



**PRÉFÈTE
DE LA CORRÈZE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires**

Commune de MALEMORT

Tulle, le **26 JAN. 2022**

31 JAN. 2022

COURRIER "ARRIVEE"

La préfète de la Corrèze,

à

→ PHB (SS)
Copie LD
A. Nig. | Fair
EY
FG

**Monsieur le maire
Hôtel de ville
14, 16 avenue Jean Jaurès**

19361 Malemort

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

Par délibération du 21 octobre 2021, le conseil municipal de la commune de Malemort a arrêté le projet de PLU de Venarsal.

Le 3 novembre 2021, le dossier de PLU arrêté 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.

L'examen du PLU de Venarsal témoigne la volonté de la collectivité, de préserver les espaces naturels et agricoles de son territoire, de prendre en compte des trames vertes et bleues ainsi que de protéger son patrimoine.

Toutefois, sans remettre en cause l'économie générale du document, certains points méritent d'être complétés. 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,
- des recommandations attirant l'attention sur des points particuliers.

Sous réserve de la prise en compte des éléments ci-dessus, 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



Tulle, le **20** JAN. 2022

NOTE

à l'attention de M. le maire de la commune de Malemort

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Venarsal
Réf : dossier de PLU arrêté

Par délibération du 21 octobre 2021, le conseil municipal de la commune de Malemort a arrêté le projet de PLU de la commune de Venarsal dont l'élaboration a été prescrite le 30 octobre 2014.

Le dossier de PLU arrêté a été reçu en préfecture le 3 novembre 2021 afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée, conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme. Ce dossier a été transmis à la direction départementale des territoires le 17 novembre 2021 pour avis.

La consultation permet à toutes les personnes publiques associées de vérifier la 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 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 » de l'État, 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 d'une contradiction à lever pour application claire du document, soit d'une demande de modification devant conduire à une reprise de la rédaction de certains passages du document écrit ou d'un zonage afin d'éviter tous litiges ultérieurs.

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

1 - Contexte

La commune de Venarsal se situe à l'ouest du département de la Corrèze, dans la continuité de Malemort-sur-Corrèze et fait partie de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB) regroupant 48 communes et près de 107 500 habitants (données 2018). Elle est incluse dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune nouvelle de Malemort a été créée, issue du regroupement des communes de Malemort-sur-Corrèze et de Venarsal. Les deux communes étaient initialement engagées dans une procédure d'évolution de leur document d'urbanisme avant cette date, aussi, les deux procédures ont pu se poursuivre parallèlement permettant à la commune nouvelle de Malemort de présenter deux PLU distincts.

2 - Déroutement de la procédure

2.1 - La procédure

La commune de Venarsal couverte par une carte communale approuvée le 18 septembre 2006 a souhaité se doter d'un PLU avec un règlement plus adapté aux spécificités du territoire. Par délibération du 30 octobre 2014, le conseil municipal de la commune de Venarsal a prescrit l'élaboration de son PLU en groupement de commandes avec les communes de Dampniat et La Chapelle aux Brocs.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a eu lieu en réunion du conseil municipal le 25 mai 2018.

Le conseil municipal de la commune de Malemort a arrêté son projet de PLU par délibération du 21 octobre 2021.

Le 3 novembre 2021, le maire de la commune a transmis son dossier de PLU arrêté pour avis à l'État en application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la CDPENAF en vertu des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme car le projet autorise en zone A et N la construction d'annexes et d'extensions des bâtiments existants. La CDPENAF a exprimé son avis sur ce point le 16 décembre 2021.

Le maire de la commune a également adressé son projet de PLU arrêté pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine.

2.2 - La concertation

Le bilan de la concertation avec la population a été présenté lors du conseil municipal du 22 octobre 2021. Elle s'est déroulée de la façon suivante :

- informations sur l'avancée du PLU au travers du bulletin municipal, articles de presse et sur le site internet de la commune,
- mise à disposition en mairie du dossier de PLU aux différents stades de l'élaboration,
- mise à disposition en mairie et en mairie annexe de Venarsal, d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et propositions de la population et des acteurs locaux,
- mise à disposition de l'équipe municipale pour les personnes ayant fait la demande de rendez-vous, pour toutes informations, remarques et propositions sur le PLU.

3 - Développement urbain et consommation foncière

3.1 - Démographie et habitat

La population de Venarsal progresse régulièrement depuis 1968. Elle est passée de 203 habitants en 1968 à 540 habitants en 2015.

Le parc de logements montre une évolution constante passant de 68 logements en 1968 à 221 logements en 2012 (données Insee). Il recense majoritairement des résidences principales avec 200 logements, soit (90 %) du parc, 2 % sont des résidences secondaires et 8 % sont des logements vacants.

La commune de Malemort issue du regroupement des communes de Malemort-sur-Corrèze et de Venarsal créée en 2016 compte environ 8 000 habitants en 2018 et atteste une forte attractivité. Pour autant, la volonté de la commune sur le secteur de Venarsal est de poursuivre le développement de ce territoire de manière raisonnée tout en maintenant une dynamique démographique. Elle a pour objectif de construire 90 logements sur les dix prochaines années et d'urbaniser environ 9 hectares.

3.2 - Choix d'aménagement

Dans ses objectifs de développement durable et de modération de la consommation d'espace, la commune a choisi d'axer son projet de PLU, traduit dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), sur trois principes :

- promouvoir un développement urbain et maîtrisé ;
- pérenniser le tissu économique local ;
- préserver et valoriser le cadre naturel et paysager.

S'agissant du premier principe, la commune souhaite promouvoir une croissance démographique maîtrisée afin de maintenir un équilibre entre son attractivité et son cadre naturel. Des mesures sont prévues pour permettre de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et privilégier le développement urbain autour du bourg et dans les dents creuses sur les secteurs déjà urbanisés (Les Traverses , Le Bos, etc.).

Concernant le deuxième principe, les actions mises en œuvre ont pour but d'encourager l'activité agricole en préservant les surfaces exploitées et en évitant le mitage.

Le troisième principe s'attache à maintenir et valoriser les trames vertes et bleues, son patrimoine naturel et son petit patrimoine bâti.

3.3 - Consommation foncière

La collectivité a exprimé dans le PADD le besoin de construire 90 nouveaux logements d'ici dix ans nécessitant environ 9 hectares de surface constructible (sur la base de 1000 m² par logement, soit 10 logements par hectares (ha)).

Dans le Scot Sud-Corrèze, Venarsal appartient aux « communes du reste du territoire ». L'objectif de densité affiché dans le Scot est de 8 logements/ha entre 2019 et 2024 puis de 9 logements/ha entre 2025 et 2030. Avec un objectif de construction annuel de 9 logements/an sur 10 ans et une estimation de mobilisation de 9 ha à des fins d'habitat, le projet de PLU respecte les objectifs du Scot.

Le bilan des surfaces prévues à l'urbanisation dans le PLU montre l'intention de la collectivité de préserver les zones agricoles et naturelles existantes et sa volonté de sobriété foncière en réduisant significativement l'ouverture à l'urbanisation :

- Le PLU prévoit 14,6 ha en zone U et AU à vocation d'habitat, dont 8,3 ha ouverts à l'urbanisation immédiatement. 6,3 ha sont classés en 2AU (urbanisation future).

- 89,6 ha sont en zones agricoles et 166,7 ha sont en zones naturelles, dont 118,8 ha en zones naturelles protégées.

Le bilan de la carte communale approuvée en 2006 montre que sur 34,4 ha de surfaces ouvertes à l'urbanisation, près de 15 ha à vocation d'habitat ont été urbanisés entre 2006 et 2014.

Secteur/Zone	CC 2006		PLU 2021		Comparaison Surface disponible 2006-2021	
	Superficie totale	Surface disponible	Secteur/Zone	Superficie totale		
Secteur constructible	68,5	34,3	Ua	4	» » »	
			Uc	45,4		
			Ue	0,5		
			1AU	1,5		
			2AU	6,3		
Secteur non constructible	245,5	/	A	89,6	-	
			N	47,9		
			Np	118,8		
			TOTAL	314		
TOTAL	314	34,3	TOTAL	57,2	14,6	» » » »
à vocation principale d'habitat dont ouvert à l'urbanisation	68,5	34,4		49,9	8,3	» » » »
à vocation d'équipements	/	/		0,5	0	»
à vocation d'activités économiques dont ouvert à l'urbanisation	0	0		0	0	-
	0	0		0	0	-

Le règlement graphique du projet de PLU répartit le territoire communal selon les surfaces suivantes :

Zones	Superficie (ha)	% de la surface du territoire communal
Zones urbaines (U)	Ua	4,00
	Uc	45,40
	Ue	0,50
Total zone urbaine	49,90	15,7
Zones à urbaniser (AU)	1AU	1,50
	2AU	6,30
Total zone à urbaniser	7,80	2,5
Zone agricole (A)	A	89,60
Total zone agricole	89,60	28,7
Zone naturelle (N)	N	47,90
	Np	118,80
Total zone naturelle	166,70	53,1
Superficie totale de la commune	314	

Dans le projet de PLU, près de 82 % du territoire communal est classé en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N). Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) représentent 18 % du 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, 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 de Venarsal doit indiquer dans son rapport de présentation comment est prise en compte cette trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

4 - Environnement – Biodiversité – Eau

L'élaboration du projet communal a été guidée par la préservation des secteurs à forts enjeux naturalistes et des continuités écologiques. Il est prévu de contenir l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés. Un classement en zones naturelles (N) et naturelles protégées (Np) contribue à la protection des espaces naturels. Le PLU s'est attaché à protéger toutes les masses boisées et la quasi-totalité des surfaces des zones naturelles participant aux trames vertes et bleues (TVB). Les boisements les plus

importants, en particulier la ripisylve des cours d'eau ainsi que les boisements identifiés dans les TVB ont fait l'objet d'un classement en zone Np et en espaces boisés classés (EBC).

L'état initial de l'environnement recense les milieux protégés. Les espèces végétales et animales protégées sont répertoriées se basant sur les inventaires réalisés par différentes structures.

Une évaluation des incidences du projet sur l'environnement assez complète est proposée. Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées : prise en compte de mesures dans le règlement, limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation, préservation et plantations de haies et d'arbres.

Toutefois, il est rappelé qu'un classement en EBC est notamment justifié pour les massifs dont la surface est inférieure à 4 ha et pour les éléments remarquables susceptibles d'être défrichés sans autorisation : arbres isolés, haies, lesquels peuvent-être répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Au-delà de 4 ha, les forêts sont protégées au titre de l'arrêté préfectoral du 13 février 2004 qui stipule que « tout défrichement, quelle que soit sa grandeur dans un massif de plus de 4 ha est soumis à autorisation ».

5 - Risques et nuisances

Le rapport mentionne le risque mouvement de terrain sur certains secteurs de la commune. L'étude réalisée en 2012 a permis de mettre en évidence des zones identifiées en tant que glissement potentiels. Sur ces secteurs, des prescriptions sont émises, notamment l'obligation de réaliser une étude préalable à toute urbanisation sur des pentes supérieures à 10° ou situé à proximité immédiate de tels versants.

6 - Espaces agricoles

La commune n'échappe pas à la tendance de la baisse du nombre d'exploitations agricoles, notamment des petites exploitations. L'activité agricole est néanmoins présente, principalement basée sur l'élevage de bovins viande. La zone agricole représente près de 30 % du territoire communal.

Les enjeux agricoles ont été pris en compte dans le document : les zones A et N permettent le développement des exploitations agricoles et forestières. Le caractère agricole de certains hameaux est préservé, le recul lié à la présence d'activités agricoles a été reporté autour des bâtiments.

Il est noté que certaines parcelles classées en zones à urbaniser (1AU et 2AU) sont des parcelles exploitées et engagées à la PAC. Il conviendra d'en tenir compte avant toute urbanisation.

7 - Déplacements et bruits des transports terrestres

Le rapport de présentation indique les infrastructures existantes, notamment les axes routiers départementaux.

Le document mentionne la compatibilité avec le plan de déplacement urbain (PDU) de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB). Cependant, il montre l'insuffisante déclinaison des axes de ce plan pour la commune de Venarsal (page 299). Le statut de Venarsal en tant que commune rurale malgré sa proximité avec Brive fait qu'elle n'est pas concernée par le réseau de bus de l'agglomération. Le recours à la voiture particulière reste prépondérant alors que la plupart des actifs se déplacent pour travailler sur le bassin de Brive. Par ailleurs, le Scot Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012 recommande également d'élargir la réflexion du PDU sur le bassin de vie élargi de Brive, dont Venarsal fait partie.

Recommandation :

- La thématique déplacement sera étayée dans le document (voir ci-après).

8 - Contenu du dossier

8.1 - Rapport de présentation

La commune de Malemort a fait le choix de poursuivre l'étude de deux PLU distincts après la fusion de Venarsal et Malemort sur Corrèze. Or, le rapport n'a pas repris pas les données statistiques propres à Venarsal permettant de montrer l'analyse de son contexte humain et socio - économique avant la fusion des deux communes.

Le scénario de développement proposé page 205 prévoit un rythme de construction de 9 logements/an basé sur une dynamique démographique soutenue sans la préciser d'une part, et sans expliquer les chiffres ayant permis d'évaluer le besoin, d'autre part. De surcroît, le rapport mentionne page 240 un objectif de production de 70 logements et une consommation foncière de 8,3 ha dont 12 logements en zone AU et 58 logements en zone U, sans explications de ces nouvelles estimations.

Recommandation :

- Les données statistiques de la commune de Venarsal, avant la fusion des deux communes, pourront valablement être intégrées aux chapitres consacrés au contexte socio-économique (exemples pages 30, 46, 79 et suivantes) permettant de montrer quelle a été la croissance démographique et l'évolution de l'habitat de Venarsal avant la fusion des deux communes.

Prescriptions :

- Le scénario de développement retenu doit être démontré à l'appui des données chiffrées et sur la base de calculs sur le besoin en logements.
- Le rapport sera argumenté page 240 (objectifs réels de production de logements, consommation foncière, densité) par rapport aux objectifs fixés dans le PADD.
- Indiquer comment est prise en compte la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols définie dans la loi « climat et résilience ».

Paragraphe 2.4. Les déplacements

Recommandation :

- Le développement des zones d'habitat, commerces et services devrait être accompagné d'une réflexion sur la réalisation d'aménagements appropriés à l'utilisation des modes alternatifs (covoiturage, transports collectifs) et des modes doux, préconisée dans le Scot Sud Corrèze. Ce point a été souligné dans le porter à connaissance de l'État transmis à la commune en février 2015, où les objectifs du Scot et PDU de la CABB ont été rappelés.

8.2 - Projet d'aménagement et de développement durable

Recommandations :

- Compléter le chapitre « objectifs chiffrés - tendances observées entre 2007 et 2015 » par des données chiffrées sur Venarsal : augmentation de la population, denserement des ménages, baisse des logements vacants, etc.).
- Numéroté les pages du document.

8.3 - Orientations d'aménagement et de programmation

Le rapport de présentation indique au chapitre « articulation avec le PDU » (page 303), que « tous les nouveaux quartiers à créer seront équipés de stationnements suffisants (au moins 2 places de stationnement par logement seront créées) » et (page 304) que « la problématique des modes doux a été réfléchi, cela passe par des orientations spécifiques dans les OAP. Ainsi, la réalisation de cheminements doux est prévue que ce soit le long des voies de desserte à créer ou même de manière dissociée ».

De même, le DOO du Scot impose que les PLU prévoient un maillage de cheminements piétonniers et cyclables visant à relier les principaux équipements et les secteurs de développement de l'habitat.

Enfin, 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 échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Prescriptions :

- Les OAP seront complétées pour intégrer les dispositions énoncées dans le rapport de présentation et répondre au DOO du Scot.
- Un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser sera précisé.

8.4 - Règlement graphique

Recommandation :

- Reporter tout le petit patrimoine protégé recensé dans le PADD au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

8.5 - Règlement écrit

Prescriptions :

- Pour l'ensemble des zones, dans le tableau des destinations et sous destinations, les adjectifs qualifiants les constructions tels que « non nuisantes », « pas incompatibles », « nuisances excessives » doivent être précisés car ils ne permettent pas à l'instructeur d'apprécier ce qui peut être autorisé ou non dans ces zones.
- La définition des remblais et déblais, termes utilisés dans le règlement, sera jointe dans le glossaire.
- Dans toutes les zones, au paragraphe « menuiseries » : pour faciliter l'instruction des dossiers, lister les exemples de teintes vives, criardes ou réfléchissantes qui sont interdites à l'appui du nuancier RAL par exemple.
- Préciser ce que signifie « sous zones » dans le tableau des destinations des constructions en zone N.
- Corriger la page 61 relative aux zones 2AU car l'article L153-31 modifié du code de l'urbanisme porte à 6 ans le délai d'ouverture de ces zones.

Recommandations :

- Dans toutes les zones, au paragraphe : « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions », après la phrase « s'il s'agit de projets d'architecture

contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles, sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée », ajouter la disposition suivante : « Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la communauté d'agglomération du bassin de Brive ».

- S'assurer de la volonté de la collectivité d'autoriser les exploitations agricoles en zone Ua dont la vocation est l'habitat.
- S'assurer de la volonté de la collectivité de ne pas réglementer les menuiseries en zone Ue.
- Dans toutes les zones, dans chaque paragraphe « caractéristiques des façades », des renvois à l'annexe « nuancier des murs » sont faits, indiquer la page de l'annexe concernée.
- Dans chaque paragraphe « stationnement », des renvois sont faits aux dispositions générales (exemple page 23), indiquer la page où elles figurent.
- Page 11 « Risques naturels », pour les annexes 1 et 2, ajouter : « jointes en fin de règlement » et les numéroter.
- Pages 74 et 88 : la référence à la plaquette du CAUE est à privilégier dans les zones urbaines et péri-urbaines mais pas en zones agricoles ou naturelles.

8.6 - Annexes

Prescriptions :

- Mettre le zonage pluvial qui est obligatoire au titre de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales.
- Le réseau d'eau potable du secteur de Venarsal sera joint.

9 - 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.

10 - 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 », a été promulguée le 22 août 2021. Elle a créé l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales qui 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. 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 (art L153-27 du code de l'urbanisme).

La direction départementale des territoires se tient à votre entière 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...).

P/ La directrice départementale
des territoires de la Corrèze

Le directeur départemental
adjoint des territoires


François VERILHAC

