



**PRÉFÈTE  
DE LA CORRÈZE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

MAIRIE DE COSNAC

22 AOUT 2022

COURRIER ARRIVÉ

**Direction départementale des  
territoires**

Tulle, le **17 AOUT 2022**

La préfète de la Corrèze,

à

**Monsieur le maire  
Mairie de Cosnac  
155 rue du 19 mars 1962  
19360 Cosnac**

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

Par délibération du 13 mai 2022, le conseil municipal de la commune de Cosnac a arrêté son projet de PLU.

Le 25 mai 2022, 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 Cosnac témoigne de la volonté de la collectivité de réduire les zones à urbaniser par rapport au document précédent, de recentrer l'urbanisation en densifiant le bourg et un secteur proche de Brive et Malemort, déjà urbanisé, et de préserver les espaces naturels et le patrimoine de son territoire.

Toutefois, certains points du document méritent d'être complétés, précisés et argumentés afin de bien traduire le projet communal.

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 prescriptions contenues dans la note technique jointe, dans le cadre d'un dossier complété, j'émettrai 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,

**Pour la préfète  
et par délégation  
Le secrétaire général**

**Jean-Luc TARREGA**



Tulle, le **16 AOUT 2022**

## NOTE

**à l'attention de M. le maire de la commune de Cosnac**

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

Réf : dossier de PLU arrêté

Par délibération du 13 mai 2022, le conseil municipal de la commune de Cosnac a arrêté son projet de PLU dont l'élaboration a été prescrite le 7 avril 2017.

Le 25 mai 2022, 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.

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**

Cosnac est une commune du sud-ouest du département de la Corrèze. Elle se situe à l'est de Brive-la-Gaillarde dont elle est limitrophe. Elle 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. De part sa proximité avec Brive, la commune est identifiée dans le pôle urbain de Brive-la-Gaillarde.

Cosnac compte près de 3 000 habitants en 2019 (2 974 habitants, INSEE 2019), pour une superficie de 19,98 km<sup>2</sup>.

Par délibération du 7 avril 2017, le conseil municipal de la commune de Cosnac a prescrit la révision générale de son PLU, approuvé le 15 mars 2013, afin de revoir le zonage de son document de façon plus cohérente, de prendre en compte l'évolution législative (lois Grenelle 1 et 2 et loi n° 2014 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et de rendre son document compatible avec les documents supra communaux.

## **2 - Déroulement de la procédure**

### **2.1 - La procédure**

La commune a prescrit la révision générale de son document le 7 avril 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu lors du conseil municipal le 6 décembre 2019.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU par délibération du 13 mai 2022.

Le 25 mai 2022, 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.

La CDPENAF doit être saisie en vertu des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme (le projet autorise en zones A et N la construction d'annexes et d'extensions des bâtiments existants et délimite un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)). La CDPENAF exprimera son avis sur ces deux points le 15 septembre 2022.

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 13 mai 2022. Elle s'est déroulée de la façon suivante :

- participation régulière de la population tout au long de la démarche : une réunion publique et demandes écrites à la mairie,
- parution de 4 articles dans le journal municipal et annonces sur le site internet de la commune,
- ouverture d'un registre en mairie accompagné d'une affiche présentant la démarche.

### **2.3 – Remarques sur des délibérations**

Conformément à l'article R. 211-1 du code de l'urbanisme, la commune, après avoir approuvé son PLU, a la possibilité de délibérer pour instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des

zones urbaines, des zones à urbaniser et des zones d'urbanisation future délimitées dans son document d'urbanisme.

La commune peut également en vertu de l'article R. 421-12 du même code, délibérer pour soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble de son territoire.

Pour être exécutoires, ces dispositions devront faire l'objet de délibérations qui seront à annexer au dossier de PLU après son approbation le cas échéant.

## **2.4 - Compatibilité avec les documents de rang supérieur**

L'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, qui concernent le territoire communal, est décrite pages 73 à 76 du rapport de présentation. Certains documents cités sont obsolètes.

### **Prescription :**

- Il conviendra d'actualiser le document avec les documents applicables à la date d'arrêt du PLU.
  - Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territorial (SCoT) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012 et est inclus dans le bassin d'emplois de Brive . La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur doit s'apprécier au travers du Scot dans son rôle intégrateur pour tous les documents préexistants à la date d'approbation de ce dernier, et directement pour les documents approuvés après cette date.
  - La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive a approuvé son programme local de l'habitat (PLH) en décembre 2016, le PLU doit être compatible avec ce document, il conviendra de compléter le rapport en ce sens.
  - Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par le conseil régional le 16 décembre 2019, et par la Préfète de Région le 27 mars 2020. Il intègre plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants : schéma régional de cohérence écologique (SRCE), schéma régional climat air énergie (SRCAE), et il s'impose notamment à plusieurs autres documents de planification : plan de déplacements urbains (PDU), plan climat air énergie territoriaux (PCAET), charte de parc naturel régional (PNR), schéma de cohérence territoriale (SCoT), schéma régional de cohérence écologique (SRCE), schéma régional climat air énergie (SRCAE).

Le Scot Sud Corrèze ayant été approuvé avant le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le PLU doit donc prendre en compte les objectifs de ce dernier et être compatible avec les règles générales de son fascicule pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables (article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales).

## **3 - Développement urbain et consommation foncière**

### **3.1 - Démographie et habitat**

La population a connu une forte croissance démographique depuis 1968. Elle a été multipliée par 5 entre 1968 et 2019 passant de 592 habitants à 2 976 habitants sur cette période (Insee 2019). Depuis 2009, elle augmente mais plus modérément, de l'ordre de 0,67 % par an.

Le parc de logements de l'ordre de 1 317 logements en 2019 est principalement composé de résidences principales récentes, il a subi la même dynamique que la population.

### 3.2 - Choix d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune est construit autour de 3 axes de développement :

- offrir un cadre de développement socialement durable ;
- préserver et mettre en valeur les atouts naturels du territoire ;
- permettre un développement économique.

La commune a construit son projet de développement sur une progression démographique de 1 % par an, conduisant à une population de 3 600 habitants en 2035, soit + 600 habitants par rapport à la population de 2019. Ce chiffre se situe entre la fourchette basse et la fourchette haute définies dans le DOO du SCoT Sud Corrèze.

L'évolution démographique projetée conduit à un besoin évalué à 320 logements neufs incluant les besoins endogènes de la population actuelle (40 logements pour le desserrement des ménages, 15 logements pour pallier les effets du marché, et 260 logements pour les nouveaux habitants).

Le foncier nécessaire pour permettre la réalisation des logements est estimé à 26,44 hectares (ha) dont 21,1 ha sont situés à l'intérieur des enveloppes bâties et viennent densifier l'existant. 3,7 ha sont prévus en zone AU en extension de l'urbanisation.

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 % inférieure à celle constatée les 10 années précédentes.

- Le projet de PLU de la commune de Cosnac estime un besoin foncier de 26,44 ha, dont 3,7 ha en extension (zones AU), jusqu'en 2035. Ce besoin est légèrement supérieur à l'hypothèse haute imposée dans le DOO du SCoT (22,2 ha).
- La densification demandée dans le projet de PLU est au minimum de 12 logements/ha contre 5,9 logements/ha dans le PLU précédent. Certaines OAP prévoient une densité de 17 à 20 logements/ha.

#### Prescription :

- L'estimation du besoin foncier devra être justifiée, ou revue légèrement à la baisse pour rester dans l'hypothèse haute imposée dans le DOO du SCoT.

### 3.3 – Secteur de taille et de capacité limitées (Stecal)

Le projet de PLU de Cosnac comporte un Stecal à vocation d'activité zoné « Ae ». Il s'agit d'un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> en bordure de la RD38 au lieu-dit Rochelongue. La parcelle se situe en face d'une station-service située sur la commune voisine (Jugeals Nazareth) et est en partie artificialisée pour le stationnement de camions. Elle est destinée à recevoir un bâtiment permettant d'abriter des camions.

Ce Stecal sera soumis à l'avis de la CDPENAF le 15 septembre 2022.

## 4 - Environnement – Biodiversité – Eau

L'état initial est complet, les espaces naturels remarquables sont mentionnés ainsi que les différents types de milieux.

Concernant la faune et la flore, un état des lieux succinct est présent se basant principalement sur de la bibliographie. Des inventaires spécifiques à la recherche d'espèces protégées sont envisagés et devront être mis en œuvre.

Une évaluation des incidences du projet sur l'environnement assez complète est proposée. Des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en œuvre.

Le PADD, en matière environnementale, fixe les objectifs des politiques publiques sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Le PADD s'articule autour de trois grands axes, dont un concerne la préservation et la mise en valeur des atouts naturels du territoire. L'élaboration du projet communal a été notamment guidée par la préservation des corridors écologiques et des espaces boisés, notamment en espaces boisés classés (EBC).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent une urbanisation en continuité des zones actuellement urbanisées et prévoient le maintien de la végétation existante ainsi que la création de structures arborées et noues paysagères pouvant avoir un intérêt écologique non négligeable.

Toutefois, il est rappelé que la commune dispose d'un plan de gestion durable sur 9,3171 ha et 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 repérés au titre de l'article L.151-19 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 ». Il n'est pas forcément utile de sur-classer les boisements déjà protégés par une réglementation existante.

#### **Prescription :**

- L'état initial de l'environnement doit mentionner l'appartenance de la commune à la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne (aire de transition) classée le 11 juillet 2012 par l'UNESCO.

#### **Recommandations :**

- Le rapport de présentation doit être mis à jour avec les objectifs et informations du SDAGE 2022-2027.
- S'assurer que le classement en EBC des boisements déjà protégés par une réglementation existante est bien nécessaire.

## **5 - Risques et nuisances**

### **5.1 – Plan de prévention des risques inondation (PPRi) :**

La commune de Cosnac est couverte par le SCot Sud Corrèze, lequel doit être compatible avec le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Adour Garonne 2022-2027.

La commune est concernée par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) Corrèze et affluents du bassin de Brive-la-Gaillarde approuvé par arrêté préfectoral le 29 janvier 2019. Il constitue une servitude d'utilité publique et s'impose en tant que tel à la commune.

Seul le secteur du lieu dit « La Graulière » se situe à proximité de la zone rouge du PPRi (ruisseau du Pian). C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat. La zone UB de ce secteur se trouve en zone blanche du PPRi.

#### **Prescription :**

- Le rapport sera complété par la référence à l'obligation de compatibilité du PLU via le SCOT avec le PGRI Adour Garonne 2022-2027.

#### **Recommandation :**

- La carte de l'aléa inondation, à un format exploitable, sera intégrée au rapport de présentation.

## 5.2 – Mouvements de terrain :

Une étude de connaissance des aléas mouvements de terrain a été réalisée par le bureau d'études GEODES en novembre 2002. Elle couvre la commune de Cosnac. La cartographie des phénomènes recensés a été établie au 1/25000. Cette carte ne figure pas dans la partie état initial de l'environnement. La commune présente des secteurs de phénomène potentiel de glissement (pente >10°), sur les lieux dits « Aux Jarriges », « Champagnac » et du bourg.

Le DOO du SCOT (p 119) impose d'identifier les zones à fortes pentes (supérieures à 10 %), les secteurs vulnérables au ruissellement et les zones potentiellement affectées de mouvements de terrain.

### Recommandation :

- La carte de connaissance des aléas mouvements de terrain doit figurer dans le document et les secteurs concernés par les pentes >10° doivent être identifiés.

## 5.3 – Retrait-gonflement des sols argileux :

La majeure partie des futures zones constructibles de la commune de Cosnac est située dans une zone d'exposition moyenne au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

### Recommandation :

- Compte tenu de l'exposition au risque des zones constructibles, il convient d'actualiser le rapport de présentation avec la nouvelle carte d'exposition au phénomène et de mentionner l'obligation du vendeur d'un terrain non bâti constructible de fournir une étude géotechnique préalable, de type G1, dans les zones exposées à un phénomène identifié moyen ou fort, (articles L. 132-6 et R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation).

## 6 - Espaces agricoles

La zone agricole représente environ 50 % du territoire communal.

Les zones A et N du PLU permettent le développement des exploitations agricoles et forestières.

Le projet de PLU permet de valoriser les habitations existantes au sein des espaces agricoles en autorisant les annexes et extensions pour ces constructions. Les dispositions du règlement écrit du PLU permettent de les gérer sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Par contre le diagnostic ne développe pas suffisamment la thématique et les enjeux liés à l'agriculture.

Le recul lié à la présence d'activités agricoles n'a pas été reporté sur le document graphique.

### Prescription :

- La carte dans le rapport de présentation (p 17) et le règlement graphique seront complétés avec les reculs liés aux bâtiments agricoles (préconisation d'un recul de 100 m autour des bâtiments).

### Recommandation :

- Compte-tenu des enjeux qu'elle présente, la thématique « agriculture » devrait être davantage développée dans le diagnostic.

## 7 - Déplacements et bruits des transports terrestres

La thématique est évoquée succinctement dans le rapport de présentation et dans le PADD, mais n'est pas suffisamment traitée dans l'ensemble du dossier.

Il est noté que la commune s'inscrit dans le cadre de l'axe 2 du plan de déplacement urbain (PDU) approuvé le 24 juin 2019 de l'agglomération de Brive. Or, le document ne mentionne pas la compatibilité avec le PDU de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB), et ne décline pas de façon opérationnelle les différents types de transports, actuels et en devenir, avec la volonté de développement de la commune. Il ne mentionne pas les actions menées en concertation avec la CABB, qui est autorité organisatrice des mobilités.

### Prescription:

- Le volet mobilité et déplacement sera développé et complété dans le rapport aux chapitres dédiés déclinant les objectifs du PDU (qui deviendra plan de mobilité - PDM- à échéance). Il intégrera notamment les actions menées par la CABB.

## 8 - Contenu du dossier

### 8.1 - Rapport de présentation

Les articles L. 151-4 et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme définissent le contenu et les attendus du rapport de présentation d'un PLU. « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services* ».

Le diagnostic du projet de PLU est très sommaire. Il évoque simplement les thématiques, notamment socio-économiques, sans fournir les éléments d'analyse, sans analyse transversale, et sans apporter de justifications aux propos.

L'ensemble des cartes et schémas du document sont difficiles à lire, essentiellement du fait d'un format trop petit qui ne permet pas de distinguer les informations censées être fournies.

### Prescriptions :

- Les thématiques, notamment socio-économiques, du diagnostic doivent être étayées au regard des données chiffrées. Celles ayant servi à établir le diagnostic doivent être jointes en mentionnant les dates et les sources.
- Toutes les cartographies et schémas du dossier seront restitués à des formats suffisamment grands et lisibles pour bien situer l'information. Ils doivent également comporter un titre, une source et une légende, (à titre d'exemple : les cartes P. 6, 8, 9, 13, etc..., sont très petites, celle p. 7 n'a ni titre, ni source) ;
- Le paragraphe sur les servitudes d'utilité publique doit mentionner le PPRi (P. 6) ;
- La carte localisant les risques industriels doit être jointe ;
- Le bilan du PLU en vigueur doit être développé. Un bilan de la consommation foncière par zone doit être joint ;

- Il faut ajouter les éléments naturels protégés identifiés par un rond vert (p. 50) et fournir leur liste au même titre que les éléments bâtis repérés (article L. 151-19 du CU) ;
- Le document doit être actualisé sur le bilan à faire du PLU (p. 71) et sur la compatibilité avec les documents supra communaux (p. 73 à 76), comme indiqué au paragraphe 2-4 ;
- P. 18, le volet « déplacements » doit être développé, surtout si la commune s'inscrit dans l'axe 2 du PDU (futur PDM) visant à agir sur les mobilités ;
- Les informations sur le logement (p. 19 et suivantes du document) doivent être complétées. L'analyse de l'évolution du marché peut valablement être indiquée. L'explication sur le calcul du point d'équilibre doit être fournie. Les schémas (p. 20) méritent d'être expliqués. Les calculs permettant de justifier le besoin en logements, y compris pour les nouveaux besoins, doivent être joints et argumentés (page 37 « incidence du projet démographique sur la production de logements ») ;
- Les informations sur les équipements publics doivent être complétées et cartographiées ;
- Le tableau indiquant les surfaces totales par zone doit spécifier celles issues du projet de PLU (p. 40).

#### **Recommandations :**

- Supprimer la phrase relative au Stecal (p. 19), sur la parcelle CE 166 au lieu-dit « La Graulière », qui permet l'implantation de mobil homes ou chalets, s'il n'existe pas. Si le Stecal existe, il devra figurer sur le règlement graphique, être réglementé, et être soumis à l'avis de la CDPENAF.
- Expliquer l'articulation entre l'OAP thématique et les OAP sectorielles (p. 41) ;
- Corriger la phrase (page 41), permettant en zone agricole, la réalisation de constructions à usage « d'habitat » pour les exploitants ;
- Mettre des cartes lisibles page 46 ;
- Expliquer et justifier le Stecal en secteur Ae ;
- Indiquer la réglementation applicable concernant les espaces boisés classés (EBC) p. 49 ;
- Préciser l'incidence du Stecal « Ae » sur les espaces agricoles (p. 58) ;
- Mentionner le nom et le numéro des OAP sectorielles, ou joindre l'extrait du zonage pour permettre de les situer (p. 60 et suivantes), en cohérence avec le document « orientations d'aménagement et de programmation ».

## **8.2 – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le projet de la commune est d'accueillir 600 personnes supplémentaires d'ici 2035 dans un objectif de préservation de son territoire. Pour réduire sa consommation foncière, le projet a défini deux secteurs prioritaires, à densifier, mais déjà urbanisés, le bourg et le secteur au nord proche de Brive et de Malemort.

Des objectifs de développement sont mentionnés sans traduction par des actions que la collectivité souhaite mettre en œuvre, à l'instar des déplacements doux, ou du développement des énergies renouvelables sur les secteurs de friches.

#### **Prescriptions :**

- Le bilan de la consommation foncière et la justification des besoins en logements et des surfaces mobilisées par le projet de PLU seront joints au PADD ;

## 8.4 – Règlement graphique

### Prescriptions :

- Reporter distinctement les emplacements réservés et leurs numéros. Mentionner le titre sur le cartouche.
- Reporter les numéros de parcelles, le noms des villages et hameaux ;
- Faire ressortir distinctement les voiries sur tout leur linéaire ;
- Contraster les différentes zones U avec des couleurs distinctes, également pour les zones A, afin de les distinguer sur le document ;
- Indiquer l'intitulé des zones dans le cartouche du document ;
- Reporter tous les reculs liés aux bâtiments d'élevage.

### Recommandation :

- Mentionner plus distinctement le symbole des EBC dans la légende du zonage.

## 8.5 - Règlement écrit

Le règlement écrit n'indique pas que le droit de préemption s'applique sur les zones U et AU. La collectivité devra en conséquence prendre la délibération pour instituer le droit de préemption urbain à l'approbation du PLU.

### Prescriptions :

- En préambule, ajouter un paragraphe sur le retrait-gonflement des sols argileux en précisant qu'il est fortement recommandé, pour toute occupation du sol, de faire réaliser une étude géotechnique préalable, conforme à la norme NF P 94-500, qui permettra de juger de la faisabilité du projet et de définir les conditions de sa mise en œuvre. En effet, dans les secteurs, a priori non concernés par le phénomène, l'existence de zones argileuses d'extension limitée n'est pas exclue (non cartographiable à l'échelle départementale). Seule une étude à la parcelle permet de repérer la présence d'argiles ;
- Pages 21 et 28 : imposer une limite pour les extensions des bâtiments agricoles et préciser leurs conditions de réalisation ;
- Page 34 - zone UE : l'implantation des bâtiments n'est pas réglementée, il conviendra de s'assurer que c'est bien la volonté de la commune ;
- Page 51 : reformuler clairement le paragraphe sur les constructions et installations nécessaires à « l'activité agricole » car les formulations « nécessaires à des habitations » et « l'extension d'un bâtiment agricole en habitation » prêtent à confusion ;
- Pages 51 et 64, pour les extensions en zones A et N, reformuler les deux premières phrases qui portent à confusion (reprendre la doctrine de la CDPENAF) ;
- Le document joint concernant la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit comporter le numéro des parcelles sur lesquelles est situé le bâtiment et le nom du village. Le plan les situant doit être plus lisible et mentionner les villages et hameaux ;
- Le document joint listant les éléments protégés bâtis doit comporter l'article du code de l'urbanisme édictant à quel titre ils sont protégés. Il doit mentionner les numéros de parcelles et le nom des villages où ils sont situés ;
- Préciser à quoi correspondent les éléments protégés au titre du L. 151-23 du CU identifiés sur le zonage (hachurés en vert), et joindre la liste ;
- Joindre la liste des éléments protégés paysagers (ronds verts sur le zonage) ;

- Les objectifs énumérés doivent être déclinés en exemples d'actions que la collectivité souhaite mettre en œuvre pour mener à bien son projet, et ce, pour chaque axe de développement ;
- Une cartographie spatiale synthétisant les objectifs et actions par axe de développement est à ajouter ;
- La carte des déplacements doux existants et projetés, avec les aires de covoiturage existantes et à créer, doit être jointe au dossier.

#### **Recommandations :**

- Joindre la carte des zones répertoriées en friches permettant l'accueil des énergies renouvelables ;
- Mentionner le nom des villages et hameaux sur les cartographies ;
- Reprendre le format des cartes pour permettre de lire clairement les informations ;
- Paginer le document.

### **8.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit l'obligation de fournir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme).

Le projet de PLU ne prévoit pas de hiérarchisation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Le DOO du SCoT impose que les PLU prévoient un maillage de cheminements piétonniers et cyclables visant à relier les principaux équipements et secteurs de développement de l'habitat.

Le DOO du SCoT prévoit que chaque extension d'urbanisation fasse l'objet d'une analyse des capacités épuratoires (assainissement collectif et autonome).

#### **Prescriptions :**

- Fournir l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- Matérialiser distinctement le maillage des cheminements piétonniers et cyclables sur chaque schéma de principe des OAP sectorielles ;
- Préciser, dans l'OAP thématique et dans les OAP sectorielles, la prise en compte des capacités épuratoires ;
- Le périmètre de l'OAP n° 7 sera reporté correctement sur les schémas p. 38 et 39, comme indiqué dans la légende (trait jaune et non violet).
- Le schéma « principes d'aménagement » de l'OAP n° 7 devra être cohérent et explicite. Qu'en est-il de la zone agricole (parcelles, 53, 54, 55) comprise dans le périmètre de l'OAP ?

Le tableau de l'OAP sera corrigé, il s'agit d'une zone A et non N. La page 39 sera corrigée car il s'agit de l'OAP n° 7 et non 8.

#### **Recommandations :**

- Rappeler l'articulation entre l'OAP thématique et les OAP sectorielles (comme demandé dans le rapport) ;
- Pour les plantations à mettre en œuvre, soit renvoyer à la plaquette des essences locales réalisée par le CAUE (à joindre en annexe), soit préciser quels types d'essences locales sont à privilégier.

- La carte des emplacements réservés jointe doit être plus lisible pour les situer, la légende sera également agrandie.

#### **Recommandations :**

- Page 8 - chapitre 1 – le symbole des espaces boisés classés (EBC) est à rendre plus lisible.
- Page 15 : ajouter la règle sur les EBC.
- Pages 23, 29, 45 : préciser le terme « non réfléchissants » pour les matériaux de couverture.
- Page 53 : remplacer « les clôtures devront prévoir des ouvertures au niveau du sol de dimension 10\*15 cm réparties sur l'ensemble du périmètre de clôture à raison d'une ouverture tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune » par « les clôtures devront permettre le passage de la petite faune ».
- Pages 52 et 64 : reformuler la phrase par : « les annexes des constructions existantes » au lieu de « d'annexes des constructions à destination d'habitation ».
- Page 54 et 55 : en zone A, il n'est pas utile de prévoir des places de stationnement par logement (cette zone étant destinée aux bâtiments agricoles).
- Page 59 - zone Ae : apporter des précisions aux règles d'aspect extérieur des constructions. La référence aux constructions existantes n'est pas suffisante.
- Dans le document joint listant le patrimoine bâti à protéger au titre du L. 151-19 du CU, celui étant déjà protégé (ex : patrimoine inscrit au MH) n'a pas à être inclus dans la liste.

## **8-6 - Annexes**

#### **Prescriptions :**

- Toutes les cartes et légendes de cartes doivent être rendues lisibles : carte des servitudes d'utilité publique, carte de l'aléa inondation, carte des retraits et gonflements d'argile, etc ;
- Le tableau listant les pièces jointes en annexes doit être complété en mentionnant le PPRI. L'intitulé du tableau sera corrigé par « PLU de Cosnac » au lieu de « PLU de Finhan » ;
- Le règlement du PPRI sera joint.

#### **Recommandation :**

- Les pièces en annexe peuvent être numérotées.

## **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 demande au maire de 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 L. 153-27 du code de l'urbanisme).

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour expliciter en tant que de besoin tous les points généraux ou particuliers que vous souhaiteriez évoquer.

La directrice départementale  
des territoires de la Corrèze,



**Marion SAADÉ**