

Brive, le

10 AOUT 2022

Mairie de Cosnac
Monsieur Gérard SOLER
Maire
155 rue du 19 mars 1962
19360 COSNAC

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 : SP/LC/GO/2022-560

Dossier suivi par Laëtizia CHARTRAIN / Gwenaëlle ORY

Objet : PLU Cosnac/ Révision Générale du PLU

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 de PLU arrêté.

Le règlement graphique

Plusieurs modifications devront être apportées :

- ✓ Toutes les zones U sont de la même couleur : il faut absolument les différencier ;
- ✓ Sur ces mêmes zones U, du fait du choix de la couleur, le parcellaire apparaît mal, tout comme les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- ✓ Il est parfois difficile de différencier ces éléments protégés bâtis des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination. Une étoile pourrait être utilisée pour localiser ces derniers, ce qui simplifierait la lecture du document ;
- ✓ Si la liste des emplacements réservés apparaît sur le plan (à laquelle il faudrait cependant ajouter un titre), les emplacements réservés n'y sont pas localisés ;
- ✓ Certains numéros de parcelle apparaissent, d'autres non ;
- ✓ La légende devrait être restructurée pour être plus lisible ;
- ✓ Il faudrait ajouter les éventuels périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage ;
- ✓ Il faudrait ajouter également le périmètre de protection relatif au monument historique (château) ;
- ✓ Les OAP ne sont pas numérotées sur le plan ;
- ✓ Un figuré en damier apparaît à deux endroits, sans explication dans la légende ;
- ✓ La zone A et le secteur AE sont de la même couleur, ici aussi il faudrait utiliser des dégradés de jaune afin d'améliorer la lisibilité du document ;

Cette liste n'étant pas exhaustive, le plan de zonage devra faire l'objet d'une vérification méthodique.

Le règlement écrit

P.16 : il est demandé aux dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction de faire l'objet d'une insertion soignée : nous attirons votre attention sur le fait que le règlement pourrait également autoriser les panneaux posés sur le toit, car l'intégration aux toitures peut parfois créer des problèmes d'étanchéité.

En zones UA, UB et 1AU la règle imposant le nombre de places de stationnement aux hébergements doit être revue : en effet, d'après l'arrêté du 10 novembre 2016, la sous-destination hébergement recouvre notamment « les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie, ainsi que les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public mais à vocation commerciale ».

Ne serait-il pas préférable de distinguer la règle pour les sous-destinations « logement » et « hébergement » ?

Est-il nécessaire d'imposer à chaque construction un local spécialisé pour recevoir des conteneurs d'ordures ménagères ?

En zone UA, le règlement définit le nombre de stationnement imposés aux entrepôts alors même que la sous-destination entrepôt est interdite dans cette zone.

En zone UX, les clôtures implantées le long des voies publiques ouvertes à la circulation peuvent être plus hautes (2m) que les clôtures implantées. Des hauteurs cohérentes ne pourraient-elles pas être imposées ?

En zones UX, UA, UB et 1AU le stationnement n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : est-ce volontaire ?

En zone UB le règlement impose la plantation d'au moins un arbre pour 250 m² de terrain mais n'en impose aucune en zone UE ou UX. Dans le même ordre d'idée, aucune règle n'est définie en matière de végétalisation ou d'insertion paysagère en zones UE, UX, AC ou AE.

En zone 1AU, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70% de la superficie totale de l'unité foncière, contre 60% en zones UA et UB.

Les affouillements et exhaussement du sol ne sont limités ni en hauteur ni en volume.

Ces choix relèvent-ils réellement de la volonté de la municipalité ?

En zone A, il faudrait compléter la phrase suivante p.51 dans la Trame de protection des corridors : « Seules sont admises **sous-conditions** les constructions de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Le paragraphe concernant les habitations autorisées en zone A pourrait être rédigé de façon à être plus facilement compréhensible.

De la même façon la phrase « les extensions des constructions existantes ayant la sous-destination de logement » ...pourrait être remplacée par « les annexes des bâtiments d'habitation existants » comme cela est rédigé dans l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Si la zone A réglemente la constructibilité dans la trame des corridors écologiques, ce n'est pas le cas pour les zones UX et UB : or il apparaît sur le plan de zonage que cette trame traverse ces zones à plusieurs endroits.

En ce qui concerne les réseaux, les dispositions suivantes seront à prendre en compte pour chacune des zones et doivent donc être littéralement intégrées au règlement.

Alimentation en eau potable (Texte actuel du règlement à modifier)

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 (Texte actuel du règlement à modifier)

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 (Texte actuel du règlement à modifier)

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. Se conférer à l'annexe « Assainissement des eaux usées et 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 (Article à rajouter)

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.

Les OAP

Vous trouverez en pièce-jointe les préconisations de la Direction de la Protection de la Ressource en Eau de la CABB concernant les OAP.

Les OAP entraînent un net accroissement des densités, tout en permettant la réalisation de 155 logements (dont les 2/3 au sein de l'enveloppe urbaine) et en imposant une relative mixité dans les formes d'habitat (logements individuels - et petits collectifs).

Nous attirons cependant votre attention sur la nécessité, de prendre contact avec les différents propriétaires des parcelles afin d'éviter d'éventuels blocages pour que la mise en œuvre de ces OAP ambitieuses.

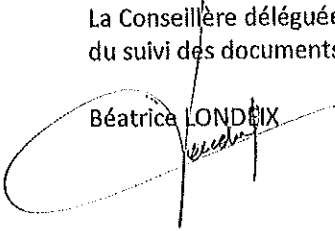
L'OAP thématique est un outil très intéressant et nouveau pour le territoire : une collaboration renforcée entre la mairie et le service ADS de l'agglomération sera nécessaire pour la bonne instruction des dossiers.

Nous appelons votre vigilance sur la règle selon laquelle la densité des opérations sur les parcelles de plus de 2000m² doit atteindre au minimum 10 logements/hectare : en matière d'instruction des permis de construire, l'application de cette règle peut sembler difficile.

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 Cosnac, à condition toutefois que le plan de zonage soit corrigé.

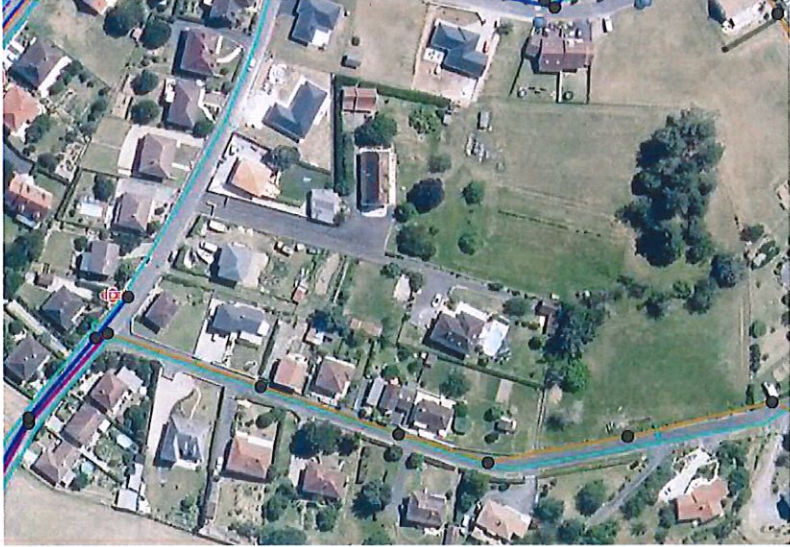
La Conseillère déléguée en charge
du suivi des documents d'urbanisme,

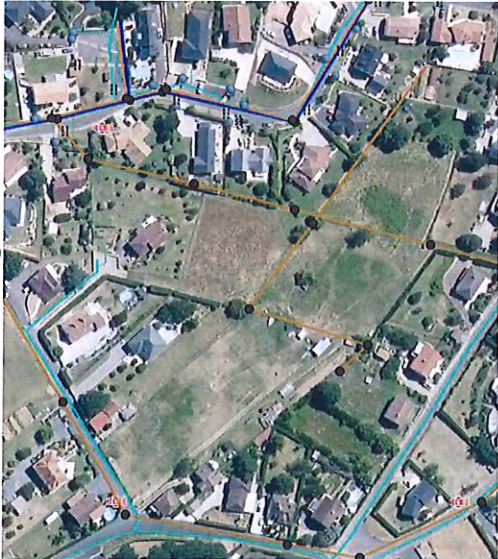
Béatrice LONDÈIX

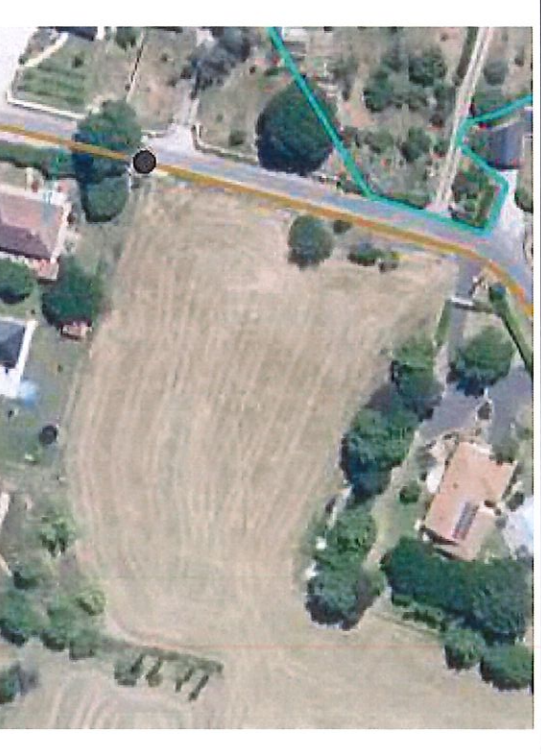


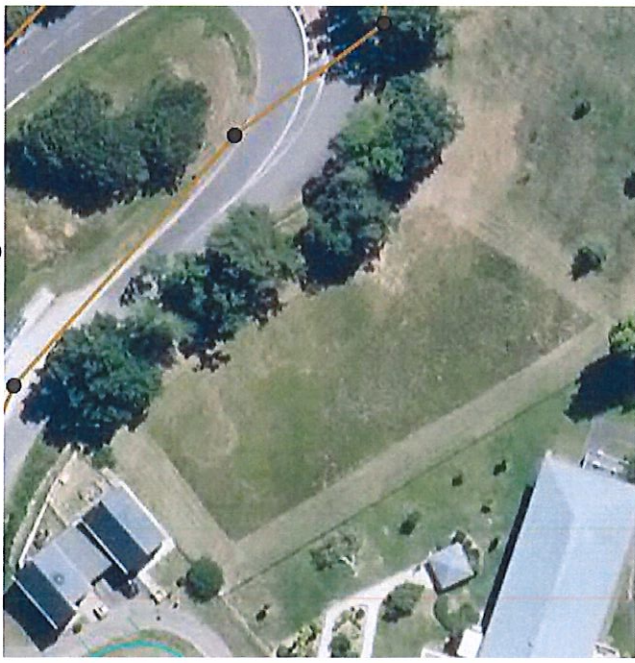
AVIS DE LA DIRECTION DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

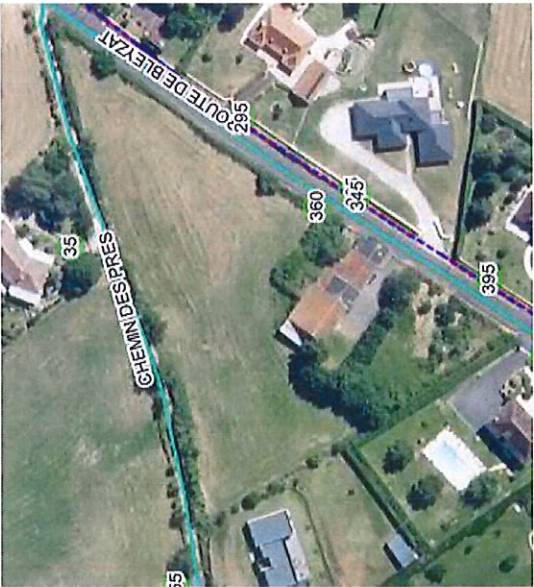
OAP DE COSNAC

OAP	Nom	ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT (Eaux usées)
1	Les Jarriges 1 	- 15 – 17 Logements prévus Réseau sur la Rue de la Pommeraie et Rue du Professeur Dupleix.	Raccordement sur la Rue de la Pommeraie

2	Les Jarriges 2 	- 15 – 17 Logements prévus Réseau Impasse du Professeur Duplex	Réseau Impasse du Professeur Duplex et Réseau en domaine privé sur les parcelles concernées
3	Les Jarriges 3 	- 17 – 20 Logements prévus Réseau Rue de la Pommeraie	Réseau Rue de la Pommeraie

4	Le Saule 	- 10 – 12 Logements prévus Réseau Rte des Fournarias	Pas de réseau public connu mais présence d'un réseau privé
5	Le Saule 2 	- 5 – 7 Logements prévus Extension AEP à prévoir Rte des Ormes	Réseau sur la Rte des Ormes

6	 Centre bourg	- 6 – 10 Logements prévus Réseau Rue de la comédie	Réseau sur l'Avenue du 8 Mai 1945
7	 Centre Bourg 2	- 17 – 20 Logements prévus Réseau Rue des Challins	Réseau Rue des Challins et sur les parcelles concernées par l'OAP

8	Centre Bourg 3 	- 5 – 6 Logements prévus Réseau Allée Edmond Michelet	Réseau Allée Edmond Michelet
9	Bleyzat 	- 8 – 10 Logements prévus Réseau Chemin des Près et rte de Bleyzat	Pas d'assainissement collectif

10	Le Chassan 	- 12 – 14 Logements prévus Nécessité de renforcement (environ 80 ml)	Pas d'assainissement collectif
11	Puybernat 	- 20 – 25 Logements prévus Réseau Chemin des Combettes et la Vedrenne	Réseau Chemin des Combettes

Puy Tudole



12

- 25 – 30 Logements prévus

Nécessité de renforcement (250 ml)

Pas d'assainissement collectif

