

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

COMMUNAUTE DE COMMUNES MIDI CORREZIEN

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)°DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MIDI CORREZIEN

L'enquête publique s'est déroulée du 22 juin 2026 (9 heures)
au 22 juillet 2026 (17 heures) inclus.

CONCLUSIONS MOTIVEES

ET

AVIS



Commission d'enquête :

*Mr René BAUDOUX, Président,
Mr Jérôme SAGNE, Membre,
Mr Frédéric CATRIENS, Membre.*

SOMMAIRE

CONCLUSIONS MOTIVEES

1 – Rappel du contexte de l'enquête publique	3
2 – Enjeux et objectifs du projet	4
3 – La conformité du PLUi avec les schémas et les documents de rang supérieur	6
4 – Les incidences du projet sur l'Environnement	7
5 – La régularité de la procédure - Le déroulement de la concertation	9
6 – L'avis des PPA/PPC et de l'État	11
7 – Le déroulement de l'enquête	14
8 – Les observations du public	16
Appréciation générale de la Commission d'enquête	18

AVIS

CONCLUSIONS MOTIVEES

1 – Rappel du contexte de l'enquête publique

En application des dispositions du code de l'environnement, la présente enquête publique a été ouverte par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Midi Corrézien en date du 28 mai 2026.

Afin de répondre aux évolutions de leur territoire les élus de la Communauté de communes Midi Corrézien ont engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La Communauté de communes Midi Corrézien a été créée au 1er janvier 2017 par arrêté préfectoral du 15 septembre 2016.

La nouvelle communauté de communes a fusionné la communauté de communes du Canton de Beynat composée de 8 communes, celle du Sud Corrézien-Beaulieu composée de 13 communes et celle des villages du Midi-Corrézien Meyssac regroupant 13 communes auxquelles s'est rajoutée la commune d'Altillac issue de la communauté de Mercoeur.

Les communes de Beaulieu-sur-Dordogne et de Brivezac ont ensuite fusionné le 1^{er} janvier 2019.

Avec 34 communes occupant une surface de près de 390 Km² et regroupant 13 215 habitants en 2022 avec une densité de 34 habitants au Km² le PLUi va permettre à la Communauté de communes Midi Corrézien de se doter d'une vision globale d'aménagement.

Le PLUi permet l'émergence d'un projet de territoire en intégrant les évolutions réglementaires des politiques nationales, avec les politiques territoriales d'aménagement et les caractéristiques du territoire.

La procédure d'élaboration du PLUi a été officiellement lancée le 20 décembre 2017 et a mis près de 9 ans pour aboutir.

Après plusieurs années d'élaboration, et deux débats sur le PADD, le Conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi et tiré le bilan de la concertation par délibération en date du 26 février 2026.

Le projet de PLUi arrêté a ensuite été transmis aux communes membres de la Communauté de communes, aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées, pour avis.

La situation actuelle en matière d'urbanisme est la suivante :

- 17 communes sont soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) ainsi que l'ancienne commune de Brivezac désormais fusionnée avec Beaulieu-sur-Dordogne ;
- 7 communes sont dotées d'une Carte Communale ;
- 7 communes sont regroupées dans le PLUi de Beynat ;
- 3 communes sont dotées d'un PLU communal : Beaulieu-sur-Dordogne, Ligneyrac et Noailhac.

Dès son approbation, le PLUi entrera en vigueur dans toutes les communes de la collectivité en remplacement des documents d'urbanisme antérieurs.

Le projet de PLUi arrêté en février 2026 a comme objectif d'apporter des réponses concrètes aux évolutions du territoire, aux besoins de logements, d'équipements et de développement en garantissant le respect des divers espaces et du cadre de vie.

2 – Enjeux et objectifs du projet

Les objectifs du projet de PLUi sont présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui traduit la vision stratégique du développement du territoire et fixe les grandes orientations.

Trois axes principaux sont retenus :

- Un territoire actif et attractif :
 - accompagner le développement démographique par l'accueil d'une population jeune et active et le maintien des seniors sur le territoire,
 - préserver la qualité urbaine et architecturale qui est une richesse du territoire,
 - maintenir une politique de développement en optimisant services et équipements présents et futurs.
- Un territoire économique en devenir :
 - maintenir l'emploi tout en développant le tissu industriel artisanal et commercial,
 - soutenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution,
 - valoriser le potentiel touristique,
 - améliorer l'offre de mobilité et d'échange sur la communauté de communes.

- Le Midi Corrézien, un territoire nature :

- protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire,
- promouvoir les richesses paysagères et patrimoniales,
- réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances,
- limiter les pressions sur les ressources et le milieu naturel.

Le projet de PLUi a défini 57 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont 51 sectorielles, 43 à échéance court terme, 3 à échéance moyen terme, 1 à échéance long terme. 4 OAP n'ont pas d'échéance indiquée.

Cinquante de ces OAP concernent l'habitat et une la dimension économique.

Le projet prévoit également 6 OAP thématiques : *prise en compte du changement climatique et de la transition écologique, maintien et prise en compte des risques naturels et de la santé, le cycle de l'eau, maintien et restauration de la trame verte et bleue, préservation et valorisation du patrimoine bâti et l'optimisation du foncier.*

Selon les éléments présentés dans le dossier, le projet de PLUi prévoit une consommation foncière de 142 hectares et d'environ 30 hectares pour les activités économiques et les équipements publics d'ici les 15 prochaines années.

D'ici 2031 la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers visée est de 115 hectares soit une réduction de 33 % par rapport à la consommation de la période 2011-2021 et de 57 hectares pour la période 2031-2040 soit une réduction de 50 % par rapport à la consommation entre 2021 et 2031.

Le besoin en logements répond à une projection de croissance démographique de 1 % soit 153 habitants supplémentaires chaque année représentant 2300 nouveaux habitants d'ici à 15 ans.

Cet objectif se traduit par un besoin global de 1950 logements ; 1117 pour satisfaire le développement intercommunal, 470 pour le desserrement des ménages et 363 pour maintenir le taux de résidences secondaires.

Dans le même temps 189 logements vacants seront remis sur le marché venant en déduction du besoin global en logements ramené à 1761 logements soit de l'ordre de 117 logements par an chiffre assez proche des objectifs fixés par le SCoT Sud Corrèze encore en vigueur (113 logements par an).

La réalisation de ces 1761 logements se fera par la construction de 536 logements dans les « dents creuses » et en division foncière et 1225 logements en extension foncière.

Il faut noter la volonté affichée de la Communauté de communes de limiter l'étalement urbain avec à la fois une « remise sur le marché » d'une partie des

logements vacants et la densification des secteurs projetée à l'horizon 2040 par rapport à la période 2010-2020 qui atteindra :

- 12 logements par hectare pour les pôles d'équilibre contre 6 précédemment ;
- 9 logements pour les pôles secondaires au lieu de 4,4 ;
- 7 logements par hectare pour les pôles ruraux contre 3,1 logements auparavant.

La commission d'enquête estime que le projet cherche à satisfaire aux obligations relatives à la maîtrise de l'étalement urbain, à la densification et au renouvellement urbain.

3 - La conformité du PLUi avec les schémas et les documents de rang supérieur

L'examen du dossier indique que le projet de PLUI est encadré par différents schémas et documents de planification en vigueur et notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

La commission estime que le projet de PLUI ne méconnaît pas les impératifs découlant de l'approbation du SRADDET.

Le PLUI a par exemple défini un objectif de réduction de consommation des espaces et bien que celui-ci ne respecte pas entièrement celui défini par le SRADDET, cet objectif de réduction reste important et démontre que la collectivité souhaite rester dans cette logique de protection des milieux naturels, agricoles et forestiers.

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour-Garonne 2022-2027

La délimitation des secteurs à forte valeur environnementale dont les zones humides a permis de les classer en zone N ou A en fonction de la vocation du secteur. Le classement en zone A ou N des ripisylves a été réalisé de même que le classement en Espaces Boisés Classés de certains boisements.

En ce qui concerne la protection de la ressource en eau, la collectivité est alimentée seulement par la station de distribution de la Grèze sur la commune de Beaulieu-sur-Dordogne. La protection de la zone de prélèvement et de la zone de traitement a été instituée.

- Le SCoT Sud Corrèze
Le projet de PLUI a été arrêté alors que le SCoT Sud Corrèze était encore en révision. En conséquence les dispositions qui ont prévalu sont celles du SCoT en vigueur approuvé en 2012.
Le PLUI Midi Corrèzien devra être mis en compatibilité avec le SCoT sud Corrèze révisé après son approbation
- La Loi Montagne
Parmi les communes appartenant à la Communauté de communes Midi Corrèzien, 15 communes sont concernées par la loi Montagne du 9 janvier 1985 qui impose notamment la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques de la montagne et le principe de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.
La demande de dérogation au principe d'inconstructibilité de 300 mètres autour des plans d'eau dont la superficie est inférieure à 1000 hectares présentée par la communauté de communes a reçu un avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites lors de sa séance du 30 septembre 2025.
Par arrêté du 24 octobre 2025, le Préfet de la Corrèze a accordé cette dérogation .

4 - Les incidences du projet sur l'Environnement

Le projet de PLUI a fait l'objet d'une évaluation environnementale pour la prise en compte de l'Environnement et l'énumération des mesures d'Évitement, de Réduction et/ou de Compensation (démarche ERC).

L'évaluation environnementale a porté sur le PADD, le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP sectorielles. Une analyse des incidences sur les sites Natura 2000 a aussi été réalisée.

Le diagnostic agricole et l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisés à l'échelle de la communauté de communes ont permis d'identifier les enjeux environnementaux du territoire qui sont :

- le paysage,
- l'architecture et le petit patrimoine,
- l'agriculture,

- la biodiversité et les continuités écologiques,
- les ressources avec le cycle de l'eau,
- les risques naturels et technologiques,
- les nuisances et pollutions,
- les énergies renouvelables et le changement climatique.

Le PADD prévoit de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et souhaite concentrer l'urbanisation sur des secteurs sans enjeux agricoles. Il prévoit le développement des énergies renouvelables hors des espaces naturels sensibles, la prise en compte de l'architecture locale et l'intégration paysagère des entrées de bourgs et l'intégration environnementale des nouveaux bâtiments des zones d'activité. Il soutient l'activité agricole, souhaite limiter les déplacements, prend en compte la trame verte et bleue (TVB), préserve et valorise le patrimoine vernaculaire et l'aspect paysager du Midi Corrèzien.

Il densifie en priorité les zones urbaines et affiche sa volonté de préserver la ressource en eau. Le PADD affiche son intention de réduire les risques naturels, inondation et ruissellement.

Le Règlement écrit prévoit la prise en compte des secteurs à forts enjeux environnementaux en les intégrant dans les projets mais ne propose pas de zonage spécifique adaptée à la TVB et aux zones humides.

Les règles relatives à l'agriculture facilitent son maintien et son développement.

Le Règlement graphique prend en compte les enjeux environnementaux, préserve le paysage agricole, certains réservoirs de biodiversité et espaces relais au sein de la TVB.

Il existe un risque d'incidences négatives, les zones humides ne sont pas identifiées et certains secteurs sont susceptibles d'être touchés de manière notable par l'urbanisation sur des éléments en lien avec la biodiversité en l'absence d'application des mesures éviter, réduire, compenser.

Grâce à des efforts importants, le niveau d'impact résiduel a été fortement réduit au profit des impacts nuls à moyen mais il persiste cependant des incidences résiduelles fortes à très fortes en lien avec le choix des élus de ne pas mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction proposées.

Les risques et nuisances sont bien pris en compte.

Les OAP sectorielles

Les incidences des OAP sur l'Environnement peuvent être qualifiées de négatives, la plupart des OAP concernant des parcelles sur lesquelles des espèces protégées ou des milieux à forts enjeux sont présents et pas suffisamment pris en compte par les

prescriptions avec des exceptions pour les sites en densification du bâti ou hors de la TVB.

Concernant les sites Natura 2000 et l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, l'évaluation environnementale indique que l'impact peut être qualifié de négligeable à faible.

Au regard du bilan de l'évaluation environnementale portant sur les incidences du projet de PLUi sur l'environnement, la commission d'enquête considère que le PADD prend en compte de manière convenable les enjeux environnementaux mais que le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP doivent faire l'objet d'ajustement pour être mis en conformité.

5 – La régularité de la procédure – Le déroulement de la concertation

- Le déroulement de l'enquête a été détaillée dans le rapport.

La procédure a été menée dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

- La commission d'enquête a été désignée par décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges par décision n° E26000019 /87 COM PLUi 19 en date du 17 mars 2026.
- L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 31 jours consécutifs conformément aux modalités fixées par l'arrêté n°2026-41 du 28 mai 2026 de Monsieur le Président de la Communauté de communes Midi Corrèzien.
- Les obligations relatives aux mesures de publicité (avis dans la presse, affichage en mairies et au siège de la Communauté de communes) et aux délais ont été respectés assurant l'information en amont et pendant toute la durée de l'enquête publique.
- Le public a eu la possibilité de consulter le dossier sous forme papier au siège de la Communauté de communes à Beaulieu-sur-Dordogne, à la mairie de Beynat, à la Communauté de communes à Meyssac ainsi que sous forme dématérialisée dans les mairies et sur le site internet dédié qui a enregistré 8723 consultations de visiteurs.
- Les 18 permanences tenues par les commissaires enquêteurs ont été respectées et leur durée a parfois du être ponctuellement augmentée pour répondre à l'affluence du public offrant de nombreuses occasions d'échanges directs conduisant ainsi à 567 observations au total (observations sur les registres, le registre dématérialisé, les courriers et les courriels).
- La collaboration entre la communauté de communes et la commission d'enquête a été bonne et constante.

- Les registres d'enquête ont été ouverts puis clos et paraphés par les membres de la commission au terme de la consultation conformément à la procédure.

Le public a eu la possibilité de s'informer largement sur le projet et de faire part de ses observations sans difficulté particulière. En conséquence malgré quelques remarques du public sur la complexité d'accès aux différents documents du PLUi durant l'enquête la commission estime que la procédure a été régulière en amont et pendant la phase de consultation du public.

- Le bilan de la concertation avec la population.

Il a été présenté à la réunion du conseil communautaire du 26 février 2026.

De nombreuses mesures ont été mises en œuvre :

- mise à la disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les mairies d'un registre permettant de recueillir les différentes observations pendant toute la durée de la procédure ;
- organisation d'une exposition permanente itinérante en mairies et à la communauté de communes ;
- information sur l'avancement du projet au fur et à mesure sur le site internet de la communauté de communes ;
- affichage d'informations sur le projet de PLUi dans les mairies, les bulletins municipaux et communication sur les réseaux sociaux et les sites internet ;
- réunion avec la filière agricole ;
- parution d'articles de presse dans les journaux locaux ;
- concours de dessins et de photos ;
- 4 réunions publiques tenues en 2023 à Beynat, Beaulieu, Meyssac et Le Pescher.

A noter que plus de 350 contributions écrites de la part de la population depuis 2017 ont été recensées durant la phase d'élaboration du PLUi.

Cette large démarche d'information en direction de la population est notable . Cependant les 4 réunions publiques tenues en 2023 datent déjà de 3 ans et plusieurs personnes ont regretté qu'il n'y ait pas eu de réunions d'informations par communes.

6 – L’avis des PPA/PPC et de l’État

Le projet de PLUi de la Communauté de communes Midi Corrézien a reçu l’avis de 13 PPA/ PPC et de 4 communes appartenant à la communauté de communes Midi Corrézien.

- **L’avis de l’ÉTAT**

L’avis de l’État est favorable avec un nombre conséquent de prescriptions qui nécessitent un examen obligatoire par la communauté de communes et aussi des recommandations sur des points particuliers qui visent à améliorer la compréhension et la qualité juridique du document.

Font partie des sujets relevant des prescriptions de la part de l’État, le développement urbain et la consommation foncière, la prise en compte de l’environnement, la biodiversité et l’eau, les questions de mobilité.

Le contenu du dossier avec des remarques commune par commune et sur le règlement écrit du PLUi font aussi l’objet de prescriptions.

Ce premier avis de l’État a ensuite été ajusté à la demande de la communauté de communes après la réunion du 16 juin 2026 pour aborder certains points de désaccord.

- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

Au titre de l’article L151-13 du code de l’urbanisme, la CDPENAF a émis :

- - un avis simple favorable pour 15 STECAL,
- - un avis simple favorable pour 10 STECAL,
- - un avis simple favorable pour 15 secteurs proposés en séance,
- - un avis simple favorable sous réserve pour 31 secteurs,
- - un avis défavorable pour 21 secteurs.

Au titre de l’article L142-5 du code de l’urbanisme, la CDPENAF a émis :

- - un avis favorable pour 6 secteurs,
- - un avis favorable pour 9 secteurs,
- - un avis favorable pour 2 secteurs proposés en séance,
- - un avis favorable sous réserve,
- - un avis défavorable pour 7 secteurs proposés en séance.

Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, la CDPENAF a émis un avis simple favorable, les éléments de doctrine CDPENAF étant repris dans le règlement écrit du projet de PLUi.

- La Chambre d'Agriculture de la Corrèze a émis un avis favorable sous réserve de l'ajustement de certains STECAL et un avis défavorable sur des demandes de dérogation limitée.
- L'ARS demande l'actualisation du niveau de la ressource en eau.
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) note des erreurs dans les documents graphiques et émet un avis défavorable ainsi que l'ONF au vu de l'importance des Espaces Boisés Classés (EBC).
- Le Conseil Départemental de la Corrèze donne un avis favorable assorti de plusieurs observations comme l'absence dans le document « des Voies Vertes Pâles », l'absence de la référence au règlement du département concernant le rejet des eaux sur le domaine public départemental, les questions de sécurité au niveau des carrefours, des dessertes sur les voies communales, des secteurs à urbaniser ou la nécessité d'obtenir des permissions de voirie pour réaliser des accès hors agglomération.
- Le Syndicat d'études du Bassin de Brive a donné un avis favorable.
- Le CAUE émet un avis favorable sous réserve de modifier quelques points du règlement.
- L'INAO n'a pas fait de remarque.
- La SNCF Immobilier fait des recommandations concernant le passage à niveau situé sur la commune d'Aubazine et les emprises de la SNCF.
- L'aéroport de Brive Vallée de la Dordogne a émis un avis favorable.
- Les 4 communes Albignac, Aubazine, Beaulieu-sur-Dordogne et Beynat ont donné un avis favorable.
- La Communauté d'Agglo de Brive a émis un avis favorable.

- LA MRAe a fait de nombreuses remarques portant sur :
le scénario démographique, les besoins en logements, la date d'échéance du plan, la vérification du nombre de logements mobilisables (logements vacants, changement de destination) en déduction du nombre de logements neufs à créer.
La compatibilité par rapport au SRADDET, l'incidence réelle des STECAL sur les espaces naturels, les inventaires écologiques, la justification des secteurs de développement par rapport aux enjeux écologiques après la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction.
Les dispositifs de défense contre l'incendie, les précisions nécessaires sur l'assainissement autonome.
La MRAe a aussi émis des remarques sur la compatibilité du projet de PLUI avec le plan de gestion des risques d'inondation Adour-Garonne, une possible amélioration de la présentation matérielle du dossier, l'utilité d'un point sur le foncier mobilisable en matière de zones d'activités.
La MRAe évoque des précisions sur « la trame noire », la nécessité de protéger dans le règlement graphique les éléments boisés identifiés dans les OAP, l'intérêt d'identifier par une trame spécifique les secteurs à fort enjeux (secteurs humides, agricoles et autres),
La MRAe évoque l'utilité de rechercher une nouvelle localisation pour l'aire de loisirs de la commune de Liourdres en partie localisée en zone Natura 2000.

L'ensemble des Personnes Publiques Associées ayant répondu à la demande d'avis de la Communauté de communes est de 18 dont 4 communes appartenant à la Communauté de communes. Celles-ci ont donné un avis favorable.

10 PPA ont analysé en détail le projet. Elles ont relevé nombre de points qui modifiés ou expliqués devraient être de nature à améliorer la qualité du document .

Il en est ainsi :

- des hypothèses démographiques, de l'habitat,
- des espaces d'extension urbaine et des STECAL,
- de l'environnement avec les zones humides, les espaces boisés classés.
- En matière de logements le projet n'exprime pas suffisamment la volonté de renouvellement urbain tant pour les logements vacants que pour les logements vétustes qui restent des axes qu'il conviendrait de

développer plus, avant de se tourner vers la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Comme la compatibilité du projet de PLUi avec le SRADDET en matière de réduction de la consommation foncière en l'absence du SCoT Sud Corrèze en cours de révision n'est pas démontrée, une action de mise en compatibilité du projet de PLUi sera nécessaire quand le SCoT sera approuvé.

Il est probable que les discussions en matière de zonage pour limiter la consommation d'espace se sont avérées compliquées lors de la préparation du projet de PLUi par référence aux documents d'urbanisme existants plus extensifs. Les obligations relatives aux consultations préalables à l'enquête ont été satisfaites. La commission invite la communauté de communes à prendre en compte les diverses observations formulées pour amender son projet le cas échéant.

7 – Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 22 juin au mercredi 22 juillet 2026 inclus. Les membres de la commission d'enquête ont tenu 18 permanences dans les sites de la communauté de communes de Beaulieu-sur-Dordogne, Meyssac et à la mairie de Beynat.

Le climat et l'ambiance durant l'enquête furent globalement bons avec une qualité d'assistance appréciable apportée aux membres de la commission par la communauté de communes et la mairie de Beynat.

La consultation stimulée par les incidences sur la propriété individuelle a suscité un très vif intérêt ce qui explique l'envoi par divers vecteurs de 567 observations dont une très grande majorité correspond à l'évocation de requêtes personnelles.

La participation directe du public lors des permanences a été importante. On relève 403 contributions sur les registres ce qui représente 71% des observations recueillies durant l'enquête. Le nombre de personnes venues s'exprimer pendant les permanences ou demander des explications aux commissaires enquêteurs a parfois conduit à augmenter ponctuellement la durée de certaines d'entre elles pour répondre à l'affluence et accroître ainsi le temps et les possibilités d'échanges directs avec le public.

La composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public est conforme à la réglementation en vigueur. Il comporte les éléments prévus par les textes (article L151-2 du code de l'urbanisme) pour permettre au public de se faire une idée assez précise du projet présenté.

Sa composition est décrite dans la partie I.6 du rapport d'enquête.

Le dossier d'enquête qui compte environ 3000 pages et 500 planches graphiques est volumineux, pas toujours facile à appréhender ce qui a effectivement conduit certains particuliers à venir rencontrer les commissaires enquêteurs durant les permanences pour obtenir des informations ou des explications supplémentaires.

On a pu rencontrer des problèmes quelques fois pour localiser des parcelles, trouver le nom des lieux-dits, les routes ou les références cadastrales parfois absentes ou illisibles sur les documents graphiques compte tenu de leur taille et de l'échelle des plans. On a noté aussi parfois des fonds de plan cadastraux pas toujours à jour ce qui a pu s'avérer assez souvent déroutant pour les particuliers.

L'absence de la mention des lieux-dits cadastraux a été relevée sur les planches du règlement graphique du PLUi pour cinq communes au moins.

La commission d'enquête a rencontré aussi quelques difficultés pour identifier sans ambiguïté le « droit à construire » pour certaines parcelles compte tenu de l'avis émis par les services sur le projet de PLUi arrêté, éventuellement modifié ensuite par « l'avis d'ajustement » de l'État après la rencontre du 16 juin 2026 avec la communauté de communes.

Les périmètres autour des bâtiments d'élevage (100 mètres) sont parfois sujets à contestation. Bon nombre de personnes ayant fait remarquer aux commissaires enquêteurs que la disparition, parfois ancienne, de certaines de ces stabulations remettait en cause l'existence de ces « périmètres de protection ».

La participation du public à l'enquête a été importante comme le montre le tableau suivant.

8723 visiteurs ont consulté le site web et 5865 ont téléchargé au moins un document. Le projet de PLUi a fait l'objet de 567 observations se répartissant comme suit :

Type d'observations	Nombre d'observations	Pourcentage
Observations sur le registre dématérialisé	103	18,17
Observations sur le registre du site de la CCMC à Beaulieu-sur-Dordogne	117	20,63
Observations sur le registre du site de la CCMC à Meyssac	106	18,69
Observations sur le registre du site de la mairie à Beynat	100	17 ,64
Observations sur les registres des autres mairies	80	14,11
Courriels	27	4,76

Courriers	34	6,00
Observations totales	567	100
Dont doublons	30	5,29

8 – Les observations du public

Les observations recueillies durant l'enquête publique sont des doléances liées principalement à des problèmes de particuliers qui demandent que soit revu le classement de leurs parcelles. Ces observations sont identifiées au niveau du registre dématérialisé par les rubriques « constructibilité, périmètre de zone, rectification de la nature du zonage ». Elles représentent de l'ordre de 77 % des revendications déposées.

On note également des demandes portant sur le changement de destination d'anciens bâtiments à vocation agricole désaffectés comme des granges, des hangars, des séchoirs, d'anciennes bergeries.... Plus de 80 demandes de ce type ont été recensées mais on constate des différences parfois très importante entre communes, certaines ayant identifiées un assez grand nombre de bâtiments de ce type, 16 communes en revanche en ayant très peu recensés voire pas.

La suppression des périmètres entourant les bâtiments d'élevage est demandée une bonne cinquantaine de fois par les propriétaires qui n'exercent plus et aussi par des voisins que le maintien de ces périmètres pénalise en bloquant la constructibilité éventuelle de leurs parcelles situées à proximité d'anciens bâtiments d'élevage.

Des modifications de zonage sont demandées parfois pour créer des activités dans les domaines du tourisme et des loisirs généralement localisées en zone agricole ou naturelle et conduisant pour leur réalisation à la mise en place de nouveaux STECAL. Ces demandes remettent parfois en cause la suppression de STECAL retirés après la consultation des services ou conduisent à l'extension de STECAL maintenus, ce qui pose également problème car nécessite une démarche lourde (nouvelle consultation de la CDPENAF./ CDNPS).

La commission d'enquête a aussi relevé des contestations portant dans plusieurs communes sur la création ou le positionnement de zones d'extension future, 1AU ou 2AU pour des raisons diverses dont la difficulté d'accès ou la sécurité.

On note quelques remarques sur l'absence de recensement du patrimoine vernaculaire dans certaines communes et des questions sur les règles qui pourraient s'imposer pour l'entretien et la remise en état de ce type de patrimoine.

Très peu de préoccupations environnementales ont été soulevées par le public dans le cadre de la préservation des zones naturelles pas plus que sur le sujet des énergies renouvelables.

En ce qui concerne le règlement deux demandes ont été présentées pour permettre les habitations légères de loisirs en zone de camping (zone UI) et autoriser la réalisation d'un projet de résidence d'artistes pluridisciplinaire pour lequel un règlement spécifique adapté devra être défini.

Appréciation générale de la Commission d'enquête

Les conclusions motivées de la commission d'enquête découlent de l'étude approfondie du dossier, de l'analyse des différents avis des services consultés, des nombreuses observations du public, de quelques visites de terrain, du mémoire en réponse de la Communauté de communes Midi Corrézien ainsi que du ressenti des membres de la commission.

Le projet de PLUi Midi Corrézien est le résultat d'un travail long, lourd et complexe qui a nécessité de concilier de nombreux enjeux très différents.

Dans un cadre largement plus contraint désormais avec les lois Climat et Résilience et zéro artificialisation nette, la Communauté de communes Midi Corrézien a eu à mener un long processus pédagogique et d'intégration rendu nécessaire par la fusion au sein d'une même entité de trois communautés de communes implantées dans trois bassins de vie assez différents ayant des réalités d'aménagement de leur territoire hétérogènes : Plan local d'urbanisme, Plan local d'urbanisme intercommunal, Cartes communales et Règlement National d'Urbanisme.

A partir de ce cadre et de cette diversité, la Communauté de communes Midi Corrézien a voulu se doter d'un projet de territoire commun et partagé qui permette la protection et le soutien de l'agriculture qui reste un des piliers du territoire. Le projet protège l'environnement, réduit l'étalement urbain en densifiant les zones urbaines et en recyclant une partie des logements vacants. Il permet d'accueillir une population nouvelle permanente et de nouveaux résidents secondaires tout en préservant les paysages, l'architecture et le petit patrimoine.

Le projet de PLUi prend en compte l'ensemble de ces points afin de réaliser un projet commun dans une logique de cohérence territoriale d'ensemble qui permette de répondre aux attentes de la population.

En revanche, l'enquête publique qui vient de s'achever a montré que les objectifs d'intérêt général qui sous tendent le projet de PLUi pouvaient être antinomiques avec les observations du public qui au mieux avaient à cœur de promouvoir leurs villages ou leur commune mais bien souvent leur intérêt particulier ou bien comme si la remise en cause des conséquences de l'étalement urbain n'avait pas été comprise, insuffisamment expliquée et par conséquent acceptée.

L'hypothèse de progression démographique de la communauté de communes est volontariste (1%) pour permettre en particulier le maintien des équipements en place. Le ratio de densification moyen de logements à l'hectare retenue par le projet de

PLUi se situe entre 7 et 12 logements à l'hectare ce qui correspond aux prescriptions du SCoT Sud Corrèze actuel.

La limitation de la consommation des espaces retenue dans le projet de PLUi et la volonté de réduire l'étalement urbain permet de lutter contre le mitage et de préserver les outils et les ressources agricoles ce qui favorise l'entretien du paysage en évitant sa fermeture trop rapide.

Afin de ne pas remettre en question les orientations du PADD, la communauté de communes en réponse aux doléances émises lors de l'enquête publique n'a pas donné de suite favorable aux demandes quand celles-ci correspondent à de la discontinuité avec l'urbanisation existante, qu'elles sont éloignées des zones U et AU définies, qu'il y a une absence de réseaux ou que des enjeux environnementaux (zones humides, réservoirs de biodiversité) et/ou agricoles (proximité d'un bâtiment d'élevage ou d'un verger) identifiés sont impactés.

Le projet du PLUi est perfectible sur plusieurs points et il verrait sa qualité améliorée avec :

- la prise en compte des diverses observations formulées par les services consultés pour amender le projet le cas échéant ;

- un recensement exhaustif des bâtiments d'élevage qui ne sont plus en activité ;

- l'identification dans le projet de PLUi de tous les bâtiments susceptibles de changer de destination ;

- la mise en conformité avec les enjeux environnementaux, du règlement écrit, du règlement graphique et des OAP.

AVIS

Au terme de cette enquête et après la prise de connaissance des éléments relatifs à ce projet, l'écoute des personnes qui se sont exprimées, l'examen des différents avis des services, les explications données par la Communauté de communes,

Considérant que :

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions en vigueur et à la procédure prévue par la réglementation ;

Le dossier mis à l'enquête était complet ce qui a permis au public de pouvoir prendre connaissance de façon satisfaisante du projet ;

La population a été informée tout au long de la procédure et qu'elle a pu s'exprimer et faire ses remarques ;

Les Personnes Publiques Associées ont bien été normalement consultées et que tous les avis ont été intégrés au dossier du projet de PLUi mis à l'enquête ;

Le dossier est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne et que le PLUi devra être mis en compatibilité avec le SCoT Sud Corrèze quand sa révision en cours sera approuvée ;

Les objectifs de croissance sont dynamiques mais expliqués ;

Le projet préserve les espaces agricoles, protège les espaces forestiers, les paysages de qualité et leurs éléments constitutifs ;

Le projet protège et vise à la mise en valeur du patrimoine bâti et remarquable ;

Les observations et les questions qui figurent dans le procès verbal de synthèse et dans le rapport d'enquête ont fait l'objet de réponses argumentées de la part de la Communauté de communes Midi Corrèzien.

Pour ces différentes raisons,

La commission d'enquête émet **un avis favorable** au projet de PLUi Midi Corrézien avec les recommandations suivantes :

- la vérification de la présence effective des bâtiments d'élevage encore en activité afin de juger du bien fondé du maintien des périmètres de réciprocité ;
- l'identification dans les communes de tous les bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- la mise en conformité avec les enjeux environnementaux, du règlement écrit, du règlement graphique et des OAP ;
- la prise en compte des diverses observations formulées par les services consultés pour amender le projet le cas échéant.

Le 22 août 2026

La Commission d'enquête

Membre Titulaire

Jérôme Sagne



Membre Titulaire

Frédéric Catriens



Président

René Baudoux

