

MAIRIE DE BEAULIEU-SUR-DORDOGNE (Corrèze)

Séance du Conseil Municipal du 21 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 21 mars, le Conseil Municipal de Beaulieu-sur-Dordogne, convoqué le 13 mars 2023 s'est réuni à la salle des Mariages, sous la présidence de Dominique CAYRE, Maire,

Etaient présents : Dominique CAYRE, Ghislaine DUBOST, Gabriel BARRADE, Yolande BELGACEM, , Philippe ARNAUD, Rosy CAVARROT, Jean MAGE, Nadine CHASTAING, Guy SCHMITTZEHE, Brigitte LEGROS, Sophie RIOL, Patrick POUJADE, Saverio TRIPODI.

Procurations :

Mathieu ROUGERY donne procuration à Gabriel BARRADE,
Jean-Paul GAUTHE donne procuration à Dominique CAYRE,

Absents excusés : Jean-Pierre LARIBE
Marie-Gentil GOURAUD
Laura CRINON

Absents : Sabrina CAREME

Secrétaire de séance : Savério TRIPODI

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 20 février 2023

Aucune observation n'étant formulée le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Communication des décisions du maire :

Sans objet.

DELIBERATIONS :

Adhésion à la Cellule Départementale d'Urbanisme du Conseil Départemental :

Monsieur Maire expose à l'assemblée les points suivants :

- ✓ Vu la loi du 2 Mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions qui confie aux communes la compétence urbanisme,
- ✓ Vu la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite "Loi ALUR"),
- ✓ Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L422-1 à L 422-8, R 410-4, R 410-5 et R423-15 à R423-48,
- ✓ Vu la Cellule Départementale d'Urbanisme créée par délibération du 14 avril 2017 du Conseil Départemental de la Corrèze pour exercer des missions d'instruction des autorisations d'urbanisme et de conseils en urbanisme,
- ✓ Vu la convention initiale d'adhésion à la Cellule Départementale d'Urbanisme conclue pour la période 2017-2020,
- ✓ Vu la deuxième convention d'adhésion à la Cellule Départementale d'Urbanisme conclue pour la période 2021-2022 et arrivée à son terme le 31 décembre 2022,
- ✓ Vu la nécessité pour la commune de continuer à bénéficier d'un service d'instruction des autorisations d'urbanisme et d'un appui technique en matière d'urbanisme, pour l'année 2023, jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes Midi Corrèzien,

- ✓ Vu la décision de la Commission Permanente du Conseil départemental de la Corrèze, prise en date du 27/01/2023, relative à l'adhésion à la cellule départementale d'urbanisme,
- ✓ Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Midi Corrézien, prise en date du 30/01/2023, relative à la convention d'adhésion à la cellule départementale d'urbanisme,
- ✓ Vu le projet de convention tripartite ci-joint, à intervenir entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne, la Communauté de Communes Midi Corrézien et le Département de la Corrèze, relative à l'adhésion à la Cellule Départementale d'Urbanisme,

Vu le rapport présenté par Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, décide :

- de renouveler son adhésion à la Cellule Départementale d'Urbanisme créée par le Conseil Départemental de la Corrèze, pour 2023, c'est-à-dire jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Midi Corrézien,
- de confier ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme relatives au droit des sols, à la Cellule Départementale d'Urbanisme, selon les modalités prévues par la convention précitée, et conformément à l'article R423-15 du code de l'urbanisme,
- d'autoriser à cet effet, Monsieur le Maire à signer la convention tripartite d'adhésion à la Cellule Départementale d'Urbanisme, pour l'année 2023, dont le projet est annexé à la présente délibération,
- que les crédits correspondants à cette prestation seront prévus à l'article 611 (Contrats de prestations de services) du budget primitif 2023, et des budgets suivants si reconduction de la convention.

Vote pour : 15 (13+2 procurations) contre : abstention :

Débat du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi Midi Corrézien :

Monsieur le Maire rappelle que la Communauté de communes Midi Corrézien conduit depuis fin 2017 l'élaboration d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) (Prescription du PLUi : 20 décembre 2017).

Il explique qu'un plan local d'urbanisme est composé de plusieurs éléments, à savoir :

- un rapport de présentation.
- un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement.
- des documents graphiques représentant les zones (plan de zonage)
- des annexes.

et précise également que le PADD définit des grandes orientations stratégiques qui constituent le fondement du projet communautaire du PLUi : les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, de l'habitat, de développement économique et de loisirs, d'équipement commercial, des réseaux d'énergie, de développement des communications numériques, de transport et de déplacements.

Le PADD se rapportant au PLUi Midi Corrézien, tenant compte des besoins et des enjeux identifiés lors du diagnostic territorial, s'articule autour de trois axes principaux qui sont :

- Le Midi Corrézien, un territoire actif et attractif,
- Le Midi Corrézien, un territoire économique en devenir,
- Le Midi Corrézien, un territoire nature.

Par ailleurs, l'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doit avoir lieu, lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPIC), au sein de l'organe délibérant de cet EPIC et des conseils municipaux de chaque commune membre du même EPIC, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

A cet effet, le document du PADD a été communiqué à chaque conseiller(ère) municipal(e), document joint à la convocation, afin qu'ils puissent en prendre connaissance en amont du débat.

Il est aussi à noter que ce débat n'appelle pas de vote.

Après avoir évoqué ces différents points, Monsieur le Maire invite les membres de l'assemblée à engager le débat sur le PADD :

- Plusieurs élus expriment le nécessité de procéder au recensement du patrimoine vernaculaire, en particulier sur le territoire de la commune historique de Brivezac, territoire non couvert par un document type SPR (Site Patrimonial Remarquable).
Ce recensement peut-être également étendu aux forêts, de fait, la problématique de l'abattage sauvage d'arbres et des coupes rases est donc évoquée.
Une interrogation sur la législation en vigueur s'impose aux élus, plusieurs réglementations existent (PAC : Politique Agricole Commune, Natura 2000, etc...), quel est le lien de prépondérance les unes par rapport aux autres ?
Ce phénomène pose la question de la sauvegarde des trames vertes voire des trames bleues, des vues remarquables, des zones humides, des ripisylves, plébiscitées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - axe n°3 : Le Midi Corrézien : un territoire nature.
- Plusieurs élus ont pris acte de la possibilité de construction en zone agricole pour les exploitants agricoles, toutefois, de manière générale il est constaté que la population d'agriculteurs est en perte de vitesse : peu de repreneurs. Les reprises sont majoritairement tournées vers le maraîchage, parfois bio, (activité qui demande peu de surface exploitable), et très peu vers l'élevage. Plusieurs élus expriment, à ce propos, le souhait que le prix du foncier agricole soit maîtrisé pour conserver un tissu agricole conséquent.
- D'autres élus, à l'inverse, expriment leur crainte d'une inflation des prix de l'immobilier. En effet, notre territoire doté d'un grand nombre de « petites fermes » composées d'un bâti : maison, granges et dépendances avec quelques hectares de terrain autour, pourraient devenir des outils de spéculation financière, peut-être au détriment de la population locale, mais plus au profit d'investisseurs.
- Des interrogations sont également exprimées quant au devenir, à court et moyen terme, du parc locatif, tout particulièrement en raison du classement énergétique. En effet la loi « Climat et Résilience » interdit la location de tout logement classé G à compter de 2025 et classé F à compter

de 2028. Face à cette prérogative, à l'unanimité, l'assemblée reconnaît la nécessité voire l'obligation de mettre en place une réelle politique de l'habitat type OPAH. Il conviendra donc de solliciter les services de la Communauté de communes Midi Corrèzien qui porte la compétence « Habitat » en ce sens. Il est demandé que des mesures soient prises rapidement. Des élus évoquent également l'instauration de dispositifs pour la garantie des loyers, au risque de voir des propriétaires ne plus louer leurs biens pour cause d'impayés et/ou de dégradations. Phénomène qui participerait alors à l'accroissement du nombre de logements vacants, même si chacun reconnaît que bien souvent les logements vacants ne sont pas de vrais logements vacants, mais plutôt des résidences secondaires.

- Les élus bellocois ont bien pris acte d'une composante essentielle du PADD de l'axe 1 : un territoire actif et attractif, à savoir renforcer le rôle central des pôles d'équilibre en accueillant une population nouvelle et en poursuivant le développement des équipements et des services à la population. A cet effet, il leur semble indispensable, à l'instar d'une politique de l'habitat, l'instauration de mesures incitatives en matière économique pour favoriser l'installation de nouvelles entreprises. Monsieur le Maire explique au conseil municipal à ce sujet que Beaulieu-sur-Dordogne n'est plus éligible aux aides AFR (Aides à finalité régionale), ce déclassement a été opéré sans aucune concertation avec les élus locaux, contrairement aux prérogatives demandées. Il est noté une disparité des aides potentiellement mobilisables sur le territoire midi-corrèzien. Il est demandé une intervention de la Communauté de communes pour une uniformisation des aides sur son territoire, notamment AFR. Cette différence en terme d'aides économiques est aussi notable au niveau régional : Nouvelle Aquitaine / Occitanie, un frein certain au développement économique de notre territoire limitrophe du nord du Lot (concurrence interrégionale).
- De plus, l'objectif d'accueillir 3000 habitants supplémentaires d'ici 2038, soit 1456 logements de plus, interroge certains élus, d'autres expliquent qu'il s'agit d'un projet politique, un choix des élus communautaires. Cet objectif inquiète sur le fait qu'il serait souhaitable de porter attention aux tranches d'âge de population afin de densifier les pôles d'équilibre. L'installation de jeunes ménages serait bienvenue d'où la nécessité de maintenir et développer l'offre de services (commerces, petite enfance, santé, loisirs, culture, etc ...).
- Les élus ont également pris acte de la possibilité de reconversion, de changement de destination des bâtiments agricoles (granges, stabulations) mais, ceux-ci suscitent des questionnements sur le maintien des périmètres de protection (100m).
- Une inquiétude partagée par nombre d'élus sur le contexte économique actuel qui nationalement constate un déficit de constructions neuves. Chacun s'accorde à dire que cette situation est liée à la hausse du taux d'intérêt des emprunts bancaires, conjuguée à la forte augmentation du coût des matériaux, également. Si cela perdure, y-aura-t-il un impact sur les enjeux du PADD Midi Corrèzien.
- Les terrains déclarés en zones urbanisables seront-ils tous consommés d'ici 2038, ne feront-ils pas l'objet de spéculation financière ou à l'inverse de rétention de la part des propriétaires. Si ces terrains ne sont pas mis à la vente, des élus demandent s'il est prévu une taxation particulière pour inciter et favoriser ces ventes.

De nombreux sujets ont été évoqués et chaque élu a pris part au débat et s'est exprimé, les sujets de discussion sont épuisés, Monsieur le Maire met donc fin au présent débat et clôt la présente délibération tout en rappelant que celle-ci n'appelle pas de vote.

QUESTIONS DIVERSES :

- **Balade secrète en Corrèze :** la date de la manifestation est arrêtée au dimanche 9 juillet 2023. Les thématiques retenues pour les différentes animations sont : la pêche, la visite de la Chapelle du Battut avec animation musicale et la présentation de l'activité autour de la carderie. Une rencontre avec le propriétaire doit être programmée rapidement.
- **Zone blanche (téléphonie mobile) :** Monsieur le Maire informe le conseil municipal que suite à une réunion avec les services du Conseil Départemental, un courrier a été adressé en ce sens particulièrement pour les zones blanches en matière de téléphonie mobile, nombreuses sur le territoire de la commune historique. Ce dossier pourrait être pris en charge, au mieux, en 2023 voire 2024.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h25.