

Département de la **Corrèze**  
Commune de **MALEMORT-SUR-CORREZE**

Enquête publique  
du 11 avril 2022 au 20 mai 2022

## **Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

# **CONCLUSIONS**

**et**

# **AVIS**

Mary-Lyse BAUDOUX-PLAS  
Commissaire Enquêteur

## CONCLUSIONS

Les conclusions formulées reposent principalement sur l'étude approfondie du dossier, les visites des différents secteurs de la commune, l'analyse des avis des PPA et des observations du public ainsi que sur les réponses formulées par la collectivité suite au procès-verbal de synthèse.

### CONTEXTE et PROCEDURE

- **La présente enquête publique a pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malemort-sur-Corrèze.**

Le PLU a succédé en mai 2006 au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il a fait l'objet d'évolutions dans le cadre de différentes procédures de modifications et de révisions simplifiées.

Le PLU a été révisé et modifié en septembre 2008, mars 2009, décembre 2010, juin 2012 et décembre 2016 (révisions simplifiées).

Le conseil municipal de Malemort-sur-Corrèze a :

- prescrit la révision générale de son PLU le 08 avril 2013,
- arrêté le projet de révision générale du PLU le 21 octobre 2021.

Actuellement c'est toujours le PLU de 2006, révisé et modifié de nombreuses fois, qui s'applique.

Entre la prescription de la révision générale du PLU en avril 2013 et l'arrêt du projet de PLU en octobre 2021 plus de 8 ans se sont écoulés.

**Depuis le début de la procédure de révision générale du PLU la commune de Malemort-sur-Corrèze a vu passer 4 Maires successifs et 2 bureaux d'études.**

Ce contexte n'a pas favorisé la mise en place d'un pilotage efficace pour l'élaboration du projet ce qui a conduit à une gestion de l'urbanisme « au fil de l'eau » sans stratégie de développement claire durant toutes ces années.

**La forte volonté de la nouvelle équipe issue des élections de 2020 a conduit à afficher de nouvelles orientations politiques de développement et à une accélération de la procédure.**

- **La démarche retenue par la collectivité**

Depuis le 1er janvier 2016, la commune nouvelle de Malemort a été créée, elle est issue du regroupement des communes de Malemort-sur-Corrèze et de Venarsal.

Avant la fusion les deux communes étaient chacune engagées dans une procédure d'évolution de leur document d'urbanisme, Malemort-sur-Corrèze depuis avril 2013 et Venarsal depuis octobre 2014.

Bien que la nouvelle commune de Malemort, compétente en matière d'urbanisme, porte depuis 2016 les deux procédures de révision et d'élaboration de PLU, celles-ci ont été menées à leur terme sur les territoires distincts des anciennes communes de Malemort-sur-Corrèze et de Venarsal.

La collectivité a retenue la démarche de l'élaboration de deux projets de territoires distincts et dissociés à une échelle infra-communale.

**Cette possibilité est prévue par l'article L153-10 mais ce n'est pas une obligation.**

**Cette approche retenue par la collectivité ne permet pas au public de prendre connaissance de manière simple et lisible du projet de PLU et ne favorise pas l'expression d'une stratégie de développement cohérente à l'échelle de la commune fusionnée de Malemort.**

En l'absence de réflexion globale sur l'ensemble du territoire de la commune fusionnée de Malemort le projet et sa présentation ne permettent pas de garantir une information du public convenable.

Le PLU de Venarsal et la révision générale du PLU de Malemort-sur-Corrèze ayant été élaborés par le même bureau d'études et ayant fait l'objet de deux enquêtes publiques concomitantes, il est possible d'établir un document unique portant sur l'ensemble du territoire de la nouvelle commune sans attendre la prescription de la révision générale des deux documents des communes déléguées puisque maintenant c'est uniquement Malemort qui depuis 2016 est compétente en matière d'urbanisme, les anciennes communes ne sont plus que des communes délégués.

**C'est ce document unique « PLU de Malemort » qui pourra être proposé à l'approbation du conseil municipal de Malemort.**

## **DEROULEMENT de L'ENQUÊTE**

L'enquête s'est déroulée du 11 avril 2022 au 11 mai 2022 et a été prolongée à ma demande jusqu'au 20 mai 2022 inclus car la participation du public avait été sous estimée et la durée initiale de l'enquête était couverte entièrement par la période des vacances scolaires.

L'arrêté municipal N°V-2022/410 en date du 22 mars 2022 en a fixé les modalités d'organisation pour la période du 11 avril 2022 au 11 mai 2022 ;

L'arrêté municipal N°V-2022/543 en date du 10 mai 2022 a prorogé l'enquête publique jusqu'au 20 mai 2022.

Les avis d'enquête et de prorogation ont été publiés dans deux journaux régionaux conformément à la réglementation. Ils ont également été affichés au format réglementaire en mairie pendant toute la durée de l'enquête, j'ai vérifié les affichages lors de chacune de mes permanences et des certificats d'affichage sont joints en annexe au rapport.

**Le dispositif d'information concernant l'enquête publique mis en place est conforme à la réglementation, le public s'est déplacé en nombre.**

Le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Le dossier a pu également être consulté sur le site de la commune [www.communedemalemort.fr](http://www.communedemalemort.fr) et des remarques, demandes et contributions ont pu être adressées via la boîte mail dédiée [plu.malemort@malemort.org](mailto:plu.malemort@malemort.org).

**La composition du dossier mis à l'enquête est conforme aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'urbanisme.**

Durant les permanences :

- x Plus de 65 personnes ont été reçues elles ont consulté le dossier et demandé des précisions ;
- x 48 mentions ont été portées sur les registres certaines accompagnées de pièces annexes (plans et mémoires argumentés) ;
- x Un dossier complet comportant une pétition de 193 signatures a été remis par un collectif d'habitants ;

Durant l'enquête :

J'ai reçu :

6 lettres (dont 1 RAR),

11 mails (parfois confirmant les mentions portées sur les registres).

**Aucun dispositif n'ayant été mis en place il n'a pas été possible de comptabiliser les consultations du dossier papier en mairie en dehors des permanences du commissaire enquêteur, de même que pour les consultations du dossier dématérialisé mis sur le site de la commune.**

Le 11 avril 2022, j'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête.

Le 20 mai 2022, j'ai clos le registre ouvert le 11 avril 2022 ainsi que le registre complémentaire mis en place pour la durée de la prolongation du 12 au 20 mai 2022.

**L'enquête publique s'est déroulée conformément au dispositif prévu par la réglementation et sans incident notoire.**

## **LES OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET**

Le projet de révision générale du PLU est porté par la commune de Malemort, compétente en matière d'urbanisme, cette commune de la périphérie Est de Brive-la-Gaillarde est la quatrième du département de la Corrèze en poids de population, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB), elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Corrèze et identifiée comme appartenant au pôle urbain de Brive.

Elle est également couverte par le Plan Local de l'Habitat (PLH) et par le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération du bassin de Brive.

Le projet de révision du PLU a été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas par la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

La commune de Malemort-sur-Corrèze souhaite permettre à son territoire de poursuivre son développement de manière raisonnée « afin de lui conserver une dynamique démographique essentielle au maintien de son cadre de vie ».

Le conseil municipal de Malemort-sur-Corrèze considère que cette révision générale a pour but d'établir un projet global d'urbanisme et d'aménagement en fixant les règles générales d'utilisation du sol et qu'il s'agit de « redéfinir un projet durable, global et concerté sur le territoire pour les quinze prochaines années » et donc de « réaliser un document d'urbanisme simplifié et opérationnel pour les futurs projets ».

Le rapport de présentation est conforme aux dispositions des articles R151-1 à 5 du code de l'urbanisme mais les informations permettant de justifier les options retenues sont lacunaires et peu adaptées aux enjeux du territoire ni à la justification des effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

Il ne présente aucune analyse de l'organisation du territoire, des formes urbaines et des densités des différents secteurs d'habitat.

Il n'y a pas de réflexion qui permette de comprendre l'évolution souhaitée de l'armature du territoire.

### Démographie, habitat et urbanisation

La population de Malemort-sur-Corrèze a connu une croissance continue jusqu'en 2013, le gain de population était principalement dû à un solde migratoire largement supérieur au solde naturel jusqu'aux années 2010.

Ensuite on constate une baisse de la population de 0,1% par an sur la période 2013-2018.

Entre 1990 et 2011 le parc de logements a augmenté de 56% soit environ +90 logements par an, ce sont majoritairement des résidences principales en maisons individuelles.

Entre 2011 et 2020 le dossier fait état de +38 logements neufs par an, on constate également que le phénomène de vacance est en augmentation depuis 1999.

Le développement non maîtrisé de l'urbanisation au cours de ces dernières années a généré un continuum urbain au sein duquel il est impossible de distinguer l'enveloppe historique du Bourg ou celle des hameaux.

Au cours des quinze prochaines années, l'objectif de 45 nouveaux logements par an fixé par la collectivité permet de répondre au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglo en ayant une densité moyenne de 14,5 log/ha mais **ceci est inférieur aux prescriptions du SCoT Sud Corrèze (16 à 18 log/ha).**

Pour cela la collectivité envisage la mobilisation de 47 hectares sur le territoire de Malemort-sur-Corrèze, en extension et en densification des enveloppes bâties existantes. Près de 55 hectares sont aussi mobilisés pour le développement des activités économiques, principalement en extension de l'urbanisation.

**Le rapport de présentation ne justifie pas le choix du scénario de production de logements retenu, il n'y aucune analyse qui permette de comparer des scénarios de développement différenciés et de justifier la perspective de développement retenue par la collectivité.**

Le SCoT préconise de favoriser la mise en place de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) dans toutes les zones AU des PLU accueillant plus de 4 logements.

***Les mesures mises en œuvre par la commune au titre du rattrapage sur les obligations de logements sociaux ne sont pas déclinées.***

**Un examen complet, s'appuyant sur des objectifs de densité plus élevés et intégrant la mobilisation d'une partie des logements vacants et le potentiel des bâtiments changeant de destination, permettrait de déterminer un projet de développement plus réaliste et économe en foncier.**

## Espaces Naturels, Paysages, Secteurs Agricoles

Le territoire de Malemort-sur-Corrèze ne comporte pas de site Natura 2000, ni de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Les zones humides constituent un enjeu fort sur le territoire communal, l'inventaire réalisé par EPIDOR a recensé 443 hectares de zones à dominante humide soit 27% de la surface de Malemort-sur-Corrèze dont 25% sont considérées comme altérées.

La méthode de définition de la trame verte et bleue sur le territoire communal n'est pas précisée et ne fait pas référence aux continuités écologiques identifiées au sein du SCoT Sud-Corrèze.

La cartographie qui figure dans le dossier n'est pas suffisamment précise pour localiser les zones humides et les continuités écologiques (trame verte et bleue) alors que ce sont des enjeux forts sur le territoire communal.

**Une représentation à une échelle plus fine du réseau de haies bocagères, des zones humides et des continuités écologiques doit permettre une bonne prise en compte des secteurs à enjeux dans le projet de PLU.**

La thématique relative aux entrées de ville ne figure pas dans le rapport de présentation alors que Malemort-sur-Corrèze constitue l'entrée Est de l'agglomération de Brive.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Sud Corrèze impose de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toutes les entrées de villes ou d'agglomérations et dans ce cadre recommande également, dans les règlements d'urbanisme, de mettre en place un règlement de publicité pour les communes situées à proximité des grands axes.

L'analyse paysagère est succincte, elle ne permet pas d'appréhender les impacts du développement de l'urbanisation sur le paysage ni de comprendre les spécificités à l'échelle des quartiers ou des hameaux.

**Pour une meilleure compréhension des enjeux il faut compléter le dossier par une analyse plus détaillée du paysage, des formes urbaines et du cadre de vie de Malemort-sur-Corrèze, afin d'identifier les enjeux paysagers spécifiques au territoire, notamment en terme d'entrée de ville, de coupures d'urbanisation, de patrimoine végétal à protéger, et de spécificités paysagères à prendre en compte dans la définition de nouveaux secteurs constructibles.**

Le principe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) donne comme objectif « assurer la pérennité du monde agricole exploitant sur la commune ».

**Il n'y a pas, dans le rapport de présentation, d'étude portant sur la valeur agronomique des terres ni aucune analyse des incidences du projet d'urbanisation sur les espaces agricoles et le fonctionnement des exploitations.**

## **LES POINTS PRINCIPAUX POSANT PROBLEME RELEVES DURANT L'ENQUETE**

- **La zone AUx YSSANDOUILLER**

Cette zone pose question tant par sa superficie que par les contraintes réglementaires et environnementales existantes :

- ✓ **Le classement de cette zone en 2AUx est en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal, en effet la commune a affirmé à travers le principe 3 du PADD sa volonté « d'assurer la pérennité du monde agricole exploitant sur la commune ».**
- ✓ **Ce secteur ne figure pas dans les zones d'aménagement commercial (ZaCo) identifiées au sein du SCoT Sud Corrèze et ne répond pas à la stratégie de développement économique envisagée par le SCoT, « le SCoT impose de limiter la consommation foncière en réalisant des zones d'activités compactes ».**
- ✓ **La compétence développement économique relève de la Communauté d'Agglomération, une réflexion globale doit être menée avec les instances concernées. Ce nouveau projet de zone à vocation économique doit s'inscrire dans la programmation communautaire.**
- ✓ **La réflexion pour déterminer l'incidence réelle sur l'environnement et le monde agricole ne doit pas être différée.**
- ✓ **Il ne faut pas attendre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, c'est au stade de la planification territoriale c'est à dire lors de la classification dans le PLU que les enjeux susceptibles d'être affectés par le développement de l'urbanisation doivent être identifiés.**
- ✓ **Puisque la collectivité estime que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera à terme une révision ou une modification du PLU il faut la laisser en zone A et N en attendant que le SCoT Sud Corrèze soit modifié et que la nécessité de cette zone à vocation économique soit inscrite dans la programmation communautaire.**

- **Le secteur de SERIGNAC**

La forte mobilisation des habitants du secteur qui « refusent tout projet de construction immobilière qui porterait atteinte au patrimoine et à la biodiversité du lieu » et qui demandent « la conservation des espaces verts ouverts au public sur la totalité » a sensibilisé la collectivité.

La mairie propose de « classer en zone naturelle l'ensemble du parc doublée par un Espace Boisé Classé permettant ainsi de veiller à la protection des arbres existants ». Toutefois, la commune « souhaite préserver le bâti existant ainsi que son accès en zone Uc dans une logique de continuité urbaine et en cohérence avec le PADD débattu »

- ✓ **Le maintien du classement en Uc de l'accès et du bâti existant au motif de « continuité urbaine et de cohérence avec le PADD débattu en conseil municipal » n'a pas de justification puisque la réglementation de la zone N offre la possibilité d'extensions ou d'annexes et même le changement de destination, à certaines conditions, pour les constructions existantes.**

- ✓ **L'argument de « continuité urbaine et de cohérence avec le PADD » mériterait une explicitation détaillée.**

- ✓ **Un classement en zone naturelle doublée par un Espace Boisé Classé permet de sanctuariser le site tout en offrant la possibilité d'extensions ou d'annexes et même de changement de destination, à certaines conditions, pour les constructions existantes.**

- ✓ **Le classement de la totalité des parcelles en zone N doublée par un EBC répond parfaitement à la problématique du secteur.**

- **La demande de modification du règlement de la zone Ux formulée par le Groupe CASINO ?**

La commune de Malemort-sur-Corrèze ne souhaite pas répondre favorablement à la demande de modification du règlement littéral.

- ✓ **Hyper 19 constitue un acteur économique important pour la commune et un élément fortement structurant du centre ville de Malemort-sur-Corrèze il serait intéressant que la réflexion « cœur de ville » entreprise par la collectivité l'intègre en établissant avec le groupe Casino une démarche de concertation pour co-construire les éléments d'évolution de l'ensemble de ce secteur stratégique pour la commune.**



# AVIS

## **Vu :**

- L'étude approfondie du dossier ;
- Les visites des différents secteurs de la commune ;
- L'analyse des avis des PPA ;
- L'analyse des remarques et demandes du public ;
- Les réponses formulées par la commune aux différents points du Procès-verbal ;
- La détermination affichée par l'équipe municipale de voir le PLU révisé approuvé ;

## **j'estime que :**

- La composition du dossier mis à l'enquête est conforme aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'urbanisme.
- Le dispositif d'information concernant l'enquête publique mis en place est conforme à la réglementation, le public s'est déplacé en nombre.
- L'enquête publique s'est déroulée conformément au dispositif prévu par la réglementation et sans incident notoire.
- La forte volonté politique de la nouvelle équipe issue des élections de 2020 a conduit à une accélération de la procédure.

## **Je regrette que :**

- La collectivité ait retenu la démarche de l'élaboration de deux projets de territoires distincts et dissociés à une échelle infra-communale ;  
Cette approche ne permet pas au public de prendre connaissance de manière simple et lisible du projet de PLU et ne favorise pas l'expression d'une stratégie de développement cohérente à l'échelle de la commune fusionnée de Malemort ;
- Le rapport de présentation ne justifie pas le choix du scénario de production de logements retenu ;  
Il n'y a aucune analyse qui permette de comparer des scénarios de développement différenciés et de justifier la perspective de développement retenue par la collectivité ;
- Les mesures mises en œuvre par la commune au titre du rattrapage sur les obligations de logements sociaux ne soient pas déclinées ;
- Le dossier ne présente aucune analyse de l'organisation du territoire, des formes urbaines et des densités des différents secteurs d'habitat ;
- Il n'y ait pas de réflexion qui permette de comprendre l'évolution souhaitée de l'armature du territoire ;
- Il n'y ait pas, dans le rapport de présentation, d'étude portant sur la valeur agronomique des terres ni aucune analyse des incidences du projet d'urbanisation sur les espaces agricoles et le fonctionnement des exploitations ;
- Le classement de la zone YSSANDOUILLER en 2AUx ne figure pas dans les zones d'aménagement commercial (ZaCo) identifiées au sein du SCoT Sud Corrèze. De plus ce classement est en contradiction avec le PADD débattu en conseil municipal ;
- Pour le secteur de SERIGNAC la commune souhaite conserver un classement en zone Uc pour le bâti existant et son accès alors que la réglementation de la zone N offre des possibilités d'extension et répond parfaitement à la problématique du secteur.

## En conclusion :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU  
sous les trois réserves suivantes :

### Réserve 1

Sans remettre en cause l'ensemble du projet, je considère que le document doit être repris en engageant une réflexion globale et argumentée à l'échelle de la nouvelle commune.

### Réserve 2

Pour YSSANDOUILLER classer l'ensemble du secteur en zone A et N en attendant que le SCoT Sud Corrèze soit modifié et que la nécessité de cette zone à vocation économique soit inscrite dans la programmation communautaire.

### Réserve 3

Pour le secteur de SERIGNAC classer la totalité des parcelles en zone N et en EBC ce qui répond parfaitement à la problématique du secteur.

De plus **Je recommande que :**

- Les observations et prescriptions formulées par la MRAe ainsi que celles des PPA soient prises en compte dans le document avant approbation ;
- La collectivité prenne le temps nécessaire pour modifier et compléter le dossier afin d'établir un projet durable, global et concerté sur le territoire pour les quinze prochaines années ;

Fait à Saint Aulaire le 20 juin 2022

Le Commissaire Enquêteur

Mary-Lyse BAUDOUX-PLAS