

Madame le maire,

Par courrier en date du 20 octobre 2022, et conformément aux dispositions des articles L.153-16, L.153-17 et L.132-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez fait parvenir, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par le conseil municipal de Cornusse, lors de sa séance du 27 septembre 2023 par délibération n°2023_022.

Personne Publique Associée (PPA), le syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois a la charge de l'élaboration puis de l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) rural, qui a été approuvé par décision n°1049/2022 de l'assemblée délibérante lors de sa séance du 09 juillet 2022.

Ne contrevenant pas aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubois est désormais exécutoire et pleinement opposable aux documents locaux qui doivent démontrer leur comptabilité avec celui-ci, conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

Sur ces bases, je vous adresse les observations suivantes :

▪ **Sur la forme**

La formalisation du PLU de la commune de Cornusse n'appelle aucune remarque de ma part, tant sur les pièces écrites que sur les pièces graphiques qui ont été produites dans ce cadre. Elles sont conformes aux dispositions prévues par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

▪ **Sur le fond**

Le rapport de présentation et plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expliquent clairement les choix effectués par la commune de Nérondes :

- Préserver la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire
- Protéger les espaces naturels et les ressources
- Préserver le potentiel de production agricole
- Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale
- Accueillir les entreprises
- Agir sur les équipements
- Proposer un développement équilibré entre densification et extension urbaine pour répondre aux besoins en logements

Cœur de votre projet de PLU, le PADD fixe bien les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, et plus généralement les autres pièces du dossier, ont été établies en cohérence avec celui-ci.

Par ailleurs, conformément à l'ordonnance n°2004-489 du 03 juin 2004, l'élaboration du PLU de Cornusse est accompagnée d'un rapport des incidences environnementales, construit sur le fondement de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme. Cette démarche a permis d'intégrer les enjeux environnementaux et ainsi d'éviter la destruction de 3 380 m² de zones humides, en les retirant des espaces urbanisables.

▪ **Sur le rapport de compatibilité avec le SCoT**

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe les orientations générales en matière d'aménagement de l'espace et de développement du territoire. Celles-ci sont traduites à la fois :

- En prescriptions, c'est-à-dire en règles qui s'imposent à tous les documents de niveaux inférieurs (PLU, PLUi, carte communale...) ainsi qu'aux opérations d'aménagement visées ;
- En recommandations, c'est-à-dire en mesures qui ont plus vocation à orienter les choix ultérieurs que de les contraindre à proprement parler.

Le SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubois comporte ainsi 70 prescriptions et 21 recommandations. Celle-ci sont présentées et organisées en similitude avec les axes et les objectifs stratégiques du PADD.

Après une analyse croisée, et en tenant compte des justifications apportées à la fois dans le rapport de présentation ainsi que dans celui des incidences environnementales du PLU, j'ai l'honneur de vous apporter les diverses remarques énumérées ci-après. Celles-ci sont développées en m'appuyant sur les trois thèmes guidant l'action du SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubois.

1) La cohérence spatiale

Principaux thèmes abordés : urbanisme, armature territoriale, logement, lutte contre l'étalement urbain

Le PLU positionne bien la commune de Cornusse dans l'armature du SCoT au titre des communes rurales. Ce quatrième niveau qualifie les communes qui « dépendent des pôles » et qui offrent, dans un territoire rural, un cadre de vie privilégié à leurs habitants.

Le PLU prévoit un scénario démographique en phase avec celui du SCoT (+0,15%/an), en tout cas équivalent à celui indiqué pour la communauté de communes du pays de Nérondes (+0,13%/an) avec une trajectoire de 0,12%/an fixée pour la commune Cornusse.

Le PLU fait l'hypothèse d'un besoin de 11 logements à produire d'ici 2040, dont un besoin de 9 logements neufs à construire. La commune de Cornusse mobiliserait ainsi 3,9% du stock des 230 logements neufs à produire d'ici 2040 sur le périmètre de la communauté de communes du pays de Nérondes.

En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, le SCoT indique qu'au moins 60% des constructions nouvelles soient situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le PLU de Cornusse prévoit que l'essentiel des constructions nouvelles à usage d'habitation se feront à l'intérieur du contour urbain, et 30% en dents creuses. En effet, le potentiel de densification en utilisant les surfaces en dents creuses ne représente qu'une surface de taille modeste (3 000 m²) pour cette commune.

Le PLU s'adosse également à une densité nette moyenne de 8 logements/hectare telle que prévue pour les communes rurales du SCoT. Ainsi, les besoins fonciers sont estimés à moins de 1 hectare (0,97 ha dont 0,57 ha en extension urbaine) pendant la durée du PLU.

Par conséquent, les trajectoires en matière de constructions et d'utilisation du foncier sont en phase avec celles prévues par le SCoT, traduisant ainsi une démarche de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, tout en permettant à la commune de Cornusse de se développer avec l'accueil de jeunes ménages (notamment dans le cadre de l'OAP sectorielle dite « Le grand champ » prévue pour la construction de 5 logements), d'activités commerciales, artisanales et de service en zone urbaine.

2) Le développement des activités et la valorisation des ressources

Principaux thèmes abordés : développement économique, touristique et culturel, filières productives, équipements structurants, offre de services, transition énergétique

Alors que la commune de Cornusse (254 habitants en 2022) représente 5,2% de la population totale de la communauté de communes du pays de Nérondes (4 890 habitants), la problématique du développement des activités est circonscrite ici à deux enjeux bien localisés : celui du devenir du site des Templiers, et celui de l'identification d'un site favorable à la pratique de sports de plein air.

A notre sens, le site des Templiers par sa surface au sol et ses caractéristiques constructives (un château d'assise médiévale, un parc arboré, des bâtiments contemporains...) constitue bien un enjeu important du PLU. Les Templiers sont identifiés ainsi dans une zone urbaine réservés aux équipements pour permettre l'évolution des constructions existantes et limiter la construction à des équipements ouverts au public tels que des musées ou des salles de spectacle.

Cette orientation vers une reconversion de l'existant s'inscrit bien dans les objectifs du SCoT qui invitent les documents d'urbanisme à permettre la réalisation de projets touristiques structurants pour le territoire ou, à défaut, de ne pas aller à leur encontre. Les aménagements qualitatifs qu'ils soient liés à des grandes itinérances touristiques, à la valorisation de la richesse patrimoniale et au

développement de l'offre culturelle doivent être poursuivis à l'échelle du SCoT dont le territoire est également labellisé Pays d'art et d'histoire.

Le PLU de Cornusse prévoit l'installation de parcs agri-photovoltaïques au sol (dans une logique de maintien d'une prairie et de reconversion d'une carrière), afin d'accompagner la transition et la souveraineté énergétique. Il faut noter que ces emprises relèvent de terrains agricoles et naturels où les enjeux environnementaux sont bien pris en compte lorsqu'ils existent. Un zonage spécifique est prévu à cet effet (zone Apv et Npv). Parallèlement une OAP thématique vient accompagner les projets favorisant l'emploi d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) dans la construction ainsi que les principes bioclimatiques.

Le PLU de Cornusse indique enfin que les espaces agricoles sont une composante majeure de la qualité du cadre de vie et façonnent ses paysages tout en restant un secteur économique important de la commune. Ainsi, le projet s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme agricole en :

- limitant le mitage du paysage et des terres agricoles,
- assurant la préservation des terres pour le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles,
- protégeant l'outil de production agricole,
- limitant la consommation de l'espace agricole,
- maintenant les conditions favorables à l'exploitation dont le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées,
- en permettant l'évolution et la diversification des activités agricoles.

Par conséquent, les orientations du PLU en matière de valorisation des ressources locales sont en phase avec celles prévues par le SCoT rural.

3) L'attractivité du territoire

Principaux thèmes abordés : qualité paysagère, protection et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et mise en valeur des ressources naturelles et des continuités écologiques, gestion des risques

Le PLU de Cornusse prévoit dans son règlement diverses mesures relatives à l'environnement et sa gestion. Ainsi, par le biais de l'état initial de l'environnement, le PLU identifie les éléments écologiques d'intérêt (milieux humides et aquatiques, milieux boisés, milieux ouverts, milieux bocagers). Leur intérêt est également mis en valeur dans l'analyse de la Trame Verte Bleue communale. L'intérêt écologique de ces éléments est retranscrit au sein des pièces réglementaires du PLU dont :

- Les réservoirs de biodiversité et éléments relais des milieux ouverts qui sont identifiés au sein du secteur Ab.
- Les réservoirs de biodiversité des milieux boisés qui sont classés en Nm.
- Les espaces relais des milieux boisés qui sont par ailleurs préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les haies qui bénéficient d'une protection renforcée au titre des articles L.151-19 (dans le bourg) et L.151-23 (hors du bourg).
- Les corridors écologiques qui sont représentés dans le règlement graphique.
- Les zones humides qui sont classées en zone N ou A dont les zones humides identifiées par le SAGE Yèvre Auron qui sont indiquées au sein du règlement graphique et protégées au titre de l'article L.151-23.

On peut souligner que le PLU prévoit une OAP thématique baptisée « Trame verte et bleue » au sein de la zone AU, afin d'intégrer la biodiversité aux projets d'aménagement privés et publics. La démarche doit favoriser l'implantation d'essences locales et proscrire les espèces exotiques envahissantes, en favorisant la plantation d'arbres et de haies comme autant d'éléments supports aux continuités écologiques y compris au sein de l'enveloppe urbaine.

En matière de ressource en eau, le règlement du PLU stipule que toute nouvelle construction devra en priorité être raccordée au réseau collectif d'alimentation en eau potable, au réseau collectif d'assainissement et s'il existe, au réseau collecteur des eaux pluviales.

En ce qui concerne les eaux pluviales, la gestion s'effectuera à l'échelle de l'unité foncière pour la récupération et l'infiltration. Si un réseau collecteur existe, le gestionnaire pourra également autoriser le raccordement de la construction.

En matière de prévention des risques, la commune de Cornusse ne fait pas l'objet d'un plan de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques. La commune ne fait pas l'objet d'un zonage de recensement du risque inondation. Aucun mouvement de terrain n'a de plus été recensé au sein du territoire communal. Le phénomène d'aléa retrait gonflement des argiles est toutefois à noter. Les dispositions générales du règlement informent de cet aléa et recommandent la réalisation d'une étude

géotechnique lors de la réalisation de nouvelles constructions. La commune étant identifiée comme zone sujette aux inondations de caves, les nouvelles caves ou sous-sols ont été interdits.

Par conséquent, les orientations du PLU sont favorables à la préservation de l'armature écologique du territoire, de sa ressource en eau, de la qualité paysagère ainsi qu'à la prévention des risques. Il répond en cela aux prescriptions et recommandations du SCoT rural.

En conclusion, je vous indique que le projet de PLU de la commune de Cornusse s'inscrit bien dans un rapport de compatibilité avec les objectifs du SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubois.

Par conséquent, j'émet, en ma qualité de PPA, un avis favorable sur le projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal de Cornusse. Cet avis sera joint au dossier de l'enquête publique en vertu de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Veillez croire, madame le maire, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Le président,
Serge MECHIN

Conseiller départemental du Cher

