
Plan local d'urbanisme

**Commune de
Cosnac**

Mémoire en réponse aux avis PPA

Sommaire

Avis de l'Etat	3
AVIS de l'agglomération	8
AVIS du CAUE	10
AVIS Commune de Malemort	10
Avis du CD	10
Avis de l'INAO	11
Avis de la CA	11
Avis de la SEBB	12
Avis de la MRAE	12

Avis de l'Etat

La DDT

- 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 territoriale (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).

Cette remarque nécessitera entre autres de compléter le tableau de la page 73 du rapport de présentation.

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.

Le dépassement de besoin en foncier sera justifié, notamment par la difficulté de faire appliquer des densité trop importante pour des terrains dont la pente est forte.

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.

Cet élément sera ajouté au rapport de présentation.

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.

Cet élément sera ajouté au rapport de présentation.

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).

Une carte lisible sera ajoutée au rapport de présentation. Les bâtiments en activité seront facilement repérables ainsi que leur périmètre de protection.

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.

Afin de compléter le rapport de présentation des éléments complémentaire seront demandés auprès de la CAB en charge de cette compétence.

Le rapport de présentation

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).

Ces éléments seront pris en compte dans la modification du rapport de présentation :

- Le bilan du PLU sera complétée une carte la consommation par secteur sera effectuée. Les secteurs utilisés sont les secteurs utilisés dans le cadre de la densification.
- Ajout de la justification de la protection L 151-19.
- Compléments de la p 18 sur les mobilités.
- Logement
- Equipements.
- Le tableau de la page 40, liste uniquement les surfaces du projet.

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 ».

Suppression de la phrase concernant le STECAL (p19)

Le PADD

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 ;

Le PADD sera complété par les éléments de la consommation foncière et le besoin en logements pour satisfaire le projet de PADD. Ces éléments sont déjà disponibles dans le rapport de présentation, le public a donc la possibilité de les consulter.

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.

Cet élément nécessite une discussion avec la DDT.

Règlement écrit

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 (repandre 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.

Les recommandations pour le retrait et gonflement des argile nécessitent une discussion avec la DDT, il en est de même pour les prescriptions de la p21 et 28, il ne semble pas judicieux d'inscrire ces reculs dans les règlements, la collectivité est parfaitement incapable d'en justifier la règle., cette interdiction sera laissée au soin de la Chambre d'agriculture qui en est à l'origine.

Pour la zone UE une implantation sera envisagée sans que toutefois les contraintes soient trop importantes pour les porteurs de projets.

La p51 sera reformulée.

La doctrine CDPENAF sera appliquée pour les p 51 et 64

Le document des changements de destinations sera modifié.

Les OAP

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.

L'échéancier se trouve en p 33 du document, les autres remarques seront intégrées au document.

Les 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.

Ces éléments seront pris en compte lors de l'approbation du PLU.

AVIS de l'agglo

Règlement graphique

- ✓ 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 ;

Ces éléments seront pris en compte, ces remarques visent à améliorer la qualité de lecture du plan.

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.

Cette remarque sera prise en compte, le choix sera laissé au porteur de projet par une formulation différente du règlement, ainsi les éléments pourront être accolés ou insérés à la toiture.

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 » ?

Le nombre de places de stationnement pour l'hébergement sera modifié.

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

La formulation sera revue.

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.

LA règle sera supprimée.

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 ?

Une harmonisation de ces éléments sera effectuée.

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 ?

Il est effectivement envisagée de pas trop contraindre les équipements publics pour en faciliter leur réalisation.

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.

Ces zones n'ont pas vocation à se développer, c'est uniquement du recyclage contrairement à l'habitat, activité éco...

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 ?

Les affouillements règlementés dans les dispositions communes.

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.

Les éléments transmis seront pris en compte.

AVIS du CAUE

Avis favorable du CAUE sans remarque particulière.

AVIS Commune de Malemort

1. Modifier l'OAP « Les Jarriges 3 » et intégrer les contraintes suivantes :
 - Identification du bassin de rétention sur le plan et une régulation d'un débit différé,
 - Etude Loi sur l'Eau et étude hydraulique d'écoulement des eaux,
 - Mise en place d'éclairage public au droit du terrain,
 - Permission de voirie et demande de travaux à solliciter auprès de la commune de Malemort en amont du permis d'aménager ou d'allotir avec élargissement de la chaussée et sécurisation de l'accès.
2. Informer les éventuels aménageurs et lotisseurs des frais inhérents au raccordement à la voirie communale de Malemort et à la validation des préconisations préalables à toutes demandes d'urbanisme auprès de la mairie de Cosnac.

Il est impossible à ce stade pré opérationnel d'identifier la localisation du bassin de régulation.

Il est impossible d'imposer une étude loi sur l'eau dans le cadre d'un PLU.

Le PA est analysé par le service instructeur de l'agglomération garant de la compatibilité des projet avec les contraintes d'aménagement définies pour l'ensemble du territoire.

La demande formulée est une démarche informelle qui ne peut trouver de traduction règlementaire...

Avis du CD

Concernant le règlement écrit du PLU, comme indiqué précédemment, ce règlement ne fait pas référence au Règlement de Voirie Départementale, lequel régit les différentes autorisations (accès, rejet des eaux de pluie ou d'assainissement, etc...) sur et le long des routes départementales.

Une référence sera effectuée dans le règlement écrit.

Avis de l'INAO

La commune de COSNAC est incluse dans l'aire géographique de l'AOP "Huile de Noix du Périgord" ainsi que dans l'aire géographique des IGP "Agneau du Limousin", "Canard à foie gras du Sud-Ouest", "Porc du Limousin", "Jambon de Bayonne", "Veau du Limousin", "Pays de Brive", "Poulet du Périgord", "Chapon du Périgord", et "Poularde du Périgord".

Ajout dans le rapport de présentation des aires géographiques.

Avis de la CA

En effet, page 53, nous souhaitons que le chapitre concernant les clôtures ne s'applique pas au monde agricole.

Nous souhaitons également que le chapitre suivant soit supprimé.

Les clôtures en trame de protection des corridors

*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 10mètres pour permettre le passage de la petite faune.*

Le chapitre ne sera pas supprimé, ce chapitre participe au maintien de la bio-diversité sur le territoire

Ensuite, concernant le règlement de la zone N, nous souhaitons que la construction des bâtiments agricoles soit autorisée.

La zone N est une zone de préservation de la bio-diversité dans laquelle les constructions sont très limitées.

Ensuite, concernant le règlement graphique, nous identifions quelques bâtiments d'élevage se trouvant à moins de 100 mètres d'une zone U.

Nous demandons que les zones U soient positionnées à plus de 100 mètres de tous bâtiments agricoles.

Le recul est de 50 m est privilégié pour les bâtiments agricoles en activité, ce périmètre de réciprocité se justifie par le recul imposé dans le cadre du règlement sanitaire départemental. Un recul de 100mètres pénaliserait

un certain nombre de secteur sans pour autant apporter une justification suffisante hormis appliquer une préconisation du SCoT.

Avis de la SEBB

En conséquence, le SEBB émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Cosnac.

Avis de la MRAE

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cosnac vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035 en envisageant l'accueil de 600 habitants supplémentaires, avec un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1 % par an.

Le projet de développement démographique retenu apparaît en décalage avec les évolutions récentes, qui reflètent plutôt un niveau de population stable. Il se traduit par une perspective de consommation d'espaces excessive qui devrait être réduite, tout en reconsidérant à la hausse les densités urbaines fixées dans le PLU, insuffisantes en l'état au regard des orientations en la matière du SCoT Sud-Corrèze.

Les enjeux environnementaux les plus sensibles sont, dans l'ensemble, bien identifiés ; la MRAe considère que les protections réglementaires mises en œuvre dans le cadre de la révision du PLU traduisent une prise en compte adaptée et proportionnée des enjeux du territoire.

Le projet de révision PLU de la commune repose sur une volonté politique d'accueil de population tout en préservant la biodiversité et l'environnement communal. L'objectif démographique est ambitieux et assumé par les élus, dans le respect des objectifs supra communaux.

Le projet, grâce à la mise en place de protections judicieuses n'a que peu d'atteinte sur l'environnement riche du territoire, les élus souhaitent poursuivre cette démarche et ne pas réduire leurs ambitions.