



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest
19 rue Pablo Neruda 33140 VILLENAVE
D'ORNON
Tél : 05.56.64.86.25 / fax : 05.56.64.86.24
E-mail : bordeaux@altereo.fr

COMMUNE D'AYEN
PLAN LOCAL D'URBANISME

**SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES**



Identification du document



Contenu

1. LISTE ET AVIS	4
2. PROPOSITIONS D'EVOLUTION PAR PIECE DU PLU.....	6
2.1. Rapport de présentation	7
2.2. Pièces réglementaires.....	20



1. LISTE ET AVIS



Organisme	Avis
Chambre d'agriculture	
CAUE	Avis favorable
CDPENAF	Avis favorable sous réserve de supprimer un STECAL
DDT	Favorable avec Réserves
MRAE	Recommandations



2. PROPOSITIONS D'EVOLUTION PAR PIECE DU PLU



2.1. Rapport de présentation

RAPPORT DE PRESENTATION					
Partie – thème / Document	Origine demande	Demande	Reprise	Remarques	Corrections pour approbation
Consommation d'espaces / Rapport de présentation	DDT	La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience », définit un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec l'obligation pour les documents d'urbanisme de définir une trajectoire de réduction de la consommation d'espace avec des objectifs décennaux. Pour la première décennie, la consommation d'espace prévue dans les documents d'urbanisme doit être de 50 % inférieur à celle constatée les 10 années précédentes. Cet objectif sera territorialisé à l'échelle de la Région. Le projet de PLU de la commune d'Ayen doit indiquer dans son rapport de présentation comment est prise en compte cette trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.	Une explication quant à la prise en compte de la nouvelle loi « Climat et résilience » pourra être effectuée.		La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience », définit un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec l'obligation pour les documents d'urbanisme de définir une trajectoire de réduction de la consommation d'espace avec des objectifs décennaux. Pour la première décennie, la consommation d'espace prévue dans les documents d'urbanisme doit être de 50 % inférieur à celle constatée les 10 années précédentes. Cet objectif sera territorialisé à l'échelle



					de la Région. Le PLU d'Ayen s'ancre au sein de cette dynamique de réduction de la consommation d'espace avec une analyse précise des potentialités, à la fois en densification et en extension. Des orientations réglementaires favorisent une gestion des eaux pluviales qualitative, une artificialisation des sols moindre avec des principes de désimperméabilisation ... De plus, les densités inscrites au sein du SCOT ont été prise en compte afin de pouvoir favoriser des parcelles moins grandes et réduire cette consommation d'espace.
Consommation d'espaces / Rapport de présentation		Le PLU d'Ayen ayant été prescrit le 20 juin 2014, l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme relatif au contenu du rapport de présentation s'applique dans sa rédaction en vigueur avant le 23 novembre 2018. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être analysée au cours des dix années précédant l'approbation du plan qui devrait intervenir au cours de l'année 2022. Cette analyse doit donc porter sur la période 2011-2021 ou à défaut 2010-2020. La période d'analyse proposée (2005-2014) est trop éloignée des dispositions de l'article L. 151-4.	Un ajustement des données de la consommation d'espace pourra être réalisé sous réserve des données disponibles		La consommation d'espace est actualisée 2012-2022.



Consommation d'espaces / Règlement écrit		Supprimer le Stecal Nt délimité au lieu-dit « Le Pouch ».	Le STECAL Le Pouch sera supprimé		Suppression du STECAL
Assainissement / Diagnostic		Tenir compte dans le PLU du diagnostic d'assainissement collectif dont la commune vient de terminer l'élaboration.	Des éléments sur la thématique du diagnostic assainissement pourront être ajoutés sous réserve des éléments disponibles. (courriel CAB assainissement)		Les nouveaux éléments ont été précis au sein du Tome 1.4 Evaluation environnementale
Environnement / Rapport de présentation		Mentionner dans le rapport de présentation, l'appartenance du territoire d'Ayen à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne. L'ensemble du bassin de la Dordogne a été classé réserve de biosphère par l'UNESCO le 11 juillet 2012.	Cette recommandation pourra être prise en compte		Fait
Environnement / Rapport de présentation		Si le document est disponible avant l'approbation du PLU, le rapport de présentation de ce dernier devra être mis à jour avec les objectifs et informations du SDAGE 2022-2027	Sous réserve de la disponibilité des données, le rapport de présentation pourra être mis à jour avec ces éléments.		Les objectifs du SDAGE Adour Garonne sont spécifiés au sein du Tome 1.4 et 1.2 du PLU. « Il est à noter qu'un nouveau SDAGE a été adopté le 10/03/2022. Il fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ». Celui concernant le bassin Adour-Garonne couvrait la période 2016-2021. Le nouveau pour la période 2022-2027 a été adopté le 10 mars 2022. Celui de 2016- 2021 fixait comme objectif un minimum de 69 % de masses d'eau en bon état en 2021. L'objectif semblait ambitieux puisque 41 % seulement était en bon état en 2015 (50 % en 2019).



				Les nouveaux objectifs à venir pour le SDAGE 2022-2027 se font en continuité du précédent. Il vise à : • Ne pas détériorer l'état des masses d'eau, • Atteindre le bon état des eaux : le projet de SDAGE 2022-2027 propose l'atteinte du bon état sur 70% des ME superficielles du bassin et justifie une dérogation pour la non atteinte du bon état sur les 30% restants • Inverser les tendances à la hausse des polluants dans les eaux souterraines • Réduire l'émission de substances dangereuses, • Permettre la réalisation des objectifs spécifiques des zones protégées (6 zones). La commune définit dans l'axe 3 de son PADD des mesures en adéquation avec le SDAGE pour préserver localement la ressource en eau par une gestion équilibrée ou encore une mise en capacité des réseaux et ouvrages en cohérence avec les besoins futurs. Il s'agit également de préserver les ripisylves,
--	--	--	--	--



					essentielles pour une fonctionnalité écologique des cours d'eau. »
Risques / Rapport de Présentation	DDT	- Mentionner l'étude de connaissance du risque mouvement de terrain, réalisée en novembre 2002 par le bureau d'études GEODES, prendre en compte les éléments qu'elle fournit dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement, explications des choix) et dans les pièces du dossier de PLU (règlement écrit, règlement graphique le cas échéant). - Actualiser le paragraphe relatif à l'aléa retrait-gonflement des argiles avec les informations de la carte actualisée sur la site géorisques.	Le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte ces prescriptions. Une analyse de la zone UB située au sud-est du bourg, entre la rue du Peyrat, la rue de l'ancienne gare et la RD 95 afin d'appliquer le zonage adéquate.		L'étude est mentionnée avec carto + paragraphe actualisé
Environnement / Rapport de Présentation	DDT	Mentionner dans le rapport de présentation que la commune d'Ayen est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine protégée (AOP) « Huile de noix du Périgord » et « Noix du Périgord », et dans l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Limousin », « Agneau du Périgord », « Porcs du Limousin », « Veau du Limousin », « Jambon de Bayonne », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Poulet du Périgord », « Poularde du Périgord », « Chapon du Périgord » et « Pays de Brive ».	Le rapport de présentation sera modifié pour prendre en compte ces recommandations		Fait, § ajouté
Rapport de présentation – EIE		Page 12 : « 1.4. Les objectifs de qualité environnementale du SCoT Sud Corrèze ». Supprimer la phrase « A la suite de la création du Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive fin 2013, un syndicat intercommunal est mis en place : le Syndicat d'Études du Bassin du Brive » qui contient coquilles et anachronismes. En effet, le Scot Sud Corrèze porté par le Syndicat d'Études du Bassin du Brive (SEBB) a été approuvé le 11 décembre 2012. Le SEBB n'a donc pas été mis en place à la suite de la création de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive fin 2013 comme cela est écrit dans le rapport de présentation. Pages 30 à 33, paragraphe « 2.1.4. L'Air, le Climat et l'Énergie ».	Les phrases seront améliorées et les numérotations corrigées pour la cohérence du document		Page 12 : ok Page 30 à 33 : pas de pb Les § Qualité de l'air et potentiel éolien sont renumérotés P 31 : la phrase est supprimée P 31 : pas de mention de 1.2.3.2 P 38 : Fait p.67 : la cartographie ne peut pas être améliorée du point de vue de la qualité graphique, le texte est modifié



		Modifier la numérotation des paragraphes. Le texte passe directement du paragraphe « 2.1.4 » au paragraphe « 2.1.4.1.1 ». Soit il manque un paragraphe « 2.1.4.1 », soit les paragraphes « 2.1.4.1.1 » à « 2.1.4.1.4 » doivent être numérotés « 2.1.4.1 » à « 2.1.4.4 ». Par ailleurs, les paragraphes « Qualité de l'air : les données de l'observatoire Limair » et « Potentiel éolien : le Schéma Régional Eolien, annexe du SRCAE de la région Limousin » ne sont pas numérotés, ce qui ne facilite pas la compréhension de la structuration de l'exposé. • Page 31, paragraphe « 2.1.4.1.2. La dépense énergétique ». Compléter ou corriger la phrase « Malgré des émissions de GES convenables, la région présente des faibles concernant les dépenses énergétiques». • Page 31, paragraphe « 2.1.4.1.3. Les énergies renouvelables ». Corriger la phrase « L'énergie éolienne est quant à elle estimée comme inadaptée au contexte (plus de détails dans la partie 1.2.3.2) ». La partie « 1.2.3.2 » n'existe pas dans le rapport de présentation. • Page 38, paragraphe « 2.2.1.1.4. Risque retrait-gonflement d'argiles ». Actualiser le rapport de présentation avec la nouvelle appréciation du phénomène de retrait gonflement des sols argileux sur le territoire communal issue de l'application de la loi ÉLAN. • Page 67, paragraphe « 2.5.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Limousin ». Améliorer la lisibilité de la carte. • Page 67, paragraphe « 2.5.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Limousin ». Corriger le texte du rapport de présentation en évoquant le volet SRCE du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en remplacement du SRCE Limousin et répercuter cette correction dans l'ensemble du rapport de présentation. * Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été adopté par le Conseil régional le 16 décembre 2019 et approuvé par la préfète de région le 27 mars 2020.			
Forme du document / Rapport de présentation - EIE	DDT	• Débuter la numérotation des pages du document à la page 1 au lieu de la page 4. • Mettre un titre à chacune des cartes. • Page 16. Supprimer cette page blanche. • Page 30 : paragraphe « 2.1.4. L'Air, le Climat et l'Énergie ». Supprimer le verbe en trop dans la phrase « Les trois sont documents sont donc à prendre en considération dans la formulation des enjeux de cette thématique environnementale pour les communes de l'Yssandonnais. »	Ces recommandations seront prises en compte.		Les numéros de page ont été actualisés. P16 : supprimée p.30 : Mot supprimé p.32 : déjà supprimé p.36 : la cartographie ne peut être améliorée du point de vue de la qualité p.45 la cartographie a été recentrée.



		• Page 32: paragraphe « Qualité de l'air: les données de l'observatoire Limair ». Supprimer la phrase « De manière générale les communes de l'Yssandonnais ont les scores d'émission dans la moyenne basse même si ce n'est pas le cas pour tous les indicateurs », elle n'apporte pas d'élément supplémentaire au texte qui la précède. • Page 36 : paragraphe « 2.2.1.1.2. Risque inondation ». Améliorer la lisibilité de la carte représentant les aléas de remontée des eaux par les nappes souterraines. Page 45 : paragraphe « 2.4.1. Le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux (PPGDND) de la Corrèze ». Limiter la carte des SIRTOM et des installations existantes au SIRTOM de la Région de Brive, le reste du territoire corrézien n'intéresse pas le territoire Yssandonnais			
Rapport de présentation – Diagnostic territorial	DDT	• Page 60. « 2.3.1.2. Les équipements généraux ». Ajouter la moitié sud de la carte des « équipements généraux » des communes de l'Yssandonnais à la place de la page blanche • Page 72 : paragraphe « 2.3.2.2. La gestion du stationnement ». Ajouter la moitié sud de l'Yssandonnais sur la carte « Zones de stationnement ». • Page 78: paragraphe « 2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement ». Remonter le texte « Lieux de travail des actifs yssandonnais travaillant sur le territoire par commune en 2012 » partiellement masqué par la carte dont c'est le titre. • Page 80: paragraphe « 2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement ». Améliorer la lisibilité de la carte des zones d'activités disponibles sur le territoire Sud Corrèze. • Page 82 : paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (Scot) du Sud Corrèze ». Soit utiliser une carte lisible qui représente l'organisation administrative actuelle, soit accompagner la carte d'une explication sur l'organisation administrative représentée qui n'a plus cours. Page 88 : paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la	Ces prescriptions seront prises en compte pour améliorer la qualité du document. Toutefois, la qualité de la cartographie sera améliorée dans la limite des possibilités techniques.		p.60 : carte sud incorporée (déjà) p.72 : même chose, carte sud incorporée p.78 : le texte est remonté p.80 : La carte ne pourra pas être améliorée du point de vue de la qualité p.82 : un texte a été ajouté p.88 : la qualité de la carte ne pourra pas être améliorée p.90 : L'entête est sur le même tableau p.91 : la carte est remontée



		communauté d'agglomération du bassin de Brive». Améliorer la lisibilité de la carte de la communauté d'agglomération. Page 90 : paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du bassin de Brive ». Mettre l'en-tête du tableau des objectifs de production neuve proposés sur la même page que les données. Page 91 : paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (POU) ». Remonter la carte du « schéma de développement du réseau TC interurbain » qui est coupée en bas de page.			
Rapport de présentation – Diagnostic territorial	DDT	• Page 81 : paragraphe« 3. Articulation avec les documents de rang supérieur ». Actualiser le schéma qui présente les enchaînements des liens de compatibilité entre les principaux documents d'urbanisme, car il ne correspond plus à la hiérarchie des normes . • Page 82 : paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (Scot) du Sud Corrèze ». Corriger le mot « territorial » dans le titre du paragraphe en « 3.1. Le schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Corrèze » pour que le lecteur comprenne que c'est la cohérence qui est territoriale, pas le schéma. • Page 91 : paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (POU) ». Corriger le verbe en trop dans la phrase « La commune d'Ayen ayant rejoint l'agglomération de Brive après l'approbation de ce document étant élaboré à horizon de 10 ans... ». • Page 91 : paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (PDU) ». Ajouter le mot « par » dans la phrase « Ayen est situé dans le bassin de vie de la commune d'Objat qui est desservie par le TER ».	Ces éléments seront corrigés pour améliorer la qualité du document		p. 81 : le schéma est actualisé p.82 : le titre est changé p.91 : le verbe est enlevé et « par » ajouté p. 45 : les hameaux sont cités et la phrase corrigée
Rapport de présentation –	MRAE	• Corriger le sommaire de la pièce 1.3 et les numéros des paragraphes dans le document (le document comporte deux paragraphes 1.1, le paragraphe 3.8	Ces prescriptions seront prises en compte pour		Les paragraphes ont été corrigés pour le sommaire.



Explication des choix		succède au paragraphe 3.5, les paragraphes 3.6 et 3.7 sont absents). Page 45: paragraphe« Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis». Lister les principaux lieux-dits où la production de logements pourra se réaliser en densification des espaces bâtis et/ou renvoyer à la carte d'illustration en la commentant. Compléter la phrase « Les secteur Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) dédiés à de l'hébergement touristique de type camping » avec le texte en gras. Page.159: paragraphe« O. Les dispositions particulières applicables en zone agricole (A)». Corriger la phrase « A noter que seul un secteur de taille et de capacité limité en zone N (Nt) à vocation touristique a été délimité au document graphique » en « A noter que trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique (Nt) ont été délimités en zone N du document graphique », et la déplacer dans les justifications de la zone N. Page 159: paragraphe« D. Les dispositions particulières applicables en zone agricole (A)». Enlever le mot toutefois au début de la phrase « TouteJeis, Afin de permettre la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination». Page 257 : paragraphe « 3.1O. Explication des choix retenus pour le dessin de l'orientation d'aménagement et de programmation ». Corriger le titre qui devrait être « Explication des choix retenus pour le dessin des orientations d'aménagement et de programmation » en le faisant précéder du bon numéro de paragraphe. Page 257 : paragraphe « 3.1O. Explication des choix retenus pour le dessin de l'orientation d'aménagement et de programmation».	compléter le dossier Explication des choix. L'échéancier concernant les OAP sera rappelé en conformité avec le SCOT.		Les hameaux où la production de logement pourra se réaliser en densification sont listés. L'ajustement concernant les STECAL est fait. La correction sur les STECAL en zone N est faite. p.159 : le mot toutefois est enlevé p.257 : modification faite
-----------------------	--	---	--	--	--



		Compléter l'explication des choix en indiquant la superficie de chacune des OAP, en rappelant les prescriptions du Scot Sud Corrèze relatives aux OAP (pages 28 et 32 du document d'orientation et d'objectifs du Scot), en justifiant l'échéancier fixant l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des OAP les unes par rapport aux autres ainsi que leur découpage respectif en deux phases.			
Rapport de présentation – Explication des choix		Page 264 : paragraphe « La zone agricole A ». Modifier la rédaction de la phrase « Dans cette optique, l'extension des habitations existantes est permise dans les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF). Il en va de même pour la réalisation d'annexes (piscines, garage, abris de jardin, etc.). Elles seront admises, mais particulièrement encadrées. », car la CDPENAF ne fixe pas des conditions, elle émet un avis sur les dispositions du règlement (article L. 151-12 du code de l'urbanisme). Le projet de PLU permet les annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole en reprenant dans son règlement écrit, les règles que la CDPENAF préconise pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.	La phrase sera modifiée.		Phrase modifiée
Diagnostic	MRAE	La MRAE recommande de fournir des informations sur l'évolution démographique de la commune d'Ayen après 2015 pour disposer d'un diagnostic actualisé permettant de justifier le projet communal en prenant en compte les dynamiques démographiques les plus récentes.	Sous réserve des données disponibles, des éléments chiffrés plus récents pourront être ajoutés pour la commune d'Ayen. L'actualisation de la population actualisée millésimée 2019 de l'INSEE est ajoutée.	Apport du millésime 2019 des données de l'INSEE pour le nombre d'habitant de la commune d'Ayen.	
Diagnostic	MRAE	La MRAE recommande de caractériser le parc de logements sur la commune d'Ayen en distinguant les logements vacants mobilisables à plus ou moins long terme et de préciser les leviers qui permettraient leur remise sur le marché pour continuer à la satisfaction des besoins en logements.	Les données INSEE sur le logements vacants pourront être ajoutées au sein du diagnostic, sous réserve de l'existence de la donnée.	Ajouter le chiffre de l'INSEE de 2019.	



Partie - thème	Origine demande	Demande	Reprise	Remarque	Corrections pour approbatio n
Modération de la consommation d'espace	DDT	• Compléter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en précisant la surface correspondant à une densification de l'existant et celle correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles. • Indiquer également l'objectif de population visé et le nombre total de logements à produire pour l'atteindre. • La commune a construit son projet de PLU pour un horizon à 2030 sur une période de 11 ans. Le PLU étant arrêté fin 2021, le projet doit être actualisé pour viser 2033.	Le PADD ne peut être modifiée à ce stade. Le PADD a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal et ne peut donc faire l'objet que de modification sur la formulation d'objectifs n'entraînant pas d'évolution du sens. Cette précision pourra être apportée dans la partie explication des choix du rapport de présentation.		



OAP					
Partie - thème	Origine demande	Demande	Reprise		Corrections pour approbation
OAP Fond et Forme	DDT	- Numéroter les deux OAP « Nord Bourg » et l'OAP « Centre Bourg » pour les distinguer entre elles et fournir un échéancier prévisionnel de leur ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme). La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose que les OAP des projets de PLU arrêtés après sa date de promulgation, définissent un tel échéancier. La numérotation des OAP pourra utilement correspondre à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation prévue dans le projet de PLU. - Préciser la superficie de chacune des OAP. - Préciser les objectifs visés en termes de diversification des logements pour les OAP. Le Scot Sud Corrèze impose de « mener une réflexion et mettre en œuvre des [OAP] dans les PLU qui veillent à diversifier le parc de logements : dans la typologie (individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif...), dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (du studio au T5 et plus). Cette prescription concerne les secteurs des zones U et AU des PLU pouvant accueillir plus de 4 logements ou plus de 500 m² de [surface hors œuvre nette] » (page 28 du document d'orientation et d'objectifs du Scot).	Une numérotation des OAP pourra être ajoutée, tout comme la superficie des secteurs. La typologie d'habitat pourra également être précisée.		Éléments ajoutés afin de répondre à la prescription.



		• Prévoir une urbanisation en deux phases pour chacune des deux OAP « Nord Bourg ». Les commercialisations des secondes phases seront subordonnées à l'atteinte d'un taux de remplissage des premières.			
--	--	---	--	--	--



2.2. Pièces réglementaires

Règlement écrit				
Partie - Thématique	Origine demandée	Demande	Reprise	Corrections pour approbation
ZONES U				
Annexe règlement écrit	DDT	Détailler les annexes du règlement écrit dans son sommaire. Les annexes « assainissement des eaux usées et pluviales », « fiche CAUE "Oser les haies variées en Corrèze" », charte pour une arboriculture "Pomme du Limousin" mieux intégrée à son environnement » en fin de document ne sont pas annoncées au sommaire.	Ces éléments pourront être inscrits dans le sommaire	Éléments ajoutés au sommaire
Risques	DDT	Ajouter au règlement des préconisations concernant les fondations des constructions, au regard du niveau de l'aléa du phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal et à l'instar des indications fournies pour la prise en compte de la sensibilité des sols à ce phénomène en page 51 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation - Explication des choix ».	Des préconisations en lien avec le risque retrait-gonflement des argiles pourront être ajoutées au sein du règlement afin de favoriser la prise en compte de ce risque.	Une phrase précisant la présence d'un risque retrait gonflement des argiles a été ajoutée. Ajout des éléments suivants : En présence de sols argileux, il est recommandé de : Adapter les fondations. Notamment par le biais d'une profondeur minimale d'ancrage : 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible. Prévoir des fondations continues armées et bétonnées à pleine fouille dimensionnées selon les préconisations des Documents Techniques Unifiés. Il est nécessaire d'éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel). Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.



				• Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés • Eviter les variations localisées d'humidité, notamment en éloignant les eaux de ruissellement des bâtiments et privilégier le rejet des eaux pluviales et usés dans le réseau lorsque cela est possible et en assurant l'étanchéité des canalisations enterrées. • Eloigner les plantations d'arbres. Il est recommandé de ne pas planter d'arbres à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte.
Clôtures	DDT	• Ajouter des dispositions pour que les clôtures permettent la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du règlement	Cette dispositions pourra être ajoutée si la commune le souhaite	La règle suivante est ajoutée : Il est recommandé d'installer des clôtures uniquement lorsque celles-ci sont indispensables. Afin de favoriser le passage de la faune, les clôtures devront comprendre à minima des couvertures de 10 à 20 cm² tous les 15m
Illustrations	DDT	• Pages 5, 14, 23, 32, 40, 47 et 56 : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Retirer l'illustration « exemple d'implantation à privilégier », car elle illustre mal l'objectif recherché d'éviter les remblais et déblais. • Pages 5, 14, 23, 32, 40, 47 et 56 : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Remplacer la phrase « Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent » par « Les enrochements sont interdits. Le terrain est aménagé en terrasses successives ». • Pages 5, 14, 23, 32, 40, 47 et 56 : paragraphe «	Ces modifications pourront être réalisées pour améliorer le règlement écrit et sa compréhension	Le schéma du paragraphe 2.1 Volumétrie est supprimé La phrase au paragraphe 2.1 est modifiée. Au sein du paragraphe 2.1, le mot enrochements est supprimé. La forme en U est supprimée.



		2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Supprimer « et les enrochements » dans la phrase « Les murs de soutènement <u>et les enFoGhements</u> doivent s'insérer de façon harmonieuse... », car plus haut dans le même paragraphe les enrochements sont interdits. • Pages 6, 15, 24, 33, 41, 47 et 56: paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions », Retirer la forme en « U » des exemples de volumes simples et préciser qu'il s'agit de « quelques » exemples de volumes simples.		
Matériaux	DDT	• Pages 8 et 17: paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Remplacer la phrase « Préserver les enduits en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés » par la phrase « Préserver les enduits anciens à la chaux en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés ».	Cette modification sera prise en compte	La modification a été faite pour ces deux secteurs.
Volets et extensions	DDT	• Page 8 : paragraphe « Caractéristiques des ouvertures, menuiseries ». Proscrire les volets roulants pour les constructions anciennes, hors usages agricoles et forestiers. • Pages 10, 19, 28, 36, 52 et 59 : paragraphe « Extensions et annexes ». • Supprimer ce paragraphe qui mentionne que les extensions et annexes sont « non réglementées ».	Les volets roulants pourront être interdits pour les constructions anciennes hors usage agricoles et forestiers. Le paragraphe mentionné sera supprimé.	La phrase suivante est ajoutée : Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits pour les constructions anciennes, hors usage agricole. Le paragraphe concernant les Extensions et annexes est supprimé.
Destination		• Page 22, 45 et 54 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Interdire la sous-destination « hébergement » en zones Ut, A et N. La sous-destination « hébergement » n'a pas vocation à être autorisée en zones Ut, A et N même sous conditions • Page 22 : paragraphe « 1.1. Destination et	La vocation hébergement sera interdite au sein des secteurs mentionnés. La destination logement sera mieux encadrée au sein du règlement écrit à la page 22. La phrase p.23 sera complétée. Des conditions seront ajoutées pour l'autorisation sous conditions des destinations citées à la page 31.	La destination hébergement est interdite pour les zones A et N. P.22 : les logements sont encadrés. « Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées, à condition d'être liées au gardiennage et à l'exploitation de l'activité touristique ainsi que d'être implantées à l'extérieur du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du



		sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Limiter la sous-destination « logement » aux nécessités liées au gardiennage et à l'exploitation de l'activité touristique en zone Ut. Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle permet la construction d'une habitation sans lien avec l'activité touristique. Les conditions exprimées concernent seulement les règles de réciprocité du règlement sanitaire départemental et la présence de périmètres d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). • Page 23 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Compléter la phrase « Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristiques ainsi que les bureaux, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, sonores olfactives ou visuelles », car elle est incomplète et n'exprime rien. • Page 31 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises, ou soumises à conditions ». Exprimer les conditions auxquelles sont admises les sous-destination « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Équipements sportifs	L'hébergement touristique et hôtelier sera interdit en zone A. Les règles de conditions seront éclaircies en zone A et N. Les modifications seront également apportées aux pages 48/54/55.	Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D). » p. 23 : la phrase est complétée. p.31 : ces destinations sont permises sous réserve d'être compatible avec la vocation habitat. p.45 : La sous destination « Hébergement hôtelier et touristique » est interdite en zone A p. 45 et 55 : les redondances ont été supprimées concernant les extensions et annexes en zone N ou A p. 48 : Ajout de « la distance est portée à » p. 48 : l'unité de mesure est changée p. 54 : le règlement N commence au début de la page p. 54 : Les éléments suivants sont ajoutés : Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation forestière » : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages p. 55 : modification faite
--	--	---	--	---



		», « Autres équipements recevant du public » et « Bureau », ou corriger le tableau qui indique qu'elles sont admises sous conditions. • Page 45 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Interdire la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" en zone A. Si un changement de destination doit être autorisé, il le sera pour une destination et non une sous-destination et après avis conforme de la commission de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) sur la base d'une demande d'autorisation. • Pages 45 et 55 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Supprimer les règles redondantes présentes dans les conditions sous lesquelles sont admises les annexes et extensions des habitations existantes en zones A et N, qui sont ensuite exprimées comme il se doit dans les règles diverses de hauteur, d'implantation... déclinées dans le règlement. • Page 48 : paragraphe« Implantation des constructions les unes par rapport aux autres». Corriger la phrase « Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal » en ajoutant le texte « La distance est portée à : ».		
--	--	---	--	--



		• Page 48 : paragraphe « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres ». Corriger l'unité utilisée dans les phrases « à 20m² maximum pour les piscines, » et « à 50m² maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et abris pour animaux. ». Il s'agit d'une distance qui doit être exprimée en mètres, non en mètres carrés. • Page 54 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Commencer le règlement de la zone N en haut d'une nouvelle page. Actuellement, le haut de la page est occupé par la fin du règlement de la zone A. • Page 54 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Exprimer les conditions auxquelles est admise la sous-destination « Exploitation forestière » ou corriger le tableau qui indique qu'elle est admise sous conditions. • Page 55 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger le titre « Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation forestière" » en « Conditions applicables à la sous-destination "Logement" », car les conditions exprimées correspondent à cette sous-destination.		
Périmètre de réciprocité	DDT	• Compléter les paragraphes relatifs aux conditions applicables à la destination « Habitation » en indiquant que « des dérogations à l'éloignement des habitations à l'extérieur du périmètre de réciprocité sont possibles dans les	Le règlement pourra être modifié pour prendre en compte cette recommandation	Ajout de cette mention page 47



		conditions prévues à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime ».		
Surface plancher Nt	DDT	Renforcer les dispositions réglementaires (surface de plancher en fonction de la destination, surface de plancher de chaque construction, hauteur des constructions) concernant les constructions dans les secteurs Nt pour maîtriser davantage leur insertion dans le paysage.	La commune souhaite-t-elle appliquer une surface de plancher maximum pour les STECAL Nt (à vocation touristique en contexte agricole)	Ajout des éléments suivants : En zone Nt, la hauteur des constructions devra s'intégrer dans le cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. La hauteur ne pourra pas excéder 9 mètres au point le plus haut. En secteur Nt, l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 50% de la construction existante (construction principale + annexe). Les coefficients d'emprise au sol sont calculés en pourcentage de la superficie de l'unité foncière, incluse dans le zonage dans lequel s'inscrit le projet de construction
Formes / Prescriptions architecturales	DDT	Pages 4, 13, 22, 31, 39, 45 et 54 : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Corriger le titre du paragraphe en « Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions » pour être cohérent avec les en-têtes de ses colonnes. Pages 7, 16, 25, 34, 41, 49 et 58: Ajouter les exemples « (les constructions de type: mas provençal, chalet, fuste... sont interdites) » en fin de la phrase « Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région » dans le paragraphe « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis ». Pages 7, 16, 25, 34, 41, 49 et 58: Ajouter la phrase « les avant-projets doivent être examinés par le conseil d'architecture,	Ces éléments pourront être modifiés pour améliorer le document de planification. Les nuanciers ont été réalisées selon les recommandations CAUE.	Le titre du 1.1 est modifié. Les éléments concernant les exemples d'architecture étrangère sont ajoutés. Au sein du paragraphe 2.2 : Ajout de la phrase « les avant-projets doivent être examinés par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou l'architecte-conseil de la communauté d'agglomération du bassin de Brive » La phrase suivante est maintenant inscrite : Les portes d'entrée peuvent être de teinte plus foncée : gris, brun, vert foncé ou brun-rouge.



		d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou l'architecte-conseil de la communauté d'agglomération du bassin de Brive » après la phrase « Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère » dans le paragraphe « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis ». • Pages 8, 16, 34, 49 et 58: paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Pour l'ensemble des PLU élaborés dans le cadre du groupement de commandes de l'Yssandonnais, la phrase « Les couleurs des enduits des façades seront de tonalités beige, beige rosé ou gris beige » a été prescrite pour réglementer la teinte des façades. Il faut s'assurer que le nuancier proposé dans le projet de PLU est compatible avec cette prescription et qu'il convient à l'architecte des bâtiments de France. • Pages 8, 17, 26, 35, 50 et 59: paragraphe « Caractéristiques des ouvertures, menuiseries ». Pour l'ensemble des PLU élaborés dans le cadre du groupement de commandes de l'Yssandonnais, la phrase « Les teintes doivent être de couleur gris légèrement coloré de vert ou bleu, beige clair » a été prescrite pour réglementer la teinte des façades. Il faut s'assurer que le nuancier proposé dans le projet de PLU est compatible avec cette prescription et qu'il convient à l'architecte des bâtiments de France. • De plus, il a été prescrit d'ajouter la phrase « Les portes d'entrée peuvent être de teinte		
--	--	--	--	--



		plus foncée : gris, brun, vert foncé ou brun-rouge »		
Annexes				
Annexes / Risques		Ajouter les recommandations pour construire sur sol sensible à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.	Sous réserve des données disponibles, cette donnée pourra être ajoutée en annexe.	Une annexe est ajoutée.
A	CAUE	Le dossier de PLU peut utilement intégrer une annexe « défense incendie »	Sous réserve de la disponibilité des données, cet élément pourra être inclus au sein des annexes du PLU.	Une annexe sur la défense incendie est ajoutée (5.8)



Règlement graphique				
Partie - Thématique	Origine demande	Demande	Reprise	Corrections pour approbation
STECAL /OAP/ER	DDT	- Supprimer le Stecal Nt délimité au lieu-dit« Le Pouch ». Sa localisation est déconnectée du bâti existant. La concrétisation d'un projet sur ce Stecal tel qu'il est délimité dans le projet de PLU, aurait un impact sur les capacités d'exploitation des terrains agricoles voisins. - Indiquer le numéro des OAP sur le plan de zonage en plus de leur périmètre. - Ajouter la liste des emplacements réservés sur le plan de zonage sous la forme d'un tableau précisant le numéro de l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.	Le règlement pourra évoluer pour prendre en compte cette demande.	Le STECAL Le Pouch est supprimé.

Une évaluation environnementale est réalisée. Un tome spécifique à l'évaluation sera distinct au sein du rapport de présentation.



**PRÉFÈTE
DE LA CORRÈZE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires**

Tulle, le

13 JAN. 2022

La directrice départementale des territoires,

à

**Madame le maire
28 rue des Écoles
19310 Ayen**

Objet : Note technique relative au projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune d'Ayen

Par délibération du 29 septembre 2021, le conseil municipal de la commune d'Ayen a arrêté son projet de PLU.

Le 20 octobre 2021, le dossier de PLU a été reçu en préfecture afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée (PPA), conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

La consultation permet à toutes les personnes publiques associées de vérifier le bon niveau de prise en compte des différents enjeux et servitudes exprimés par :

- les dispositions des articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les éléments portés à votre connaissance et ceux exprimés au cours des différentes réunions organisées durant le déroulement de l'étude.

La note technique ci-après est établie à l'issue d'une analyse technique tant sur le fond que sur la forme. Elle fait référence au « porter à connaissance », aux servitudes d'utilité publique, aux informations à caractère réglementaire et aux enjeux du territoire.

La synthèse des observations de l'État a pour objet d'assurer la prise en compte des intérêts supra communaux de toute nature, notamment au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur, et également d'éviter des irrégularités susceptibles d'entacher d'illégalité les autorisations d'utilisation du sol à venir.

Les **prescriptions** édictées nécessitent un examen obligatoire à réaliser par la commune dans la mesure où elles relèvent soit de contradiction à lever pour application claire du document, soit d'un réexamen devant conduire à une reprise de la rédaction de certains passages du document afin d'éviter tous litiges ultérieurs.

Les **recommandations** attirent votre attention sur des points particuliers visant à améliorer la compréhension et la qualité juridique du document.

1. Contexte :

Ayen est une commune à dominante rurale située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de la ville de Brive-la-Gaillarde et à moins de 10 kilomètres à l'ouest du pôle d'Objat. Elle accueille commerces et services dont une maison France services inaugurée le 8 janvier 2020.

Ayen est traversée par les routes départementales 5 et 39 respectivement classées « réseau de liaison » et « desserte principale » dans la hiérarchie du réseau routier départemental. Les D5 et D39 se croisent dans le bourg d'Ayen et relie la commune à Brive-la-Gaillarde via la commune de Varetz pour l'une, tandis que l'autre assure une desserte nord-sud depuis la commune de Juillac jusqu'au village de la Rivière de Mansac sur le territoire de la commune de Mansac.

Les principaux cours d'eau de la commune sont le Roseix à la limite nord de son territoire et l'Elle qui naît à quelques centaines de mètres au sud-est du bourg.

La commune fait partie du canton de l'Yssandonnais et adhère à la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (CABB) porteuse du programme local de l'habitat (PLH).

La commune est également comprise dans le territoire du schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Corrèze élaboré par le syndicat d'études du Bassin de Brive (SEBB).

L'élaboration du PLU a été menée dans le cadre d'un groupement de commandes associant les communes du canton de l'Yssandonnais. L'objectif du groupement est de disposer d'une vision partagée du territoire cantonal et de définir des projets d'aménagement et de développement durables (PADD) communaux cohérents entre eux au regard des enjeux relevés à l'échelle de l'Yssandonnais.

2. Déroulement de la procédure

2.1 – La procédure

La commune d'Ayen dispose actuellement d'une carte communale dont la révision a été approuvée le 22 octobre 2010.

Par délibération du 20 juin 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU sur l'ensemble de son territoire avec l'objectif d'en « garantir à la fois le développement et la préservation ».

Le territoire d'Ayen est inclus dans le périmètre du SCOT Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012. Le PLU doit donc être compatible avec le SCOT.

La commune est également concernée par le PLH de la CABB approuvé le 12 décembre 2016 pour la période 2017-2023, avec lequel, le PLU doit donc aussi être compatible.

Le débat sur le PADD a eu lieu lors de la réunion du conseil municipal du 22 mars 2019.

Par délibération du 28 septembre 2021, le conseil municipal d'Ayen a arrêté son projet de PLU.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le maire de la commune a transmis, le 20 octobre 2021, le dossier de PLU pour avis à l'État.

Après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine a décidé le 25 mars 2019 de soumettre le projet d'élaboration du PLU d'Ayen à évaluation environnementale. L'évaluation environnementale du projet de PLU doit ainsi être soumise à l'avis de la MRAe.

Le 16 décembre 2021, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Corrèze a examiné le projet de PLU au titre des articles :

- L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- L. 151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zones A et N.

2.2 – La concertation

La délibération de prescription du PLU prévoit une concertation à l'échelle communale par l'intermédiaire de réunions publiques en associant la population, les associations communales ou intéressées, les représentants de la profession agricole, les communes limitrophes.

Lors du conseil municipal du 28 septembre 2021, madame le maire a rappelé le bilan de la concertation en précisant les modalités qui avaient été appliquées :

- une réunion publique de présentation du PADD le 23 janvier 2019 ;
- une réunion publique avant l'arrêt du projet de PLU le 7 septembre 2021 ;
- la possibilité de consulter le dossier en mairie.

Les modalités de concertation mises en œuvre répondent à celles prévues dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU.

2.3 – Remarques sur les délibérations

Conformément à l'article R. 211-1 du code de l'urbanisme, la commune, après avoir approuvé son PLU, a la possibilité de délibérer pour instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines, des zones à urbaniser et des zones d'urbanisation future délimitées dans son document d'urbanisme.

La commune peut également en vertu de l'article R. 421-12 du même code, délibérer pour soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble de son territoire.

Pour être exécutoires, ces dispositions devront faire l'objet de délibérations qui seront à annexer au dossier de PLU après son approbation le cas échéant.

3. Développement urbain et consommation foncière

La commune compte près de 710 habitants (chiffres INSEE 2018) pour une superficie d'un peu plus de 13 km² (1 316 ha).

La population « municipale » connaît une dynamique continue d'évolution positive depuis 1999, passant de 623 à près de 710 habitants en 2018 (+14 %).

La commune a construit son projet de PLU sur une progression démographique conduisant à une population de 930 habitants en 2032, soit +17 habitants par an en moyenne en prenant comme référence le pic de population de 2016). Pour atteindre cet objectif,

- 110 logements neufs sont nécessaires sur la durée du PLU avec une taille de ménage estimée à 2 habitants par logement ;
- 24 logements sont prévus au titre du desserrement des ménages (maintien de la population en compensation des situations de décohabitation).

Le PADD de la commune est construit autour de 3 axes :

- un bourg et des hameaux réinvestis (armature bourg / hameaux consolidée – développement urbain de qualité dans le respect de l'identité rurale et paysagère – valorisation du patrimoine bâti) ;
- un village accueillant et dynamique (offre en emplois et services – performance des réseaux) ;
- une campagne à l'environnement préservé (préserver la richesse écologique – réduire les pollutions et nuisances – révéler la qualité paysagère du Pays des buttes calcaires et des terres lie-de-vin).

La volonté exprimée est de réduire la consommation d'espace par logement qui passe de 9,14 ha consommés pour la production de 35 logements neufs entre 2005 et 2014 (soit 2 600 m² par logement) à 12,8 ha pour les douze années à venir pour la construction de 110 logements neufs (soit un peu plus de 1 150 m² par logement).

Par ailleurs, 43 ha de parcelles constructibles de la carte communale sont reclassées en zone A ou N. Un peu plus de 9 ha de la zone inconstructible de la carte communale sont classés en secteurs constructibles du projet de PLU.

Un peu plus de 50 % de l'espace consommé pour accueillir des logements fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) situées au Bourg (6,5 ha) avec une densité moyenne de 9 logements/ha.

Le projet comprend également une liste de 7 bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination en zones A et N.

La commune a retenu le choix de délimiter trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zone naturelle dédiés à l'accueil d'une activité touristique (Nt).

Ces secteurs ont vocation à accueillir de nouveaux projets aux lieux-dits « Le Pouch » et « Puy d'Ayen » et permettre de péreniser et développer une activité existante de camping au lieu-dit « Le Mas ».

La délimitation du Stecal Nt au lieu-dit « Le Pouch » n'est pas satisfaisante, car elle est déconnectée du bâti existant. La concrétisation d'un projet sur ce Stecal tel qu'il est délimité dans le projet de PLU, aurait un impact sur les capacités d'exploitation des terrains agricoles voisins.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience », définit un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec l'obligation pour les documents d'urbanisme de définir une trajectoire de réduction de la consommation d'espace avec des objectifs décennaux.

Pour la première décennie, la consommation d'espace prévue dans les documents d'urbanisme doit être de 50 % inférieur à celle constatée les 10 années précédentes. Cet objectif sera territorialisé à l'échelle de la Région.

Le projet de PLU de la commune d'Ayen doit indiquer dans son rapport de présentation comment est prise en compte cette trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

Prescriptions :

- Le PLU d'Ayen ayant été prescrit le 20 juin 2014, l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme relatif au contenu du rapport de présentation s'applique dans sa rédaction en vigueur avant le 23 novembre 2018. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être analysée au cours des dix années précédant l'approbation du plan qui devrait intervenir au cours de l'année 2022. Cette analyse doit donc porter sur la période 2011-2021 ou à défaut 2010-2020. La période d'analyse proposée (2005-2014) est trop éloignée des dispositions de l'article L. 151-4.
- Supprimer le Stecal Nt délimité au lieu-dit « Le Pouch ».
- Indiquer dans le rapport de présentation du PLU comment est prise en compte la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols définie dans la loi « climat et résilience ».

4. Environnement – Biodiversité – Eau

Le PADD intègre la conservation de « la richesse écologique du territoire » dans sa dimension de « campagne "naturelle" » (axe 3 : une campagne à l'environnement préservé) en prévoyant de :

- Préserver les espaces boisés présents, formant un corridor écologique au cœur des espaces agricoles ;
- Préserver les corridors écologiques, naturels et co-visibilités entre les ZNIEFF, le site inscrit et les Puys ;
- Conforter les continuités de milieux boisés et ouverts support de déplacements des espèces ;
- Développer la forêt communale et favoriser sa régénération ;
- Préserver les haies et les ripisylves qui longent les cours d'eaux et fossés ;
- Protéger et valoriser les vallées de l'Elle et du Roseix.

Cette volonté se traduit dans le PLU par le classement en zone A ou N de la plupart des réservoirs de biodiversité avec dans ces zones un recul minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau à respecter pour l'implantation des constructions et des installations.

Le projet de PLU instaure une protection d'espace boisé classé (EBC) sur la ripisylve des bords de cours d'eau et sur un bois au lieu-dit « Tourmissou ».

Le PADD prévoit également de « poursuivre une gestion équilibrée de la ressource en eau ».

Le document s'inscrit dans les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2016-2021 et du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) devenu volet SRCE du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine.

Recommandations :

- Tenir compte dans le PLU du diagnostic d'assainissement collectif dont la commune vient de terminer l'élaboration.
- Produire une cartographie de la trame verte et bleue « zoomée » sur le territoire communal en complément de celle fournie à la page 90 de la pièce 1.1 « Rapport de présentation – État initial de l'environnement ».
- Opter pour une protection renforcée de la trame verte et bleue en utilisant les outils existants de l'urbanisme : classement en zone naturelle protégée (Np) où toute construction est interdite, secteur protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, classement en espace boisé classé.
- Contribuer à l'inventaire du patrimoine naturel par la saisie ou, à défaut, par le versement des données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (article L. 411-1 A du code de l'environnement). Une application informatique est mise gratuitement à la disposition des maîtres d'ouvrage par l'État : <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>.
- Mentionner dans le rapport de présentation, l'appartenance du territoire d'Ayen à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne. L'ensemble du bassin de la Dordogne a été classé réserve de biosphère par l'UNESCO le 11 juillet 2012.
- Si le document est disponible avant l'approbation du PLU, le rapport de présentation de ce dernier devra être mis à jour avec les objectifs et informations du SDAGE 2022-2027.

5. Risques et nuisances

Le thème des risques et des nuisances est abordé dans le document. Un complément et une modification doivent cependant être apportés sur cette thématique.

Le rapport de présentation ne mentionne pas l'étude de connaissance du risque mouvement de terrain réalisée en novembre 2002 par le bureau d'études GEODES dont les éléments principaux ont été fournis dans le porter à connaissance de l'État. Aucun élément de prise en compte des zones à risques identifiées dans cette étude (zone de décompression, zone de glissement profond, zone de phénomènes potentiels due aux pentes supérieures à 10°) n'apparaît dans les documents du PLU.

La zone UB située au sud-est du bourg, entre la rue du Peyrat, la rue de l'ancienne gare et la RD 95, semble correspondre à un secteur de glissement profond où toute construction nouvelle doit être interdite.

Le bourg est par ailleurs concerné par une zone de phénomènes potentiels due aux pentes supérieures à 10° ainsi qu'une zone de décompression sur laquelle la gestion des eaux pluviales et usées doivent s'effectuer en assainissement collectif en limitant l'infiltration.

Le « Rapport de présentation » (Pièce 1.1 : Rapport de présentation – État initial de l'environnement) indique à sa page 38, que le territoire communal est uniquement concerné par un aléa faible retrait-gonflement des argiles.

Consécutivement à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN), une carte actualisée de l'exposition au phénomène de retrait gonflement des sols argileux est disponible sur internet à l'adresse :

https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/show/https%3A%2F%2Fagdv.brgm.fr%2F%23%2Fcontext%2Fgeorisques_global%2F117/1.130344981179371.45.16266863770811.1.519649239593915.45.345372754616456.

Selon la nouvelle cartographie, la commune est concernée principalement par un aléa moyen avec cependant un secteur d'aléa fort au sud du territoire communal.

Prescriptions :

- Mentionner l'étude de connaissance du risque mouvement de terrain, réalisée en novembre 2002 par le bureau d'études GEODES, prendre en compte les éléments qu'elle fournit dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement, explications des choix) et dans les pièces du dossier de PLU (règlement écrit, règlement graphique le cas échéant).
- Actualiser le paragraphe relatif à l'aléa retrait-gonflement des argiles avec les informations de la carte actualisée sur la site géorisques.

6. Espaces agricoles

Les espaces agricoles de la commune d'Ayen représentent plus de 60 % du territoire communal et constituent de fait une composante importante du paysage. La préservation de ces espaces et le maintien de l'activité agricole représentent un enjeu local.

Le projet de PLU permet le développement des exploitations agricoles.

Quelques bâtiments agricoles sont proches de zones déjà urbanisées dans les secteurs des Condamines, d'Ayen-Bas, de Graschamp et du Temple.

En vue de préserver les espaces agricoles et limiter les conflits d'usage, les zones à urbaniser sont distantes d'au moins 100 mètres des bâtiments d'élevage, à la seule exception de la pointe sud du secteur « Les Condamines ».

Recommandations :

- Mentionner dans le rapport de présentation que la commune d'Ayen est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine protégée (AOP) « Huile de noix du Périgord » et « Noix du Périgord », et dans l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Limousin », « Agneau du Périgord », « Porcs du Limousin », « Veau du Limousin », « Jambon de Bayonne », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Poulet du Périgord », « Poularde du Périgord », « Chapon du Périgord » et « Pays de Brive ».

7. Déplacements et bruits des transports terrestres

Le projet de PLU prend en compte la nécessité de limiter les déplacements en intensifiant des secteurs urbanisés du bourg et à sa proximité.

La commune n'est traversée par aucune infrastructure routière faisant l'objet d'un classement sonore.

8. Contenu du dossier

8.1 – Rapport de présentation (pièce 1)

Remarque générale

L'élaboration du PLU d'Ayen a été conduite dans le cadre d'un groupement de commandes associant dix autres communes de l'Yssandonnais. La phase d'étude relative au diagnostic et à l'état initial de l'environnement a permis de mutualiser les travaux à l'échelle de l'Yssandonnais. Pour autant, chaque dossier de PLU doit comporter un diagnostic et un état initial de l'environnement permettant de comprendre les caractéristiques et les spécificités du territoire communal.

Recommandations :

- Par courrier du 18 avril 2017, l'État avait exprimé un ensemble de recommandations sur le contenu et le rendu du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Celles-ci restent d'actualité pour améliorer la compréhension du territoire communal et doivent être prises en compte dans le rapport de présentation du PLU.

Il s'agit dans le rapport de présentation, notamment d'approfondir les thématiques abordées pour l'Yssandonnais dans sa globalité et mettre en évidence les conclusions issues de l'analyse des thématiques à l'échelle du territoire communal, ainsi que d'améliorer la lisibilité de certains rendus cartographiques.

Contenu du rapport de présentation

Les remarques concernant les corrections à apporter ne sont pas exhaustives, il conviendra d'effectuer une relecture complète des documents du dossier de PLU.

Pièce 1.1 : Rapport de présentation – État initial de l'environnement

Prescriptions :

- **Page 12**, paragraphe « 1.4. Les objectifs de qualité environnementale du SCoT Sud Corrèze ». Supprimer la phrase « A la suite de la création du Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive fin 2013, un syndicat intercommunal est mis en place : le Syndicat d'Études du Bassin du Brive » qui contient coquilles et anachronismes.
En effet, le Scot Sud Corrèze porté par le Syndicat d'Études du Bassin du Brive (SEBB) a été approuvé le 11 décembre 2012. Le SEBB n'a donc pas été mis en place à la suite de la création de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive fin 2013 comme cela est écrit dans le rapport de présentation.
- **Pages 30 à 33**, paragraphe « 2.1.4. L'Air, le Climat et l'Énergie ». Modifier la numérotation des paragraphes. Le texte passe directement du paragraphe « 2.1.4 » au paragraphe « 2.1.4.1.1 ». Soit il manque un paragraphe « 2.1.4.1 », soit les paragraphes « 2.1.4.1.1 » à « 2.1.4.1.4 » doivent être numérotés « 2.1.4.1 » à « 2.1.4.4 ». Par ailleurs, les paragraphes « Qualité de l'air : les données de l'observatoire Limair » et « Potentiel éolien : le Schéma Régional Eolien, annexe du SRCAE de la région Limousin » ne sont pas numérotés, ce qui ne facilite pas la compréhension de la structuration de l'exposé.
- **Page 31**, paragraphe « 2.1.4.1.2. La dépense énergétique ». Compléter ou corriger la phrase « Malgré des émissions de GES convenables, la région présente **des faibles concernant** les dépenses énergétiques ».
- **Page 31**, paragraphe « 2.1.4.1.3. Les énergies renouvelables ». Corriger la phrase « L'énergie éolienne est quant à elle estimée comme inadaptée au contexte **(plus de détails dans la partie 1.2.3.2)** ». La partie « 1.2.3.2 » n'existe pas dans le rapport de présentation.

- **Page 38**, paragraphe « 2.2.1.1.4. Risque retrait-gonflement d'argiles ». Actualiser le rapport de présentation avec la nouvelle appréciation du phénomène de retrait gonflement des sols argileux sur le territoire communal issue de l'application de la loi ÉLAN.
- **Page 67**, paragraphe « 2.5.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Limousin ». Améliorer la lisibilité de la carte.
- **Page 67**, paragraphe « 2.5.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Limousin ». Corriger le texte du rapport de présentation en évoquant le volet SRCE du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en remplacement du SRCE Limousin et répercuter cette correction dans l'ensemble du rapport de présentation.
Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été adopté par le Conseil régional le 16 décembre 2019 et approuvé par la préfète de région le 27 mars 2020.

Recommandations :

- Débuter la numérotation des pages du document à la page 1 au lieu de la page 4.
- Mettre un titre à chacune des cartes.
- **Page 16**. Supprimer cette page blanche.
- **Page 30** : paragraphe « 2.1.4. L'Air, le Climat et l'Énergie ». Supprimer le verbe en trop dans la phrase « Les trois ~~sont~~ documents sont donc à prendre en considération dans la formulation des enjeux de cette thématique environnementale pour les communes de l'Yssandonnais. »
- **Page 32** : paragraphe « Qualité de l'air : les données de l'observatoire Limair ». Supprimer la phrase « De manière générale les communes de l'Yssandonnais ont les scores d'émission dans la moyenne basse même si ce n'est pas le cas pour tous les indicateurs », elle n'apporte pas d'élément supplémentaire au texte qui la précède.
- **Page 36** : paragraphe « 2.2.1.1.2. Risque inondation ». Améliorer la lisibilité de la carte représentant les aléas de remontée des eaux par les nappes souterraines.
- **Page 45** : paragraphe « 2.4.1. Le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux (PPGDND) de la Corrèze ». Limiter la carte des SIRTOM et des installations existantes au SIRTOM de la Région de Brive, le reste du territoire corrézien n'intéresse pas le territoire Yssandonnais.

Pièce 1.2 : Rapport de présentation – Diagnostic territorial

Prescriptions :

- **Page 60**. « 2.3.1.2. Les équipements généraux ». Ajouter la moitié sud de la carte des « équipements généraux » des communes de l'Yssandonnais à la place de la page blanche .
- **Page 72** : paragraphe « 2.3.2.2. La gestion du stationnement ». Ajouter la moitié sud de l'Yssandonnais sur la carte « Zones de stationnement ».
- **Page 78** : paragraphe « 2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement ». Remonter le texte « Lieux de travail des actifs yssandonnais travaillant sur le territoire par commune en 2012 » partiellement masqué par la carte dont c'est le titre.
- **Page 80** : paragraphe « 2.3.3.3. Un territoire dépendant économiquement ». Améliorer la lisibilité de la carte des zones d'activités disponibles sur le territoire Sud Corrèze.

- **Page 82** : paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (Scot) du Sud Corrèze ». Soit utiliser une carte lisible qui représente l'organisation administrative actuelle, soit accompagner la carte d'une explication sur l'organisation administrative représentée qui n'a plus cours.
- **Page 88** : paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du bassin de Brive ». Améliorer la lisibilité de la carte de la communauté d'agglomération.
- **Page 90** : paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du bassin de Brive ». Mettre l'en-tête du tableau des objectifs de production neuve proposés sur la même page que les données.
- **Page 91** : paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (PDU) ». Remonter la carte du « schéma de développement du réseau TC interurbain » qui est coupée en bas de page.

Recommandations :

- **Page 81** : paragraphe « 3. Articulation avec les documents de rang supérieur ». Actualiser le schéma qui présente les enchaînements des liens de compatibilité entre les principaux documents d'urbanisme, car il ne correspond plus à la hiérarchie des normes .
- **Page 82** : paragraphe « 3.1. Le schéma de cohérence territorial (Scot) du Sud Corrèze ». Corriger le mot « territorial » dans le titre du paragraphe en « 3.1. Le schéma de cohérence territoriale (Scot) Sud Corrèze » pour que le lecteur comprenne que c'est la cohérence qui est territoriale, pas le schéma.
- **Page 91** : paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (PDU) ». Corriger le verbe en trop dans la phrase « La commune d'Ayen ayant rejoint l'agglomération de Brive après l'approbation de ce document ~~étant~~ élaboré à horizon de 10 ans... ».
- **Page 91** : paragraphe « 3.3. Le Plan de déplacement urbain (PDU) ». Ajouter le mot « par » dans la phrase « Ayen est situé dans le bassin de vie de la commune d'Objat qui est desservie **par** le TER ».

Pièce 1.3 : Rapport de présentation – Explication des choix

Prescriptions :

- Corriger le sommaire de la pièce 1.3 et les numéros des paragraphes dans le document (le document comporte deux paragraphes 1.1, le paragraphe 3.8 succède au paragraphe 3.5, les paragraphes 3.6 et 3.7 sont absents).
- **Page 45** : paragraphe « Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ». Lister les principaux lieux-dits où la production de logements pourra se réaliser en densification des espaces bâtis et/ou renvoyer à la carte d'illustration en la commentant. Compléter la phrase « Les secteur Nt sont des secteurs de taille et de capacité **d'accueil** limitées (**Stecal**) **dédiés** à de l'hébergement touristique de type camping » avec le texte en gras.
- **Page 159** : paragraphe « D. Les dispositions particulières applicables en zone agricole (A) ». Corriger la phrase « A noter que seul un secteur de taille et de capacité limité en zone N (Nt) à vocation touristique a été délimité au document graphique » en « A noter que trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique (Nt) ont été délimités en zone N du document graphique », et la déplacer dans les justifications de la zone N.

- **Page 159** : paragraphe « D. Les dispositions particulières applicables en zone agricole (A) ». Enlever le mot toutefois au début de la phrase « ~~Toutefois,~~ Afin de permettre la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination ».
- **Page 257** : paragraphe « 3.10. Explication des choix retenus pour le dessin de l'orientation d'aménagement et de programmation ». Corriger le titre qui devrait être « Explication des choix retenus pour le dessin des orientations d'aménagement et de programmation » en le faisant précéder du bon numéro de paragraphe.
- **Page 257** : paragraphe « 3.10. Explication des choix retenus pour le dessin de l'orientation d'aménagement et de programmation ». Compléter l'explication des choix en indiquant la superficie de chacune des OAP, en rappelant les prescriptions du Scot Sud Corrèze relatives aux OAP (pages 28 et 32 du document d'orientation et d'objectifs du Scot), en justifiant l'échéancier fixant l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des OAP les unes par rapport aux autres ainsi que leur découpage respectif en deux phases.

Recommandation :

- **Page 264** : paragraphe « La zone agricole A ». Modifier la rédaction de la phrase « Dans cette optique, l'extension des habitations existantes est permise dans les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF). Il en va de même pour la réalisation d'annexes (piscines, garage, abris de jardin, etc.). Elles seront admises, mais particulièrement encadrées. », car la CDPENAF ne fixe pas des conditions, elle émet un avis sur les dispositions du règlement (article L. 151-12 du code de l'urbanisme).
Le projet de PLU permet les annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole en reprenant dans son règlement écrit, les règles que la CDPENAF préconise pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD de la commune prévoit « la mobilisation de 17 hectares de foncier constructible à vocation résidentielle, avec un rythme de construction moyen d'environ 10 logements par an ».

La pièce « 1.3 : Rapport de présentation – Explication des choix » précise à sa page 205 que 12,8 hectares de foncier mobilisable ont été identifiés pour produire les logements en réponse aux perspectives démographiques retenues. Le texte précise que « 35% des logements à construire pourra être réalisé en densification » (soit 40 logements) et que 7,5 hectares seront ouverts à l'urbanisation pour compléter la couverture des besoins en logements (soit 70 logements sur un besoin total de 110).

Recommandations :

- Compléter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en précisant la surface correspondant à une densification de l'existant et celle correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Indiquer également l'objectif de population visé et le nombre total de logements à produire pour l'atteindre.
- La commune a construit son projet de PLU pour un horizon à 2030 sur une période de 11 ans. Le PLU étant arrêté fin 2021, le projet doit être actualisé pour viser 2033.

Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le règlement graphique comporte un secteur classé en zone urbaine à vocation multifonctionnelle ou résidentielle de moyenne densité (UB) et deux secteurs classés en zone à urbaniser (AU) qui font l'objet d'OAP respectivement « centre-bourg » (1,4 ha), « nord-ouest bourg » (2,55 ha) et « nord-est bourg » (2,5 ha).

Ces secteurs à OAP correspondent à un peu plus de 50 % de la consommation foncière et de la production de logements prévus dans le projet de PLU, sans que ce dernier organise l'ordre dans lequel va s'effectuer le développement de l'urbanisation.

Prescription :

- Numéroté les deux OAP « Nord Bourg » et l'OAP « Centre Bourg » pour les distinguer entre elles et fournir un échéancier prévisionnel de leur ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme).

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose que les OAP des projets de PLU arrêtés après sa date de promulgation, définissent un tel échéancier.

La numérotation des OAP pourra utilement correspondre à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation prévue dans le projet de PLU.

- Préciser la superficie de chacune des OAP.
- Préciser les objectifs visés en termes de diversification des logements pour les OAP.
Le Scot Sud Corrèze impose de « mener une réflexion et mettre en œuvre des [OAP] dans les PLU qui veillent à diversifier le parc de logements : dans la typologie (individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif...), dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (du studio au T5 et plus). Cette prescription concerne les secteurs des zones U et AU des PLU pouvant accueillir plus de 4 logements ou plus de 500 m² de [surface hors œuvre nette] » (page 28 du document d'orientation et d'objectifs du Scot).
- Prévoir une urbanisation en deux phases pour chacune des deux OAP « Nord Bourg ». Les commercialisations des secondes phases seront subordonnées à l'atteinte d'un taux de remplissage des premières.

Pièce 4.1 : Règlement graphique

Prescriptions :

- Supprimer le Stecal Nt délimité au lieu-dit « Le Pouch ».
Sa localisation est déconnectée du bâti existant. La concrétisation d'un projet sur ce Stecal tel qu'il est délimité dans le projet de PLU, aurait un impact sur les capacités d'exploitation des terrains agricoles voisins.
- Indiquer le numéro des OAP sur le plan de zonage en plus de leur périmètre.
- Ajouter la liste des emplacements réservés sur le plan de zonage sous la forme d'un tableau précisant le numéro de l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Recommandations :

- Les villages d'Ayen-Bas et de Laval dont le bâti présente une valeur architecturale et patrimoniale, devraient être classés en zone Ua pour bénéficier des prescriptions du règlement écrit attachées à ce classement.

Pièce 4.2 : Règlement écrit

La lecture a été faite du point de vue de l'instruction d'autorisations d'urbanisme et de la ligne de conduite à fixer du point de vue architectural.

Prescriptions :

- Détailler les annexes du règlement écrit dans son sommaire. Les annexes « assainissement des eaux usées et pluviales », « fiche CAUE "Oser les haies variées en Corrèze" », charte pour une arboriculture "Pomme du Limousin" mieux intégrée à son environnement » en fin de document ne sont pas annoncées au sommaire.
- Ajouter au règlement des préconisations concernant les fondations des constructions, au regard du niveau de l'aléa du phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal et à l'instar des indications fournies pour la prise en compte de la sensibilité des sols à ce phénomène en page 51 de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix ».
- Ajouter des dispositions pour que les clôtures permettent la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du règlement.
- **Pages 5, 14, 23, 32, 40, 47 et 56** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Retirer l'illustration « exemple d'implantation à privilégier », car elle illustre mal l'objectif recherché d'éviter les remblais et déblais.
- **Pages 5, 14, 23, 32, 40, 47 et 56** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Remplacer la phrase « Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent » par « Les enrochements sont interdits. Le terrain est aménagé en terrasses successives ».
- **Pages 5, 14, 23, 32, 40, 47 et 56** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Supprimer « et les enrochements » dans la phrase « Les murs de soutènement ~~et les enrochements~~ doivent s'insérer de façon harmonieuse... », car plus haut dans le même paragraphe les enrochements sont interdits.
- **Pages 6, 15, 24, 33, 41, 47 et 56** : paragraphe « 2.1. Volumétrie et implantation des constructions ». Retirer la forme en « U » des exemples de volumes simples et préciser qu'il s'agit de « quelques » exemples de volumes simples.
- **Pages 8 et 17** : paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ». Remplacer la phrase « Préserver les enduits en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés » par la phrase « Préserver les enduits **anciens à la chaux** en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés ».
- **Page 8** : paragraphe « Caractéristiques des ouvertures, menuiseries ». Proscrire les volets roulants pour les constructions anciennes, hors usages agricoles et forestiers.
- **Pages 10, 19, 28, 36, 52 et 59** : paragraphe « Extensions et annexes ». Supprimer ce paragraphe qui mentionne que les extensions et annexes sont « non réglementées ».
- **Page 22, 45 et 54** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ». Interdire la sous-destination « hébergement » en zones Ut, A et N.
La sous-destination « hébergement » n'a pas vocation à être autorisée en zones Ut, A et N même sous conditions.

- Page 22** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».

Limitier la sous-destination « logement » aux nécessités liées au gardiennage et à l'exploitation de l'activité touristique en zone Ut.

Le règlement écrit dans sa rédaction actuelle permet la construction d'une habitation sans lien avec l'activité touristique. Les conditions exprimées concernent seulement les règles de réciprocité du règlement sanitaire départemental et la présence de périmètres d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Page 23** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».

Compléter la phrase « Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristiques ainsi que les bureaux, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances, sonores olfactives ou visuelles », car elle est incomplète et n'exprime rien.
- Page 31** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».

Exprimer les conditions auxquelles sont admises les sous-destination « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Équipements sportifs », « Autres équipements recevant du public » et « Bureau », ou corriger le tableau qui indique qu'elles sont admises sous conditions.
- Page 45** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».

Interdire la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" en zone A. Si un changement de destination doit être autorisé, il le sera pour une destination et non une sous-destination et après avis conforme de la commission de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) sur la base d'une demande d'autorisation.
- Pages 45 et 55** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».

Supprimer les règles redondantes présentes dans les conditions sous lesquelles sont admises les annexes et extensions des habitations existantes en zones A et N, qui sont ensuite exprimées comme il se doit dans les règles diverses de hauteur, d'implantation... déclinées dans le règlement.
- Page 48** : paragraphe « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres ».

Corriger la phrase « Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal » en ajoutant le texte « **La distance est portée à :** ».
- Page 48** : paragraphe « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres ».

Corriger l'unité utilisée dans les phrases « à 20m² maximum pour les piscines, » et « à 50m² maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et abris pour animaux. ». Il s'agit d'une distance qui doit être exprimée en mètres, non en mètres carrés.
- Page 54** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».

Commencer le règlement de la zone N en haut d'une nouvelle page. Actuellement, le haut de la page est occupé par la fin du règlement de la zone A.
- Page 54** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».

Exprimer les conditions auxquelles est admise la sous-destination « Exploitation forestière » ou corriger le tableau qui indique qu'elle est admise sous conditions.

- **Page 55** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».
Corriger le titre « Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation forestière" » en « Conditions applicables à la sous-destination "Logement" », car les conditions exprimées correspondent à cette sous-destination.

Recommandations :

- Interdire l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour les façades en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée.
- Limiter les dimensions autorisées de rampants en ouvertures de toits.
- Compléter les paragraphes relatifs aux conditions applicables à la destination « Habitation » en indiquant que « des dérogations à l'éloignement des habitations à l'extérieur du périmètre de réciprocité sont possibles dans les conditions prévues à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime ».
- Renforcer les dispositions réglementaires (surface de plancher en fonction de la destination, surface de plancher de chaque construction, hauteur des constructions) concernant les constructions dans les secteurs Nt pour maîtriser davantage leur insertion dans le paysage.
- **Pages 4, 13, 22, 31, 39, 45 et 54** : paragraphe « 1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions ».
Corriger le titre du paragraphe en « Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions » pour être cohérent avec les en-têtes de ses colonnes.
- **Pages 7, 16, 25, 34, 41, 49 et 58** : Ajouter les exemples « (les constructions de type : mas provençal, chalet, fuste... sont interdites) » en fin de la phrase « Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région » dans le paragraphe « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis ».
- **Pages 7, 16, 25, 34, 41, 49 et 58** : Ajouter la phrase « les avant-projets doivent être examinés par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou l'architecte-conseil de la communauté d'agglomération du bassin de Brive » après la phrase « Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère » dans le paragraphe « 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis ».
- **Pages 8, 16, 34, 49 et 58** : paragraphe « Caractéristiques des façades et épidermes ».
Pour l'ensemble des PLU élaborés dans le cadre du groupement de commandes de l'Yssandonnais, la phrase « Les couleurs des enduits des façades seront de tonalités beige, beige rosé ou gris beige » a été prescrite pour réglementer la teinte des façades. Il faut s'assurer que le nuancier proposé dans le projet de PLU est compatible avec cette prescription et qu'il convient à l'architecte des bâtiments de France.
- **Pages 8, 17, 26, 35, 50 et 59** : paragraphe « Caractéristiques des ouvertures, menuiseries ».
Pour l'ensemble des PLU élaborés dans le cadre du groupement de commandes de l'Yssandonnais, la phrase « Les teintes doivent être de couleur gris légèrement coloré de vert ou bleu, beige clair » a été prescrite pour réglementer la teinte des façades. Il faut s'assurer que le nuancier proposé dans le projet de PLU est compatible avec cette prescription et qu'il convient à l'architecte des bâtiments de France.
De plus, il a été prescrit d'ajouter la phrase « Les portes d'entrée peuvent être de teinte plus foncée : gris, brun, vert foncé ou brun-rouge ».

Pièce 5 : Annexes

La presque totalité du territoire communal est soumis à un aléa moyen retrait-gonflement des sols argileux, sa frange sud à un aléa fort. L'ajout en annexe du PLU des recommandations pour construire sur sol sensible à cet aléa est conseillé.

Ces recommandations sont consultables sur le site Géorisques à l'adresse :

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/recommandations-et-reglementations-0>.

Si, après avoir approuvé son PLU, la commune délibère pour instituer un DPU, les annexes du dossier de PLU devront être complétées dans le cadre d'une procédure de mise à jour par les périmètres à l'intérieur desquels il s'applique (article R. 151-52 du code de l'urbanisme).

De même, les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (article L. 212-1) qui seraient éventuellement délimités devront être ajoutés dans les annexes du PLU selon les mêmes modalités que pour le DPU.

Recommandations :

- Ajouter les recommandations pour construire sur sol sensible à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Produire une carte des servitudes d'utilité publique à partir de données collectées auprès des différents gestionnaires de servitudes sur le territoire communal. La carte des servitudes d'utilité publique jointe au dossier est produite avec un outil (Géo-IDE) mise à disposition par l'État dont la fiabilité et le niveau de mise à jour sont garantis uniquement pour les servitudes dont la direction départementale des territoires (DDT) ou la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) sont gestionnaires.
- Le dossier de PLU peut utilement intégrer une annexe « défense incendie ».

9. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le projet de PLU est compatible avec le Scot Sud Corrèze et avec le PLH de la CABB 2017-2023.

Toutefois, l'objectif de production de logements neufs du projet de PLU de la commune est supérieur à celui proposé dans le PLH et à la dynamique de construction observée sur la décennie écoulée.

Au paragraphe « 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive » de la pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial », il est indiqué : « L'objectif du PLH est de favoriser le développement d'une offre de logements attractive, de maîtriser son implantation et ses caractéristiques, afin qu'elle réponde au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs ».

Au paragraphe « 2.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal » de la pièce 1.3 « Rapport de présentation – Explication des choix », il est précisé : « Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé fin 2016. Il comporte des objectifs de production minimale de logements. Les besoins en logements ont été dimensionnés au regard de ses objectifs ; mais également de la dynamique constructive opérée ces dix dernières années ».

La pièce 1.2 « Rapport de présentation – Diagnostic territorial » détaille l'articulation du PLU avec ces deux documents.

Le plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération de Brive est abordé même si Vars-sur-Roseix n'est pas directement voisine de l'une des communes comprises dans son périmètre.

10. Numérisation du document

Le PLU a été remis au format PDF. Au titre de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 sur la numérisation des documents d'urbanisme, le PLU numérisé devra être déposé par la commune sur le géoportail de l'urbanisme, au format CNIG en vigueur.

À ce titre, la commune doit demander ce format de rendu au bureau d'études, accompagné du rapport de conformité provenant du géoportail de l'urbanisme, prouvant que les fichiers numérisés sont bien valides.

11. Suivi du document

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat-Résilience, oblige le maire à présenter au conseil municipal au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire aux cours des années civiles précédentes (article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales). Celui-ci rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints. Il donne lieu à un débat suivi d'un vote au sein du conseil municipal.

En outre, une évaluation du document devra être réalisée au bout de 6 années après son adoption pour vérifier son application au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération de l'organe délibérant. Il pourra inclure l'analyse des résultats relatif à l'artificialisation (article L. 153-27 du code de l'urbanisme).

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour expliciter en tant que de besoin tous points généraux ou particuliers que vous souhaiteriez évoquer.

Il est souhaitable que la collectivité joigne à l'avis de l'État qui sera annexé à l'enquête publique, une note indiquant comment l'ensemble des observations sera pris en compte afin d'en informer la population (nouvelle rédaction, argumentaire...).

La directrice départementale,



Marion SAADÉ



**PRÉFÈTE
DE LA CORRÈZE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires**

Tulle, le 20 JAN. 2022

La préfète de la Corrèze,

à

**Madame le maire
28 rue des Écoles
19310 Ayen**

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune
P.J. : note technique

Par délibération du 29 septembre 2021, le conseil municipal de la commune d'Ayen a arrêté son projet de PLU.

Le 20 octobre 2021, le projet de PLU a été reçu en préfecture afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

J'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis de l'État qui constitue une synthèse des observations des services et correspond à deux préoccupations essentielles :

- assurer la prise en compte des intérêts supra communaux de toute nature et notamment au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur ;
- éviter des irrégularités susceptibles d'entacher d'illégalité les autorisations d'utilisation des sols ou des imprécisions pouvant nourrir des contentieux ultérieurs, fragilisant ainsi votre document.

Le document présenté est de bonne qualité et vertueux en termes de consommation d'espace. Il est à souligner la bonne association des services de l'État par la commune d'Ayen tout au long de la procédure.

Le projet de PLU répond aux objectifs principaux de recentrement de l'urbanisation sur le bourg et les principaux hameaux et assure la cohérence du développement de la commune au regard du schéma de cohérence territoriale Sud Corrèze et des documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit de nouvelles dispositions réglementaires qui s'appliquent au projet de document d'urbanisme de la commune.

En particulier, les trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans le projet PLU doivent s'inscrire dans un échéancier fixant leur ordre d'ouverture à l'urbanisation.

De plus, le découpage en deux phases des deux OAP « Nord Bourg » témoignera de la volonté de la commune de prendre en compte le contexte de trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

Enfin, le règlement graphique présente un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) dédié à l'accueil d'une activité touristique (Nt) dont la localisation est déconnectée du bâti existant. En l'état, ce Stecal Nt aurait un impact sur les capacités d'exploitation des terrains agricoles voisins, il convient de le supprimer du projet de la commune.

Vous trouverez, en annexe, une note technique développant les éléments d'analyse des services de l'État. En ressortent des prescriptions nécessitant un examen obligatoire par la commune et des recommandations attirant l'attention sur des points particuliers.

Sous réserve de la prise en compte des prescriptions et recommandations énoncées en annexe, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté que vous m'avez soumis.

Les services de l'État veilleront au respect de ces différents points lors du contrôle de légalité exercé sur le document approuvé.



La préfète,

Salima SAA

12 JAN. 2022

Immeuble Consulaire - Puy Pinçon
Avenue Albert Schweitzer - BP 30 -19001 TULLE
REF : TC/PA/CJ
Dossier suivi par : PA
patrick.auger@correze.chambagri.fr
colette.jabiol@correze.chambagri.fr
Tel. 05 55 21 54 58
Fax. 05 55 21 55 55

Monsieur le Maire

MAIRIE AYEN

Mairie

28 Rue des Écoles,
19310 Ayen

Tulle le 5 Janvier 2022

Objet : Avis PLU — AYEN

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour étude et avis, votre Plan Local d'Urbanisme, ce dont nous vous remercions.

Après analyse des documents fournis, nous avons quelques remarques concernant ce document.

Tout d'abord, au niveau du règlement écrit de la zone A, nous avons plusieurs remarques à émettre.

Concernant la zone A, (Page 46) nous souhaitons que les opérations d'affouillement ou d'exhaussement soient autorisées, sans être nécessairement liées à la réalisation d'ouvrages ou de constructions.

Toujours page 46, nous souhaitons que le changement de destination des bâtiments agricoles puisse également se faire pour servir éventuellement de stockage à un artisan. La ligne concernant les changements de destination doit être revue et étendue à d'autres activités comme l'artisanat.

Page 48, nous ne souhaitons pas qu'une hauteur soit mentionnée pour l'édification de bâtiments agricoles. La hauteur d'un bâtiment agricole doit répondre à des contraintes techniques et non réglementaires.

Page 50, concernant la couleur des bardages, nous souhaitons que les RAL 7016, 6026, 1001, 1013, 1015 et 1019 soient rajoutés.

Page 51, concernant le chapitre « Caractéristiques des clôtures », nous souhaitons que le texte suivant soit retiré :

« Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées ».

Le fait de sanctuariser des haies peut avoir un impact économique sur les exploitations agricoles. De plus après avoir consulté quelques exploitations de la commune d'AYEN, nous nous sommes rendus compte que certaines haies matérialisées sur le règlement graphique n'existent plus. Le document n'est plus en phase avec la réalité du terrain.

Ensuite, page 54, nous souhaitons que la construction de bâtiment agricoles soit possible en zone N (comme le permet le code de l'urbanisme).

Toujours concernant la zone N, (Page 55) nous souhaitons que les opérations d'affouillement ou d'exhaussement soient autorisées, sans être nécessairement liées à la réalisation d'ouvrages ou de constructions.

Page 59, concernant le chapitre « Caractéristiques des clôtures », nous souhaitons que ce texte ne s'applique pas au monde agricole, car il faut laisser aux agriculteurs la possibilité de défendre leurs cultures contre les dégâts que pourrait occasionner la faune sauvage.

Enfin, concernant le règlement graphique, nous avons constaté que de nombreuses parcelles agricoles (parcelles exploitées) étaient classées en zone N. Rien ne justifie ce zonage. Nous avons également constaté que des parcelles défrichées et remises en prairies sont également classées en zone N. Ainsi, nous demandons que les parcelles agricoles soient systématiquement classées en zone A.

Par conséquent, après analyse des documents fournis, notre compagnie en tant que personne publique associée émet un **Avis favorable avec réserves** sur l'ensemble de votre document d'urbanisme. C'est-à-dire que notre avis sera considéré comme favorable si les éléments notifiés en amont sont clairement modifiés.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer Madame le Maire, l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

Tony CORNELISSEN

Président de la Chambre d'Agriculture de la Corrèze





COURRIER ARRIVÉ

23 DEC. 2021 - 906

MAIRIE AYEN

A l'attention de Madame Lacroix, Maire
Mairie
28, rue des Ecoles
19310 AYEN

Tulle, le mardi 21 décembre 2021

Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ayen

Madame le Maire,

Faisant suite à la réception de votre courrier de demande d'avis, reçu le 18 octobre dernier, concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ayen, nous tenons à vous informer que nous ne sommes que personne publique consultée (PPC). A ce titre, nous avons émis des remarques sur votre projet de PLU dans un courrier daté du 19 février 2021. Une partie de ces remarques ont été prises en compte notamment concernant le règlement écrit. Quelques parcelles constructibles ont été ajoutées depuis aux abords de hameaux remarquables (Laval, La Charnie, Le Temple). Certaines semblent déjà construites. Celles situées au Nord Est de La Charnie, en entrée de hameau sur un point haut nous semblent fort préjudiciables et porteront atteinte à la qualité des paysages très ouverts sur ce site.

Le CAUE émet cependant un **avis favorable** sur ce projet de PLU.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Sandra Nicolle,

Paysagiste/Urbaniste OPQU



**PRÉFÈTE
DE LA CORRÈZE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires**

Tulle, le

Madame le maire,

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Ayen a été soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui a statué lors de sa séance du 16 décembre 2021.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis émis par la CDPENAF.

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

La directrice départementale,

Marion SAADÉ

Madame Hélène LACROIX
Maire d'Ayen
28 rue des Ecoles
19310 AYEN



**Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Corrèze
du 16 décembre 2021**

**Avis sur le plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune d'AYEN**

La commission est composée (y compris son président) de vingt et un membres ayant droit de vote.

Le décompte des membres de la CDPENAF de ce jour ayant voté est établi à seize, disposant chacun d'une voix, à savoir :

- M^{me} Marion Saadé, directrice départementale, de la direction départementale des territoires, présidente de la commission ;
- M. Étienne Brunet, représentant la direction départementale des territoires ;
- M. Jean-Paul Merpillat, représentant la chambre d'agriculture ;
- M. Dominique Delmond, représentant la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles ;
- M. Antoine Brousse, représentant le syndicat des jeunes agriculteurs ;
- M. Mathieu Jimenez, représentant la coordination rurale ;
- M. Pierre Calmettes, représentant la confédération paysanne ;
- M^{me} Jany Michel, représentant le syndicat des forestiers privés ;
- M. Jean-Paul Alphonsout, représentant la fédération départementale des chasseurs de la Corrèze ;
- M^{me} Virginie Montmaur, représentant la chambre départementale des notaires ;
- M. Jean-Louis Michel, représentant l'association des maires de la Corrèze ;
- M. Jean-François Lafon, représentant l'association des maires de la Corrèze ;
- M. Jean-Raymond Mouzat, représentant les présidents d'EPCI ;
- M. Alain Hutois, représentant l'association Terres de Liens ;
- M. Jean-Paul Vacher, président du syndicat départemental de la propriété privée rurale ;
- M. Jacques Chaumeil, représentant la fédération de la pêche et de la protection du milieu aquatique ;

Par ailleurs :

- M^{me} Patricia Buisson, représentant le président du conseil départemental, a donné mandat au représentant des Présidents d'EPCI ;
- M. Eric Chabrilange, représentant le mouvement de défense des exploitants familiaux, a donné mandat au représentant des Présidents d'EPCI ;
- M^{me} Josiane Raymond, représentant l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO), a donné mandat au représentant de la direction départementale des territoires ;
- M^{me} Cathy Mazerm, représentant l'association Corrèze Environnement, a donné procuration au représentant de l'association Terres de Liens ;

Le décompte des voix de la CDPENAF de ce jour est ainsi établi à vingt.

A. Avis simple sur le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension et de construction d'annexes à l'habitation en zones A et N au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme :

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme autorise l'extension et la construction d'annexes pour les bâtiments d'habitations en zones A et N d'un PLU dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet article stipule également que *« le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »*.

Le règlement écrit du projet de PLU de la commune d'Ayen reprend l'ensemble des éléments de la fiche « doctrine » validée par la CDPENAF.

Quelques points sont à noter dans la rédaction du règlement relative aux annexes et extensions des habitations existantes en zone A et N.

- Les redondances dans la rédaction, notamment entre les conditions sous lesquelles sont admises les annexes et extensions et les règles diverses de hauteur, d'implantation... déclinées dans le règlement pourraient être supprimées.

- Pour la zone A, la règle relative à l'« Implantation des constructions les unes par rapport aux autres » comporte une erreur d'unité (mètres carrés au lieu de mètres) sur la zone mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale à l'intérieur de laquelle les annexes de type piscines, abris de jardin et abris pour animaux sont autorisées. Il doit être précisé que c'est la distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale qui est portée respectivement à 20 m et à 50 m.

La commission émet un **avis favorable** à l'unanimité sous réserve que les corrections relatives aux points soulevés ci-dessus soient apportées dans la rédaction du règlement écrit.

B. Avis simple sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

Le projet de PLU d'Ayen comporte 3 Stecal à vocation touristique (Nt).

- **Stecal au lieu-dit « Le Pouch »** sur une partie de la parcelle B331 (300 m² ; superficie totale : 28 171 m²). Le projet consiste en la construction d'un gîte rural.
Le dossier de PLU, tout comme la notice CDPENAF, ne comportent aucune justification sur le choix de l'emplacement, ni sur le projet appelé à se développer qui doit en tout état de cause, se rapprocher du bâti existant. Le projet n'est pas compatible avec le règlement d'un stecal Nt et doit évoluer vers un stecal Nh à vocation d'habitation.

La commission émet un **avis défavorable** à l'unanimité.

- **Stecal « La Colline , Lieu de Poésie »** au lieu-dit « Puy d'Ayen ».
Le projet consiste en la création d'une ferme à « taille humaine » et de 4 cabanes en bois qui seraient implantées dans la bande ouest du Stecal, destinées à proposer des séjours de ressourcement dans un confort sobre.
Le projet prévoit également l'accueil de public randonneur ou de passage dans le cadre d'un salon de thé/café associatif en plein air, ainsi que des événements artistiques.

La commission émet un **avis favorable** à la majorité sous réserve que le règlement soit compatible avec le projet.

- **Stecal « Le Mas d'Ayen ».** Le stecal a vocation à délimiter le camping existant et réglementer son développement futur.

La commission émet un **avis favorable** à l'unanimité.

Le règlement écrit du PLU ne prévoit que la disposition suivante pour encadrer les constructions dans les Stecal Nt :

« En secteur Nt, les constructions liées à l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous-réserve :

- d'être nécessaire à une activité de camping ou d'activité d'hébergement touristique ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- et que les mesures permettant d'assurer leur bonne intégration paysagère soient prises. »

Le règlement écrit ne permet pas d'encadrer suffisamment les projets pour en assurer la maîtrise.

La présente décision sera notifiée au maire de la commune d'Ayen.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

La présidente de séance,



Marion SAADÉ

