

COMMUNE DE CORNUSSE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approbation par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2024

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD
02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65
morellon.patricia@wanadoo.fr



Agence Centre Bourgogne
122 - 124 rue du Faubourg Bannier
45000 ORLEANS

02 38 61 07 94
centrebουργogne@biotopie.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1- Préserver la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire

A l'échelle du grand paysage

1. Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères dans le développement à venir
2. Prendre en compte, dans le cadre d'une extension ou d'un nouvel aménagement, la qualité des paysages proches ou lointains (prise en compte des cônes de vues ou du principe de co-visibilité).

A l'intérieur des unités paysagères

1. Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en favorisant les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.
2. Maintenir les coupures vertes entre les entités bâties (hameaux, villages, bourgs et villes) afin de veiller à la lisibilité des entités bâties et les « respirations » ou « fenêtres » donnant à voir le territoire à proximité.

Au niveau des bourgs et hameaux

1. Utiliser les caractéristiques et la configuration particulière des groupes bâtis comme base pour la définition d'un plan de développement tenant compte du mode d'urbanisation antérieur.
2. Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées de manière à veiller à une intégration paysagère qualitative des constructions et à une mise en valeur des bourgs, entrées de village et franges urbaines. Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs identifiés comme sensibles (plantations de haies, ...) pour une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et naturel.
3. Conserver un lien entre l'urbain et son territoire au cœur même de l'urbanisation (trame verte et bleue, trames végétales préexistantes, éléments végétaux significatifs, etc.).

A l'échelle de l'élément particulier

1. Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics (arbres, alignements, espaces enherbés, cours d'eau, ripisylves, étangs, bosquets, mares, petit patrimoine, etc...).
2. Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en termes de liaison ou de découverte du paysage.

2- Protéger les espaces naturels et les ressources

Préserver les espaces naturels remarquables

1. Préserver voire renforcer les entités bocagères.
2. Préserver et améliorer la fonctionnalité des milieux humides pour leur intérêt paysager, biodiversité et leur rôle dans la régulation des inondations.
3. Conserver les prairies, sèches ou humides, riches en espèces d'intérêt patrimonial.
4. Intégrer la biodiversité au projet d'aménagement en favorisant l'implantation d'essences locales et proscrire les espèces exotiques envahissantes.

Veiller à une utilisation économe du sol

1. Valoriser en priorité la réintégration des logements vacants.
2. Encourager une taille de parcelle inférieure à celle de la consommation observée précédemment.

Les risques et nuisances

1. Prise en compte des risques de mouvement de terrain type risques d'effondrement et sismiques.
2. Protection et préservation du paysage bocager et des zones humides afin d'atténuer les risques d'inondations.
3. Réduction des surfaces imperméabilisées.

Assurer la protection de la ressource en eau

1. Préserver les zones humides.
2. Préserver le bocage.
3. Développer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
4. Respecter les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage.

Air-Climat-Energie

1. Améliorer la qualité thermique du bâti ancien et nouveau.
2. Développer le petit éolien (ou éolien domestique), renforcer le développement du solaire et encourager le développement d'unité de méthanisation et de géothermie.
3. Mener une réflexion sur les déplacements doux dans les secteurs d'extension pour se relier à la trame existante du Bourg.

3- La préservation du potentiel de production agricole

1. Limiter la consommation de l'espace agricole en préconisant un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.
2. Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement de l'activité de sièges d'exploitation agricole en rapprochant des habitations (principe d'éloignement entre habitation et bâtiment agricole ou surface d'épandage).
3. Maintenir des conditions favorables à l'exploitation en favorisant dans la mesure du possible le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées.
4. Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en les repérant pour autoriser leur reconversion en habitation ou pour une vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes...)
5. Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts ou de transformation de produits.
6. Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.

4- Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

1. Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection.
2. Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale.

5- L'accueil des entreprises

1. Permettre l'accueil des activités dans les zones urbaines

6- Les équipements

1. Identifier le site des équipements sportifs
2. Permettre la reconversion du site des Templiers

7- Un développement équilibre entre densification et extension urbaine pour répondre aux besoins en logements

➤ **Favoriser la réutilisation du bâti existant**

➤ **Identifier les dents creuses mobilisables pour une urbanisation prioritaire**

L'intérêt d'urbaniser les surfaces en dents creuses vient du fait qu'elles soient :

- ✓ Positionné dans les enveloppes urbaines
- ✓ Situé à proximité des équipements
- ✓ Facilement raccordable aux réseaux
- ✓ Entre dans une dynamique de revitalisation des centre-bourgs

➤ **Un développement modéré adapté à la taille du groupe bâti et proportionné aux besoins en logements**

Les disponibilités en dents creuses étant faibles, les besoins en logements pourront être satisfaits par l'ouverture à l'urbanisation de surfaces en extension qui resteront limitées.

Le choix des zones constructibles en extension se fait en fonction de critères objectifs :

- ✓ *Continuité de l'urbanisation*
- ✓ *Réseaux existant à proximité*
- ✓ *Impact limité sur l'agriculture et les paysages*
- ✓ *Incidences nulles ou très faibles sur les milieux naturels*

➔ **Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace :**

- Réduire les surfaces potentiellement mobilisables sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.
La future consommation d'espaces pour les dix prochaines années sera réduite de trois quarts par rapport au précédent document d'urbanisme.
- Eviter la dispersion du bâti : Limiter l'urbanisation diffuse en concentrant l'urbanisation sur le bourg.
- Lutter contre l'étalement urbain : Limiter l'urbanisation en extension à moins de 1 ha.