirmant que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée (voir annexe 1). Les gestionnaires de réseaux consultés (eau potable, électricité) ont également rendu un avis favorable, confirmant le caractère techniquement réalisable du projet.

Le classement de la parcelle AW666 en secteur Ah apparaît ainsi en parfaite cohérence avec sa situation actuelle et avec l'existence d'un projet réel. Ce certificat d'urbanisme ne constitue certes pas, à lui seul, un droit au maintien du zonage ; il démontre néanmoins qu'un projet concret existe sur cette parcelle et qu'il a déjà fait l'objet d'une instruction favorable par les services concernés.

Je rappelle à cet égard qu'en application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, ce certificat garantit le maintien des règles d'urbanisme applicables à la date de sa délivrance, pour toute demande déposée dans son délai de validité de dix-huit mois. Ce mécanisme confirme la portée juridique réelle de ce certificat et, par extension, la réalité du projet porté sur cette parcelle.

Le maintien de la seule parcelle AW666 en secteur Ah permettrait ainsi de **préserver un droit à construire déjà reconnu**, sans remettre en cause ni l'économie générale du projet de PLUi ni les objectifs poursuivis par la Communauté de communes en matière de maîtrise de l'urbanisation.

3. Les avis des personnes publiques associées et la réponse de la Communauté de communes

Au cours de l'élaboration du PLUi, plusieurs personnes publiques associées ont formulé des observations sur le projet arrêté. S'agissant du secteur des Embruns, la Direction départementale des territoires (DDT) et la Chambre d'agriculture ont demandé la suppression de la parcelle AW666 du secteur Ah. Cette prescription a ensuite été reprise par la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui a émis, le **21 mai 2026**, un avis favorable au secteur des Embruns (parcelles AW666, 624 et 625) **sous réserve de la seule suppression de la parcelle AW666**.

La Communauté de communes Midi Corrèzien répond à la demande de la DDT et de la Chambre d'agriculture dans son mémoire en indiquant :

Extrait du mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées

Services	Remarques	Pièces concernées		Réponses de la collectivité
DDT ± CA	<u>Prescription</u> – secteur des <u>Embruns</u> : supprimer la parcelle AW 666	Règlement graphique	<u>Zoom sur le secteur des Embruns :</u> 	La collectivité regrette l'avis formulé, mais prend acte de celui-ci, tout en rappelant que le secteur concerné présentait une réelle plus-value pour le territoire, sans méconnaître les exigences de préservation environnementale, de sobriété foncière et d'intégration paysagère qui s'imposent.

Cette réponse est déterminante : elle montre que la Communauté de communes ne remet pas en cause l'analyse ayant conduit au classement initial du secteur, mais qu'elle prend acte des observations reçues. La suppression envisagée de la parcelle AW666 ne résulte donc pas d'un changement d'appréciation de la collectivité sur ce secteur, mais de la prise en compte de ces observations.

Or, il ressort de l'examen des pièces du dossier que cette prescription n'est assortie d'aucune justification technique propre à la parcelle AW666, à la différence d'autres situations traitées dans le même dossier. Ainsi, pour la parcelle AD 327 (secteur de Paliolle-Andolie), la demande de retrait reposait sur un motif précis et vérifiable : l'existence d'une construction agricole ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Aucun élément de cette nature — activité agricole avérée ou sensibilité environnementale particulière — n'apparaît s'agissant de la parcelle AW666.

Je note par ailleurs que, pour d'autres parcelles de la commune d'Altillac initialement visées par une demande de retrait, un échange technique complémentaire entre la collectivité et la DDT a permis d'aboutir à leur maintien. A titre d'exemple, la parcelle **AW122** (secteur de la Veyssière), dont le retrait était également demandé par la DDT et la Chambre d'agriculture, a été maintenue en zone Uba après accord de la DDT. Ces précédents, intervenus dans le cadre de cette même procédure, montrent qu'un réexamen sur la base d'éléments complémentaires demeure possible. C'est un réexamen de cette nature que je sollicite pour la parcelle AW666.

Cette situation conduit légitimement à s'interroger sur l'opportunité de retirer la seule parcelle AW666, alors que :

- la collectivité considérait initialement que ce secteur présentait un intérêt pour le territoire ;
- la parcelle avait été intégrée au projet arrêté et reste, à ce jour, déjà constructible au titre de la carte communale ;
- elle fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel favorable, démontrant l'existence d'un projet en cours.

Le maintien de la parcelle AW666 en secteur Ah permettrait de conserver la cohérence du projet initial, sans remettre en cause les objectifs généraux du PLUi.

4. Des éléments de contexte confortant le maintien de la parcelle AW666

4.1. Une évolution de la situation du bâtiment agricole voisin

Le plan de zonage fait apparaître un bâtiment agricole implanté sur les parcelles **AW39** et **AW40**, à proximité immédiate de la parcelle AW666. Je porte à la connaissance de la commission d'enquête que ce bâtiment n'est plus utilisé pour une activité d'élevage. Mes parents, propriétaires de ce bâtiment et aujourd'hui retraités, ont engagé une **procédure de déclassement** et déposeront leurs propres observations dans le cadre de la présente enquête publique.

Cette évolution, bien que distincte de ma demande, constitue un élément de contexte pertinent : dans la mesure où ce bâtiment ferait l'objet d'un déclassement, le périmètre de réciprocité agricole qui lui est associé — visible sur le plan de zonage — n'aurait plus vocation à s'appliquer. Si ce périmètre a pu, même implicitement, influencer l'appréciation portée sur le secteur, sa disparition prochaine constituerait un élément supplémentaire de nature à conforter la cohérence du maintien de la parcelle AW666 en secteur Ah.

4.2. Une demande de clarification sur la cohérence du zonage

Je souhaite également revenir sur la situation des parcelles **AW624** et **AW625**, incluses dans le même secteur des Embruns. L'avis de la CDPENAF du 21 mai 2026 les maintient sans réserve en secteur Ah, alors qu'il conditionne le maintien du secteur à la suppression de la seule parcelle AW666. Ma démarche ne vise nullement à remettre en cause le classement de ces parcelles ni les droits de leurs propriétaires ; il me paraît toutefois légitime de comprendre le critère ayant justifié cette différence de traitement au sein d'un même secteur, alors qu'aucun projet n'y est à ce jour engagé et que la parcelle AW666 est, elle, porteuse d'un projet identifié et d'un certificat d'urbanisme favorable. Une clarification de ce point permettrait de mieux apprécier la cohérence des choix retenus.

5. Conclusion

Le projet de PLUi constitue un document essentiel pour l'avenir du territoire, et je suis pleinement conscient des objectifs de maîtrise de l'urbanisation, de sobriété foncière et de préservation des espaces agricoles et naturels poursuivis par la Communauté de communes Midi Corrézien. La présente contribution ne remet nullement en cause ces orientations : elle porte uniquement sur la situation particulière de la parcelle AW666.

Au regard des éléments exposés, plusieurs constats me paraissent devoir être retenus :

- la parcelle AW666 est déjà constructible, et avait été intégrée à ce titre au projet de PLUi arrêté en secteur Ah ;
- cette orientation était assumée par la Communauté de communes, qui rappelle dans son mémoire en réponse la réelle plus-value du secteur pour le territoire ;
- elle fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel favorable, qui démontre l'existence d'un projet réel ;
- la demande de suppression formulée par les personnes publiques associées, puis reprise par la CDPENAF, n'est assortie d'aucune justification technique spécifique à cette parcelle, à la différence d'autres situations du même dossier ;
- des précédents récents, dans cette même procédure (notamment la parcelle AW122), montrent qu'un réexamen après échange complémentaire avec la DDT est possible et a déjà permis le maintien de parcelles comparables ;
- enfin, l'évolution récente du contexte local — notamment le déclassement engagé pour le bâtiment agricole voisin et la disparition prochaine du périmètre de réciprocité associé — constitue un élément complémentaire à prendre en compte.

Pris isolément, chacun de ces éléments pourrait ne pas suffire à justifier ce maintien ; leur appréciation d'ensemble conduit cependant à considérer qu'il demeurerait cohérent avec l'économie générale du projet de PLUi et avec les orientations initialement retenues par la Communauté de communes.

C'est pourquoi je sollicite respectueusement de votre commission qu'elle examine avec attention la situation de la parcelle AW666, qu'elle invite la collectivité et la DDT à un échange complémentaire comparable à celui ayant permis le maintien d'autres parcelles du secteur, et qu'elle **recommande le maintien d'AW666 en secteur Ah** dans le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente contribution et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Annexe

- Annexe 1 : Certificat d'urbanisme opérationnel n° 019 007 25 00009 délivré par la mairie d'Altillac le 17 octobre 2025.



MAIRIE D'ALTILLAC

CERTIFICAT D'URBANISME
CU 019 007 25 00009
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION REALISABLE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu la carte communale d'Altillac approuvée par délibération du conseil municipal du 01/12/2006 et par arrêté préfectoral du 21/02/2007, révisée par délibération du conseil municipal du 07/01/2011 et par arrêté préfectoral du 26/01/2011, et rectifiée pour erreur matérielle par arrêté n°2018-26 du Président de la Communauté de Communes Midi Corrèzien en date du 05/06/2018,

Vu le Site de la Vallée de la Dordogne d'Argentat à Beaulieu sur Dordogne, inscrit depuis le 02/11/1977,

Vu l'avis favorable du maire en date du 01/10/2025,

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable, BELLOVIC, en date du 09/10/2025,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 09/10/2025,

Vu l'avis favorable de la Fédération Départementale de l'Électrification et de l'Énergie de la Corrèze, en date du 14/10/2025,

Denis PINSAC, Maire d'Altillac, certifie

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposée le : **30/09/2025**

Par : **M. LAFAURIE Nicolas**

Demeurant à : **77 Route de la Ségudas
19230 ARNAC POMPADOUR**

Description du projet : **Construction d'une maison d'habitation**

CADRE 1 : DESCRIPTION DU TERRAIN

Adresse du terrain : **6 Les Embruns 19120 ALTILLAC**

Réf. cadastrale : **AW0666**

Superficie du terrain de la demande (*) : **1555 m²**

(*) sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Demande formulée en vue de connaître les règles d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, objet de la présente demande.

CADRE 3 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Considérant la nature et la description du projet qui porte sur la construction d'une maison d'habitation individuelle,

Considérant les éléments décrits dans le présent certificat d'urbanisme,

LE TERRAIN, objet de la demande, PEUT ÊTRE UTILISÉ POUR LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE, en respectant les dispositions suivantes.

Toutefois, toute future demande d'autorisation d'urbanisme pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer : Un sursis à statuer pourrait être opposé aux futures demandes d'autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable) conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Midi Corrèzien à l'échelle de ses 34 communes, prescrit par délibération en date du 20/12/2017 du Conseil Communautaire. En effet, le projet, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, pourrait être de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUI.

CADRE 4 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Conformément aux dispositions relatives au zonage consultables en mairie,
Le terrain est situé en zone U (Zone constructible vocation habitat).

Le projet devra donc respecter les dispositions du règlement de cette zone.

En carte communale, les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : L.111-6 à L.111-8, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

CADRE 5 : APPARTENANCE A UN LOTISSEMENT

Sans objet.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

Sans objet.

CADRE 7 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES (L.126-1)

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Périmètre de protection de sites et monuments naturels : Site Vallée de la Dordogne d'Argentat à Beaulieu-sur-Dordogne, inscrit depuis 02/11/1977.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis au service de l'Architecte des Bâtiments de France.

CADRE 8 : AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES

Sans objet.

CADRE 9 : TAXES ET PARTICIPATIONS APPLICABLES (Articles L.332-6 et suivants, L.332-8, L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'Urbanisme)

Les **taxes** suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

▪ Taxe d'aménagement communale	Taux = 0%
▪ Taxe d'aménagement départementale	Taux = 1%
▪ Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Les **participations** ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivants la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

- **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :** Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L332-6-1-2 c et L333-8 du code de l'urbanisme).
- **Participations préalablement instaurées par délibération :** Participation pour voiries et réseaux (articles L332-6-1-2 d, L332-11-1 et L332-11-2 du code de l'urbanisme) : **Sans objet.**

CADRE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Prescriptions concernant le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable :

Un avis favorable a été donné à votre demande : **l'unité foncière considérée étant desservie, la desserte en eau potable de votre projet nécessite un simple branchement sur le réseau public d'eau potable.** Ce branchement sera effectué lorsque le demandeur aura accepté le devis établi par notre concessionnaire SAUR pour la pose de compteur (*formulaire de demande téléchargeable sur www.bellovic.fr à transmettre à contact@bellovic.fr, copie à cborie@bellovic.fr*).

Prescriptions concernant le raccordement au réseau public de distribution d'électricité :

Un avis favorable a été donné à votre demande : **l'unité foncière considérée étant desservie, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité de votre projet sera réalisé avec un simple branchement** conforme à la norme NF C14-100 et, éventuellement, une extension de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Observation d'ENEDIS : "La parcelle est surplombée par une ligne aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre."

Prescriptions concernant l'assainissement :

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, un assainissement non collectif est à prévoir. **Le projet nécessite l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome** dont les caractéristiques techniques seront conformes aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. L'installation de ce dispositif fera l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie ou au SPANC préalablement au dépôt du permis de construire. L'attestation de conformité d'installation du système d'assainissement individuel sera jointe à la demande de permis de construire.

Prescriptions concernant la voirie : Le terrain est desservi par une voie publique communale.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte si travaux prévus
Eau potable	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Syndicat Mixte Bellovic	
Électricité	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Enedis	
Assainissement collectif	NON cf prescriptions ci-dessus		SPANC de la Communauté de Communes Midi Corrèzien	
Voirie	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Commune	

CADRE 12 : FORMALITES PREALABLES A LA REALISATION DE VOTRE PROJET

Préalablement à la réalisation de votre projet et selon la nature de ce dernier, les formalités suivantes seront nécessaires :

- **Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.**

Information relative à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) : Selon la nature et la surface du projet, des attestations de prise en compte de la RT 2012 ou de la RE 2020 sont à établir et à joindre au dépôt de la demande de permis de construire ou à l'imprimé de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux).

Pour toute information relative à la réglementation thermique : site internet www.rt-re-batiment.fr

Information relative à un risque de retrait-gonflement des argiles (Articles R.122-6 et R.122-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) : EXPOSITION FAIBLE

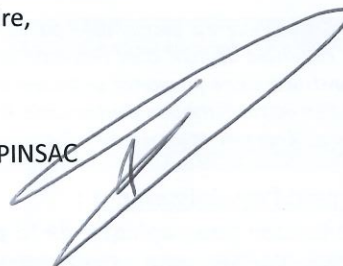
Le terrain est situé dans une zone exposée à un **phénomène faible de retrait-gonflement d'argile**. La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.

Fait à ALTILLAC, le

7 OCT. 2025

Le Maire,

Denis PINSAC



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS

DELAÏ ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les **DEUX MOIS** qui suivent la date de notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Il est délivré "sous réserve du droit des tiers". Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Ainsi, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposée, sauf exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.