

Brive, le 14 février 2022

Mairie de MALEMORT
Monsieur Laurent DARTHOU
Maire
14-16 rue Jean Jaurès
19360 MALEMORT

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement,
du Développement Durable et des Services Techniques

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service Stratégie et Planification Territoriale

N° Réf : BL/ SP/LC/GO/ 2022-145

Dossier suivi par Laëtitia CHARTRAIN / Gwenaëlle ORY

Objet : PLU de Malemort / Révision générale - Arrêt

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive concernant le projet du PLU arrêté de Malemort.

Par la présente nous vous communiquons les remarques ou observations suivantes :

➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le projet s'appuie sur un objectif de 45 nouveaux logements par an, ce qui permet la réalisation du Programme Local de l'Habitat de la CABB ; l'objectif moyen de densité s'élève à 14,5 log./ha ce qui est inférieur aux prescriptions du SCoT Sud Corrèze (16 à 18 log./ha). Une progression de la densité dans la période 2025-2030 devra être envisagée.

En matière de développement économique, le projet de PLU de Malemort prévoit l'urbanisation future d'une zone d'activités (2AUX dans le règlement) de 46 ha à Yssandouiller, qui pose question tant par sa superficie que par les contraintes existantes :

- ✓ La topographie est contrainte sur la partie ouest, l'accès pour les poids lourds sera complexe et nécessitera des mouvements de terres importants ;
- ✓ La zone est humide, un dossier Loi sur l'eau devra alors être réalisé, la question des compensations de zones humides sera alors soulevée ;
- ✓ La question de l'eau au niveau des travaux imposera des drainages importants pour assurer la stabilisation des plateformes ;
- ✓ Le secteur est classé en zone A et Np dans le PLU actuel ;
- ✓ La présence des pylônes RTE est à prendre en compte ;
- ✓ La partie à l'Est de la RD 921 apparaît plus propice aux déploiements d'activités, cependant le PPRi de la Loyre limitera l'extension des projets ;

Cette future zone d'activités n'a pas été répertoriée lors de l'élaboration du SCoT Sud Corrèze. Par ailleurs, nous rappelons que « le SCoT impose de limiter la consommation foncière en réalisant des zones d'activités compactes » (p.86 du Document D'Orientations et d'Objectifs).

La compétence développement économique relevant de la Communauté d'Agglomération, une réflexion globale devra être menée avec les instances concernées.

En tout état de cause, ce nouveau projet de zone à vocation économique devra s'inscrire dans la programmation communautaire. Pour mémoire sur le territoire de l'agglomération, dans les 5

années à venir, uniquement les opérations suivantes ont été validées : Ussac-Donzenac, Escudier Sud et Allasac Bridal.

D'autre part, la thématique des friches industrielles n'est pas réellement abordée dans le rapport de présentation, alors même que celle-ci peut se poser comme un axe de développement intéressant pour la commune. Cette politique a d'ailleurs été définie comme prioritaire dans le cadre du débat d'orientation budgétaire de la CABB.

Une réflexion (déclinée en objectifs) autour de la question des énergies renouvelables en général et concernant les panneaux solaires plus spécifiquement pourrait enrichir le document.

➤ Le diagnostic de territoire : les réseaux

Une erreur concerne le déploiement du THD (p.77) : Malemort est une zone d'initiative privée (Orange) déployée dans le cadre du plan France Très Haut Débit et non pas une zone d'initiative publique (Département de la Corrèze). Par ailleurs, les pourcentages de déploiement à date sont erronés.

➤ Les OAP

Concernant les réseaux Alimentation en Eau Potable (AEP) et assainissement (EU), nous vous communiquons quelques compléments qui pourront être apportés aux OAP :

1. A la Grande Borie :
 - ✓ AEP : Fonte 125
 - ✓ EU : la parcelle sera desservie par une extension du réseau (amiante ciment 200) se situant sur le chemin communal au nord- Ouest de la parcelle (90ml d'extension) ;
2. A Monchal :
 - ✓ AEP : nécessité de renforcer le réseau (120ml ; PCV 40) ;
 - ✓ EU : le raccordement des lots se fera au sud de la parcelle via une servitude sur la parcelle AP 0077 ;
3. Aux Escures :
 - ✓ AEP : Fonte 250 ;
 - ✓ EU : une extension du réseau sera à prévoir sur la voie verte au nord de la parcelle (260 ml) ;
4. Rue Alfred de Musset :
 - ✓ AEP : la parcelle n'est pas desservie par un réseau, une extension est à prévoir (acier 150) ;
 - ✓ EU : le réseau collectif longe le côté gauche de la parcelle
5. Au Jassou :
 - ✓ AEP : Fonte 100 ;
 - ✓ EU : au vu de la configuration du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au nord de la parcelle pour la récupération des eaux usées des habitations, ou prévoir un raccordement sur la rue Alfred de Vigny via une servitude de passage ;
6. Au Peyrou :
 - ✓ AEP : le secteur est desservi par un réseau se situant sur la Rue de la Pommeraie (PVC 110) ou par le Chemin du Peyroux (FONTE 150) » ;
 - ✓ EU : le secteur sera desservi par une extension du réseau sur la rue de la Pommeraie (100 ml d'extension) ;
7. Rue de la Pommeraie :
 - ✓ AEP : le secteur est desservi par 3 réseaux d'adduction d'eau potable : Avenue Honoré de Balzac : FONTE 250, Rue de la Pommeraie : FONTE 150 ; Rue des Prairies : PVC 110 »

8. A la Grande Borie :

- ✓ AEP : PVC 63
- ✓ EU : au vu de la configuration du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au nord de la parcelle pour la récupération des eaux usées des habitations ou une servitude de passage sur la parcelle BA 0036 sera à prévoir pour le raccordement du secteur sur la rue du Printemps.

9. Au chemin de Jarriges :

- ✓ AEP : le secteur est desservi par plusieurs réseaux se situant sur le chemin du Pilou FONTE 100 ou Chemin des Jarriges FONTE 60 et PVC 90 ;
- ✓ EU : le collectif est présent sur les 2 chemins

Les remarques formulées concernant l'alimentation en eau potable ne prennent pas en compte le dimensionnement des réseaux (caractéristiques de débit - pression) pour assurer la défense extérieure contre l'incendie dont la compétence est actuellement exercée par les communes.

La gestion des eaux pluviales devra être prise en compte dans les OAP.

Par ailleurs sur les OAP en général, remplacer « modes doux » par « modes actifs ».

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme les orientations d'aménagement et de programmation doivent définir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

➤ **Le règlement écrit**

En zone Ua, « la façade principale des nouvelles constructions devra être composée d'au minimum 1/3 de pierre du pays » (p. 23) : est-ce une volonté de la commune ?

En zones Ua, Uc, A et N les piscines peuvent être implantées à un recul minimum de 0,5m des voies et emprises publiques, ce qui paraît être peu et pourrait occasionner des difficultés : la commune a-t-elle bien conscience de cela ?

Les clôtures peuvent être composées d'un soubassement et d'un dispositif vertical jusqu'à 1,80m en zone Ub et Uc et jusqu'à 2m en zone Ue : est-ce une volonté de la commune ?

En zone Ue, les bâtiments à destination industrielle sont autorisés : est-ce une volonté de la commune ?

Dans plusieurs zones l'assainissement autonome n'est pas réglementé. L'ensemble de ces zones est-il bien desservi par le collectif ?

Il conviendrait de s'assurer que le code de l'urbanisme autorise la construction de bâtiments liés à l'exploitation forestière en zone A (R.151-23 du Code de l'urbanisme).

En ce qui concerne la réglementation des réseaux AEP, assainissement, eaux pluviales et défense incendie, les prescriptions suivantes sont applicables à toutes les règles :

Alimentation en eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé

pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).

L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.

Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être

prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.

Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

Le réseau de distribution d'eau potable n'a pas pour vocation d'assurer la défense incendie. A ce titre, un éventuel surdimensionnement de la canalisation impliquera une participation financière du demandeur.

➤ Le règlement graphique

Dans le cadre des aménagements futurs de la voie verte sur la portion église Saint Xantin / Plaine des Jeux des Bourriottes, il serait souhaitable de prévoir un emplacement réservé (ER).

Au niveau du zoom des ER, la numérotation est erronée.

Lors de l'approbation les données ADS ne devront pas figurer.

En information surfacique les données d'assainissement ne sont pas reprises.

Si la collectivité souhaite appliquer le Droit de Préemption Urbain, cette information devra être intégrée.

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive émet un avis FAVORABLE au projet de PLU arrêté par le conseil municipal de la commune de Malemort.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

La Conseillère déléguée en charge
du suivi des documents d'urbanisme
Béatrice Londeix



