

Département du Gard
Gard Rhodanien

CORNILLON



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

*l'Exposé des motifs
valant complément du
rapport de présentation*

Novembre 2025



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03 - e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL	1
I. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	3
A. Périmètre du SCoT	3
B. Le Document graphique du SCoT	4
C. Grandes orientations du SCoT traductibles à l'échelle du PLU de Cornillon et de ses enjeux.....	6
D. Orientations chiffrées en termes de logement et de densification de l'espace bâti	8
II. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	11
A. Production globale en logements	11
B. Production de logements locatifs sociaux.....	11
C. Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production sur la durée du PLH	11
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	12
CONTEXTE JURIDIQUE	13
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	14
MODIFICATION DES MODALITES D'URBANISATION DE LA ZONE 2AU1 DES AURIOLLES	16
I. LOCALISATION DE LA ZONE A URBANISER	16
II. EXPOSE DES MOTIFS	19
A. Mise en perspective des enjeux habitat et logement portés par la zone 2AU1	19
1. La croissance démographique et la production de logements au regard des objectifs du PLU.....	19
2. L'évolution de la répartition par tranches d'âges de la population	22
3. L'évolution de la diversification de l'offre en logements depuis l'approbation du PLU au regard des objectifs du PADD23	
B. Enjeux associés aux zones 2AU dans le PLU en vigueur et logements attendus	25
III. DESCRIPTION DE LA ZONE 2AU1 ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE – ENJEUX PRINCIPAUX	26
A. Profil paysager – description et enjeux	26
B. Voirie et accès – Description et enjeux	31
1. Les déplacements doux	32
C. Les risques naturels – Situation et enjeux	33

IV. LES INCIDENCES DE L'URBANISATION DES ZONES 2AU SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	37
<i>A. Incidence de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 ZSC FR9101398 « Forêt de Valbonne », ZSC FR9101399 « La Cèze et ses gorges » et ZPS FR9112033 « Garrigues de Lussan »</i>	38
1. Zone Natura 2000 « forêt de Valbonne ».....	39
1. Zone Natura 2000 « La Cèze et ses Gorges »	40
<i>B. Incidence de la mise en œuvre du PLU sur la plaine agricole</i>	43
<i>C. Objectifs de modération de la consommation foncière</i>	43
<i>D. Incidence de la mise en œuvre du PLU sur la faune, la flore et les habitats naturels patrimoniaux.....</i>	43
<i>E. La desserte par le réseau d'eau potable</i>	45
<i>F. La desserte par le réseau d'eaux usées</i>	45
LES CHANGEMENTS A APPORTER A LA ZONE A URBANISER DES AURIOLLES	46
I. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHANGEMENTS A APPORTER.....	46
<i>A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation actuelles – zone 2AU1</i>	47
<i>B. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	53
<i>C. Modifications des règlements graphiques et écrits.....</i>	57
1. Le règlement graphique	57
2. Le règlement écrit - Justification des règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol.....	59
LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DE LA MODIFICATION DE LA ZONE 2AU1	63
LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	67
I. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	67
<i>A. Les grandes orientations du PADD du SCoT et les objectifs de la modification du PLU.....</i>	68
<i>B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT du Gard rhodanien</i>	73
<i>C. La compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).....</i>	73
1. Les objectifs de production de logements.....	73
2. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux	74
3. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le PLH du Gard rhodanien	74
MODIFICATIONS DIVERSES - EXPOSE DES MOTIFS	75
I. AUTORISATION CONTROLEE DES BARDAGES (SAUF UA).....	75
<i>A. Exposé des motifs</i>	75
<i>B. Traduction réglementaire.....</i>	76

II. CHANGEMENT DE DESTINATION DU CHATEAU DE RABUSAS ET DU CHATEAU DE L'OLIVETE 79

A. Exposé des motifs	79
B. Traduction règlementaire.....	86

Table des illustrations

Figure 1 : carte de localisation de Cornillon et de la zone 2AU1	2
Figure 2 : SCoT du Gard rhodanien cartographie du document d'orientation et d'objectifs	4
Figure 3 : carte de situation de Cornillon de la zone 2AU1	17
Figure 4 : carte de situation de Cornillon et zoom sur la zone 2AU1.....	18
Figure 6 : la zone 2AU1 : topographie	27
Figure 7 : profil paysager du site - planche 1.....	29
Figure 9 : profil paysager du site - planche 2.....	30
Figure 10 : organisation du réseau de voirie	31
Figure 11 : les déplacements doux.....	32
Figure 12 : carte des zones inondables du PPRi.....	34
Figure 13 : carte des zones exposées au risque de ruissellement des eaux pluviales	35
Figure 14 : carte de l'aléa feux de forêt	36
Figure 15 : zones Natura 2000 et PLU	38
Figure 17 : OAP : principales traduction des objectifs – Espaces naturels	54
Figure 18 : OAP - principes de composition	55
Figure 19 : OAP : les typologies de logements.....	56
Figure 20 : illustration des OAP	57
Figure 21 : règlement graphique (inchangé – l'emprise de la zone 2AU1 n'est pas modifiée).....	58
Figure 23 : carte du PADD (page22)	64
Figure 24 : carte du PADD (page22) - zoom	65
Figure 25 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	67
Figure 26 : SCoT du Gard rhodanien cartographie du document d'orientation et d'objectifs centrée sur la zone 2AU1 du PLU	68
Figure 27 : localisation du château de Rabusas et du château de l'Olivette	80
Figure 28 : le château de Rabusas et ses dépendances.....	81
Figure 29 : le château de l'olivète et ses dépendances.....	83
Figure 30 : carte du zonage "avant - après" château de Rabusas	89
Figure 31 : carte du zonage "avant - après" château de l'Olivète.....	90

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Cornillon s'étend sur 15,58 Km². Elle est située dans la basse vallée de la Cèze, au débouché des gorges creusées par la rivière dans la roche calcaire du plateau de Lussan. La commune comptait 922 habitants en 2021 (INSEE).

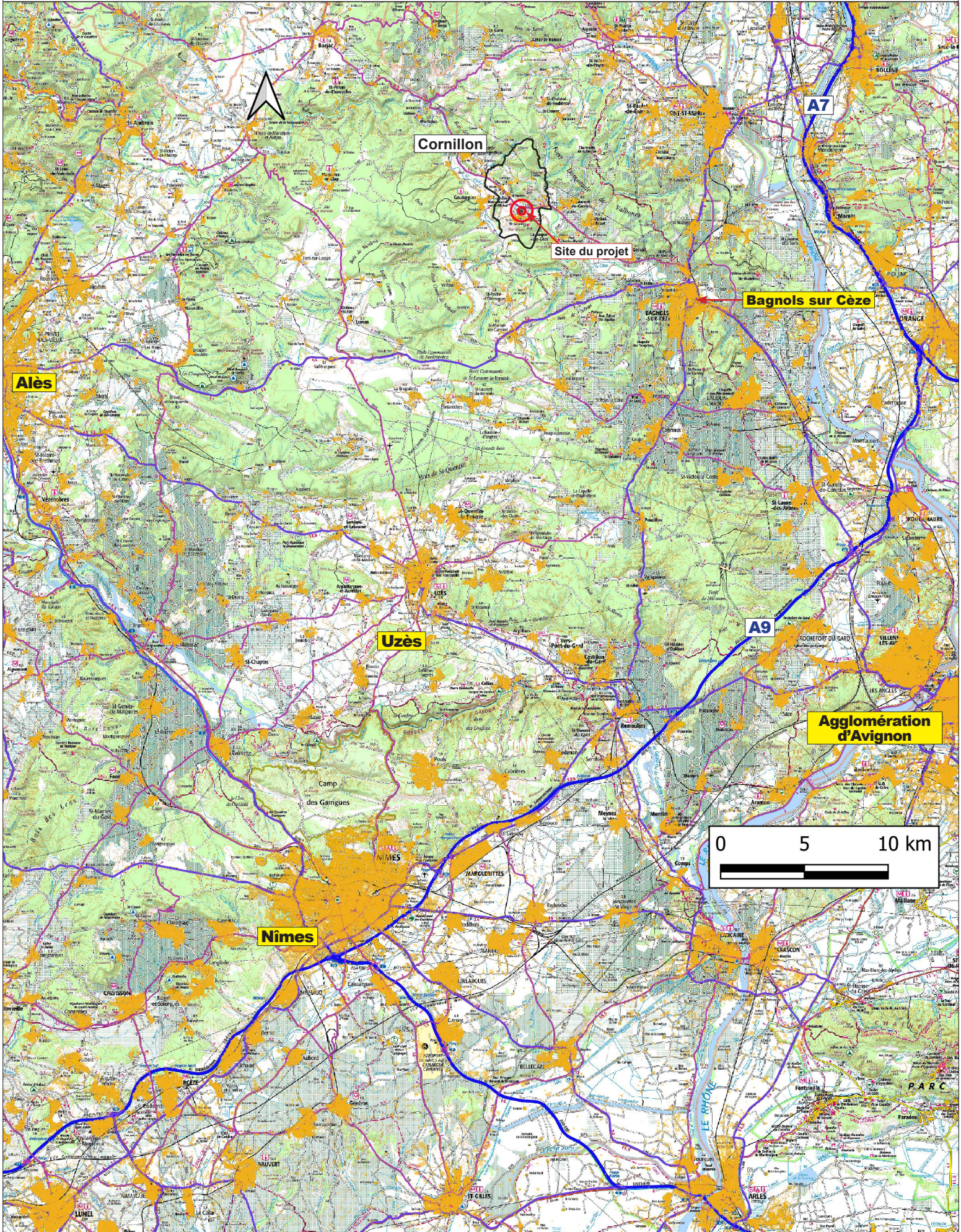
L'économie locale s'appuie sur l'agriculture et le tourisme : Cornillon connaît une activité assez importante en période estivale. Elle bénéficie de la renommée de son village historique, perché sur son pic, de l'aura touristique d'échelle régionale de la vallée de la Cèze avec notamment, les cascade du Sautadet à la Roque-sur-Cèze ou la Chartreuse de Valbonne à Saint Laurent de Carnol.

Cornillon, associée à la commune voisine de Goudargues, dispose aussi d'une petite structure commerciale et de services. Au sein d'un espace rural, entourée de villages de très faibles poids démographique, la commune forme une polarité locale. Un peu excentrée par rapport à l'axe rhodanien elle est néanmoins desservie par la R.D.980, qui permet de rallier Bagnols sur Cèze en moins de 20 minutes. Ces facilités d'accès aux pôles d'emplois de la vallée du Rhône font aussi de la commune un territoire recherché pour l'habitat résidentiel (on habite à Cornillon et on travaille dans les zones d'activités artisanales et industrielles de l'axe rhodanien).

L'urbanisation historique a été organisée de manière défensive, avec un village perché ceint de remparts et des hameaux « satellites » installés à la frange des principaux espaces agricoles (Saint-Gély, Privat). L'espace bâti a ensuite été « aimanté » par la vallée de la Cèze et la R.D.980 : la mairie a migré à proximité de la route et des activités économiques et commerciales se sont installées le long de cette voie. Les facilités d'urbanisation dans la plaine (non contrainte par la géographie tourmentée des abords du village historique) ont vu se déployer une partie importante de l'urbanisation pavillonnaire récente, principalement autour du hameau de Saint-Gély. Quelques zones d'habitat diffus ont aussi essaimé autour du village historique et du hameau de Privat.

LOCALISATION

Cornillon s'inscrit dans un vaste ensemble rural dominé par l'exploitation agricole et le tourisme. La commune connaît également l'influence des pôles urbains de la vallée du Rhône, qui se manifeste de manière croissante avec l'allongement des trajets domicile-travail acceptables pour accéder au logement en propriété.



I. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

A. Périmètre du SCoT

Cornillon fait partie de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien. Regroupant 44 communes, elle a été créée le 1er janvier 2013 par une fusion-transformation de 5 communautés de communes et l'intégration de 2 autres communes. C'est sur ce territoire qu'a été élaboré le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Gard rhodanien :

Le SCoT est un document d'urbanisme. Il est l'outil de planification du développement à l'échelle du Gard rhodanien. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la modification du PLU devra respecter les grandes orientations du SCoT sous le régime de la compatibilité, en termes de déplacements, d'économie, de logement, de démographie, de protection des espaces naturels ou agricoles par exemple.



Source : SCoT

B. Le Document graphique du SCoT

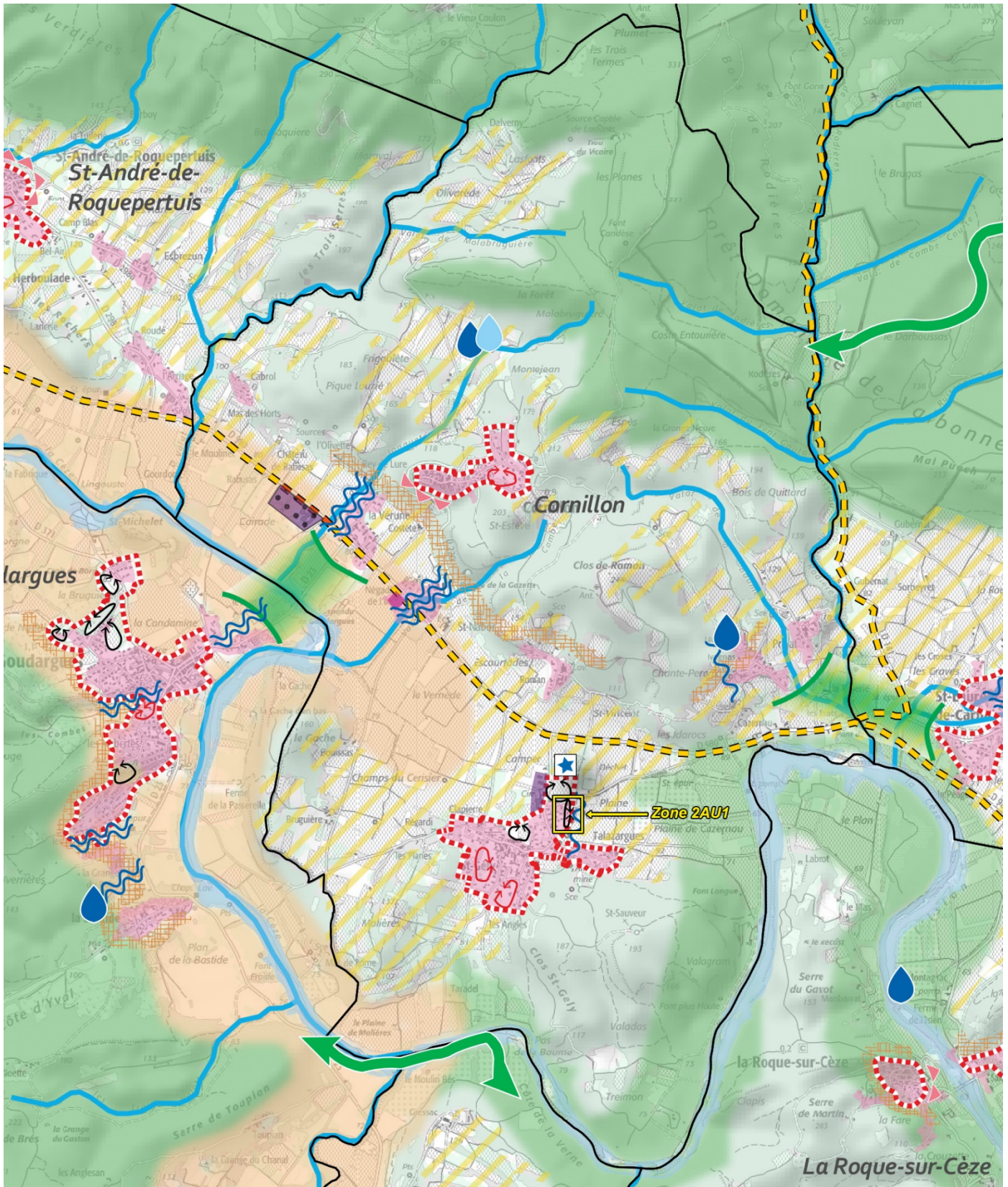











Figure 2 : SCoT du Gard rhodanien cartographie du document d'orientation et d'objectifs







La zone 2AU1 des Auriolles est inscrite au SCoT en tant que « secteur stratégique pour l'urbanisation »

Légende page suivante.

Promouvoir un mode de développement vertueux

-  Secteurs potentiels de développement : secteurs prioritaires pour l'accueil des nouveaux logements en densification et en extension
-  Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension et pour la densification urbaine
-  Secteurs stratégiques de renouvellement urbain
-  Quartiers gares
-  Enveloppe urbaine
-  Zones d'activités existantes ou commerciales
-  ...dans lesquelles des efforts de requalification et de densification doivent être réalisés
-  Projet d'extension de zones d'activités existantes (le nombre d'ha concerné est indiqué)
-  et zones commerciales


Inscrire les projets dans la charpente paysagère

-  Préserver les silhouettes villageoises
-  Recomposer des fronts urbains
-  Limite d'urbanisation sur les côteaux
-  Routes paysagères à protéger
-  Entrée de ville ou tronçons de route à requalifier
-  Maintenir les coupures vertes









Mobilité

-  Projet de déviation de Laudun-l'Ardoise et Bagnols-sur-Cèze

Energies renouvelables

-  Projets réalisés, en cours ou futurs de parcs photovoltaïques au sol

Développer le territoire en adéquation avec ses ressources et les risques

-  Intégrer les risques de ruissellement
-  Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau
-  Protéger les captages d'adduction en eau potable (AEP)
-  Protéger les 4 captages AEP prioritaires identifiés par le SDAGE
-  Extensions concernées par le risque inondation : possibilité d'urbanisation si une étude hydraulique en démontre la faisabilité
-  Extensions concernées par le risque feu de forêt
-  Codolet : pas de possibilité actuelle de densification du tissu urbain existant du fait du risque inondation par débordement (possibilité d'évolution au regard du PPRI en cours d'élaboration)
-  Carrière existante

Préserver la trame verte et bleue

-  Réservoirs de biodiversité boisés
-  Réservoirs de biodiversité agricoles
-  Réservoirs de biodiversité «mozaïques»
-  Réservoirs de biodiversité en devenir
-  Réservoirs de biodiversité «zones humides»
-  Cours d'eau faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques
-  Corridors écologiques à préserver
-  Corridors écologiques à renforcer
-  Corridors écologiques à restaurer
-  Continuums forestiers ou ouverts

Préserver le capital agricole

-  Terres agricoles de qualité à préserver sur le long terme

Sur cette cartographie, un certain nombre d'espaces y figurant ne sont pas concernés par des orientations graphiques. Ces espaces « en blanc » ne sont pas des espaces sans statut. Cela ne signifie pas qu'ils ne sont pas préservés. Ils sont soumis aux orientations écrites du DOO.

C. Grandes orientations du SCoT traductibles à l'échelle du PLU de Cornillon et de ses enjeux

AMBITION GÉNÉRALE : CONSTRUIRE L'IMAGE D'UN TERRITOIRE MODERNE CONTRIBUANT AU DYNAMISME RÉGIONAL ET ANCRÉ DANS L'ESPACE RHODANIEN

Orientations de l'ambition générale traductibles dans la carte communale et à l'échelle de Cornillon :
Préserver le cadre de vie rural des villages du terroir.

DÉFI 1 : RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE EN MISANT SUR L'INNOVATION

Orientations du défi 1 traductible dans le PLU et à l'échelle de Cornillon :

- Amplifier la production de logements en accompagnement du développement économique.
- Répartir l'offre de logements en constructions neuves en fonction de l'armature territoriale.
- Diversifier l'offre de logements et répondre en particulier aux besoins des ménages les plus modestes.
- S'orienter vers un tourisme vert qui compose avec les ressources et sensibilités du territoire
- Créer les conditions pour conforter l'activité agricole et accompagner une évolution des pratiques.

DÉFI 2 : IMPULSER UN MODE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX QUI CONCILIE UN CADRE DE VIE ATTRACTIF AVEC LE **CONFORTEMENT** D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRODUCTIVES

Orientations du défi 2 traductible dans le PLU et à l'échelle de Cornillon

Combiner les ambitions résidentielles et économiques avec l'objectif de diviser par deux la consommation d'espace :

- Prioriser le réinvestissement des enveloppes urbaines et des zones d'activités existantes.
- Regrouper l'urbanisation autour des centralités pour stopper l'étalement urbain.
- Limiter le développement des hameaux secondaires et encadrer le développement des hameaux-villages.
- Proposer de nouvelles formes urbaines conciliant les aspirations des ménages avec la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Qualifier le paysage urbain, facteur d'attractivité résidentielle et touristique :

- Requalifier les entrées et traversées de villes, villages et zones d'activités.
- Préserver et valoriser la qualité patrimoniale des noyaux anciens.

Valoriser la qualité paysagère du territoire reposant essentiellement sur des reliefs et une trame viticole marquée, ponctués de silhouettes villageoises.

- Préserver le capital agricole.
- Mettre en valeur les silhouettes paysagères.
- Respecter la géographie du territoire.
- Préserver les vues et la qualité paysagère le long des axes de découverte du territoire.

DÉFI 3 : METTRE EN OEUVRE UNE STRATÉGIE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DE LA PRÉSERVATION DES VALLÉES ET TERRES VITICOLES RENOMMÉES

Orientations du défi 3 traductible dans le PLU et à l'échelle de Cornillon

Préserver la grande richesse écologique du territoire soumise à de nombreuses pressions urbaines, industrielles et touristiques :

- Protéger et reconstituer les réservoirs de biodiversité.
- Préserver, renforcer et restaurer les corridors écologiques.
- Préserver sur le long terme les continuums forestiers ou ouverts et terres agricoles de qualité.

Développer le territoire en adéquation avec ses ressources :

- Assurer la cohérence entre aménagement du territoire et la ressource en eau.
- Redonner aux sols leur rôle naturel d'éponge.
- Garantir le bon fonctionnement des milieux aquatiques.

Intégrer le risque inondation par débordement ou lié aux ruissellements dans la définition des secteurs de développement.

Intégrer le risque feu de forêt dans la définition des secteurs de développement.
Composer avec les risques mouvement de terrain.

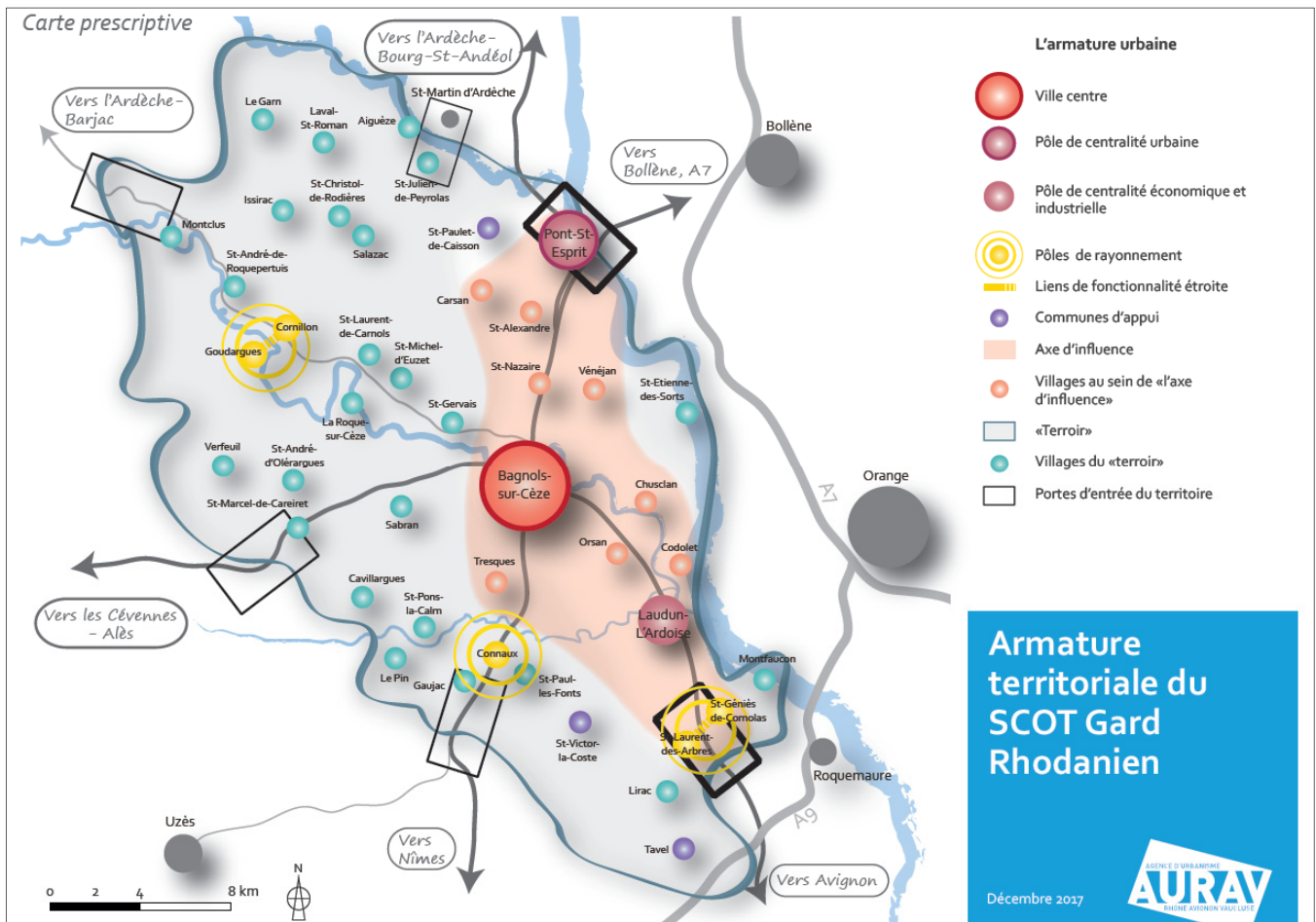
Composer avec les risques technologiques.

Prendre en compte et limiter les nuisances et pollutions présentes sur le territoire.

Tendre vers plus d'efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables et structurer le développement économique et démographique au profit d'une plus grande sobriété énergétique.

D. Orientations chiffrées en termes de logement et de densification de l'espace bâti

Dans l'armature territoriale du SCoT, Cornillon fait partie des « pôles de rayonnement ». Il doit ainsi s'inscrire dans un objectif de croissance annuelle moyenne de 1% à 1,3% jusqu'à l'horizon 2035 :



Source : SCoT

Répartition des 15600 nouveaux habitants à l'horizon 2035

ARMATURE TERRITORIALE	Répartition des nouveaux habitants entre 1999 et 2014 EVOLUTION passée sur 15 ans	Proposition de répartition des 15 600 nouveaux habitants PROJECTION à l'horizon 2035		Taux de Variation Annuel Moyen (TVAM) à inscrire dans les PLU et cartes communales	
		Pourcentage	Valeur absolue (nbre d'habitants)		
Bagnols-sur-Cèze	23 %	50 %	55 %	4284	entre 1% et 1,25% / an
Pont-St-Esprit			30 %	2337	entre 1% et 1,20% / an
Laudun-L'Ardoise			15 %	1168	autour de 1% / an
Pôles de rayonnement et communes d'appui	34 %	24 %		3740	entre 1% et 1,3% / an
Villages de l'axe d'influence	9 %	6 %		935	maximum 0,7% / an
Villages du terroir	35 %	20 %		3160	maximum 1% / an
TOTAL	100 % (soit 8300 habitants)	100 %		15578 habitants	1,1 % / an en moyenne

Le SCoT a défini pour la communauté d'agglomération des objectifs de densité des logements, modulés au regard de la situation des communes dans l'armature territoriale de la communauté d'agglomération :

Armature territoriale	Individuel pur (maximum)	Individuel groupé	Collectif (minimum)
Bagnols-sur-Cèze	20 %	30 %	50 %
Pont-St-Esprit et Laudun-L'Ardoise	20 %	50 %	30 %
Pôles de rayonnement et communes d'appui	40 %	40 %	20 %
Villages de l'axe d'influence	50 %	50 %	
Villages du terroir de plus de 500 habitants	60 %	40 %	
Densité minimum	15-20 log/ha	30 log/ha	de 50 à >100* log/ha
Villages du terroir de moins de 500 habitants	Densité moyenne de 15 log/ha		

Les communes doivent aussi respecter un objectif de construction de logements à l'horizon 2035 :

DÉFI 1 : RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE EN MISANT SUR L'INNOVATION

Objectifs de construction de logements par commune

Catégorie de communes	Communes	Résidences principales		Résidences secondaires
		Fourchette basse	Fourchette haute	
Ville centre et pôles de centralité	Bagnols-sur-Cèze	2920	3395	550 résidences secondaires sur l'ensemble du scot
	Pont-St-Esprit	1660	1865	
	Laudun L'Ardoise	775	825	
Pôles de rayonnement	Connaux	245	280	
	Cornillon	120	140	
	Goudargues	160	180	
	St Génies-de-Comolas	260	295	
	St-Laurent-des-Arbres	365	415	
Communes d'appui	St Paulet-de-Caisson	265	300	
	St-Victor-la-Coste	290	330	
	Tavel	280	320	
Villages au sein de l'axe d'influence	Carsan	maximum 70		
	Chusclan	maximum 100		
	Codolet	maximum 70		
	Orsan	maximum 110		
	St-Alexandre	maximum 115		
	St-Nazaire	maximum 125		
	Tresques	maximum 185		
	Vénéjan	maximum 130		
Villages du terroir	Aiguèze	maximum 35		
	Cavillargues	maximum 115		
	Gaujac	maximum 145		
	Issirac	maximum 40		
	La-Roque-sur-Cèze	maximum 35		
	Laval-St-Roman	maximum 30		
	Le Gam	maximum 35		
	Le Pin	maximum 60		
	Lirac	maximum 115		
	Montclus	maximum 35		
	Montfaucon	maximum 195		
	Sabran	maximum 245		
	Salazac	maximum 25		
	St-André-d'Olérargues	maximum 60		
	St-André-de-Roquepertuis	maximum 95		
	St-Christol-de-Rodières	maximum 25		
	St-Gervais	maximum 100		
	St-Etienne-des-Sorts	maximum 85		
	St-Julien-de-Peyrolas	maximum 185		
	St-Laurent-de-Carnols	maximum 65		
St-Marcel-de-Careiret	maximum 115			
St-Michel-d'Euzet	maximum 90			
St-Paul-les-Fonts	maximum 135			
St-Pons-la-Calm	maximum 60			
Verfeuil	maximum 80			

II. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Outre les grands principes et les grandes orientations définies par la loi et par le projet de SCoT, le P.L.U. de Cornillon doit également respecter, sous le régime de la compatibilité, les orientations du Programme Local de l'Habitat établi, comme le SCoT, à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Le P.L.H., approuvé le 16 février 2019, est un outil d'analyse des besoins en logements et de programmation d'actions à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins mis en évidence, sur un plan quantitatif (combien de logements à produire pour quelle croissance démographique attendue ?) et qualitatif (quels types de logements faut-il créer pour satisfaire quels types de besoins ?). Le P.L.H. est établi à 6 ans.

Le PLH du Gard rhodanien a défini les orientations principales suivantes pour Cornillon :

A. Production globale en logements

Un objectif de production de 90 logements sur la période 2019-2024, soit une moyenne de 15 logements par an.

B. Production de logements locatifs sociaux

Un objectif de production minimum de 14 logements locatifs sociaux sur 2019-2024, correspondant à 15% de la production globale de logements s'agissant d'une commune identifiée comme pôle de rayonnement par le SCOT du Gard Rhodanien.

C. Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production sur la durée du PLH

La production de logements attendue sur la commune sera assurée :

- par requalification d'une fraction du parc de logements vacants avec un objectif de 2 logements vacants réhabilités sur la durée du PLH (sur la base par hypothèse, de 10% du parc vacant ancien),
- au sein de la zone bâtie actuelle par densification et optimisation foncière des parcelles bâties et mobilisation des enclaves vierges en zone urbaine, et notamment en zone UB du PLU approuvé le 4 juillet 2011.
- par constructions diffuses en enclave ou frange de la zone bâtie actuelle,
- par ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées par le PLU en cours d'élaboration.

Au sein de cette production globale, la production attendue de 14 logements sociaux reposera sur :

- la production de logements locatifs privés conventionnés dans le cadre du dispositif de requalification du parc privé inscrit au programme du PLH (PIG) et de logements conventionnés communaux.
- un pourcentage des programmes de logements des zones à urbaniser délimitées par le PLU voire des programmes de logements supérieurs à un seuil à définir par le règlement en zone urbaine.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification du Plan Local d'Urbanisme est mise en œuvre, dans le respect de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

- de changer les conditions d'aménagement de la zone 2AU1 des Auriolles, pour une meilleure intégration au site et mieux exprimer les ambitions du PADD en terme d'urbanisme et de croissance démographique attendue. Les changements nécessaires impliquent une redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP**) et une refonte des dispositions réglementaires s'appliquant dans cette zone.

**La zone 2AU1 est dans le PLU en vigueur une zone constructible, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, destinée principalement au logement.*

***Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une commune en termes d'aménagement. Elles peuvent notamment porter sur :*

- *la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation...), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de village) et le patrimoine...,*
 - *favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces).*
- Pour apporter des évolutions aux règlements :
 - Modifier les règles d'aspect extérieur des constructions, en vue notamment d'autoriser les bardages en façades des bâtiments (sauf dans le village historique et les cœurs des hameaux anciens).
 - Pour permettre le changement de destination de bâtiments au château de Rabusas et au château de l'Olivète, dans l'objectif de développer l'offre en hébergement touristique intégré dans la commune.

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U. sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications nécessaires à l'atteinte des objectifs poursuivis respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

CHAMPS D'APPLICATION

(Articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification peut être utilisée si :

- 1° les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ne sont pas changées,
- 2° il n'y a pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- 3° il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4° il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La modification est prescrite par arrêté du maire (arrêté facultatif)



ETUDES / REALISATION DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le maire conduit la procédure

Elaboration du rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification



SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

(L.104-2 et R.104-8)

Saisine de l'autorité environnementale pour la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en oeuvre ou pas d'une évaluation environnementale (2 mois). Si l'avis impose le recours à une évaluation environnementale : engagement des études nécessaires à cette évaluation. Sinon, poursuite de la procédure.



NOTIFICATION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Publication d'un avis de mise à enquête publique de la modification du PLU dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

ENQUETE PUBLIQUE

(L. 153-19 / R. 153-8 / code de l'env R. 123-8)

15 jours au moins d'enquête publique + 1 mois de délais pour la remise du rapport du Commissaire Enquêteur



Possibilité de modification du projet de modification du PLU après enquête pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (Art. L.153-43 du code de l'urbanisme)

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

(L.153-43 et svt du code de l'urbanisme)

- _Affichage de la délibération en mairie pendant 1 mois
 - _Mention dans un journal
 - _Publication au recueil des Actes Administratifs
- Articles R.153-20 et svts du code de l'urbanisme.*

La modification du PLU est opposable après approbation par le Conseil Municipal et exécution des mesures de publicité. (Art. L.153-23 et L.123-15 du code de l'urbanisme).

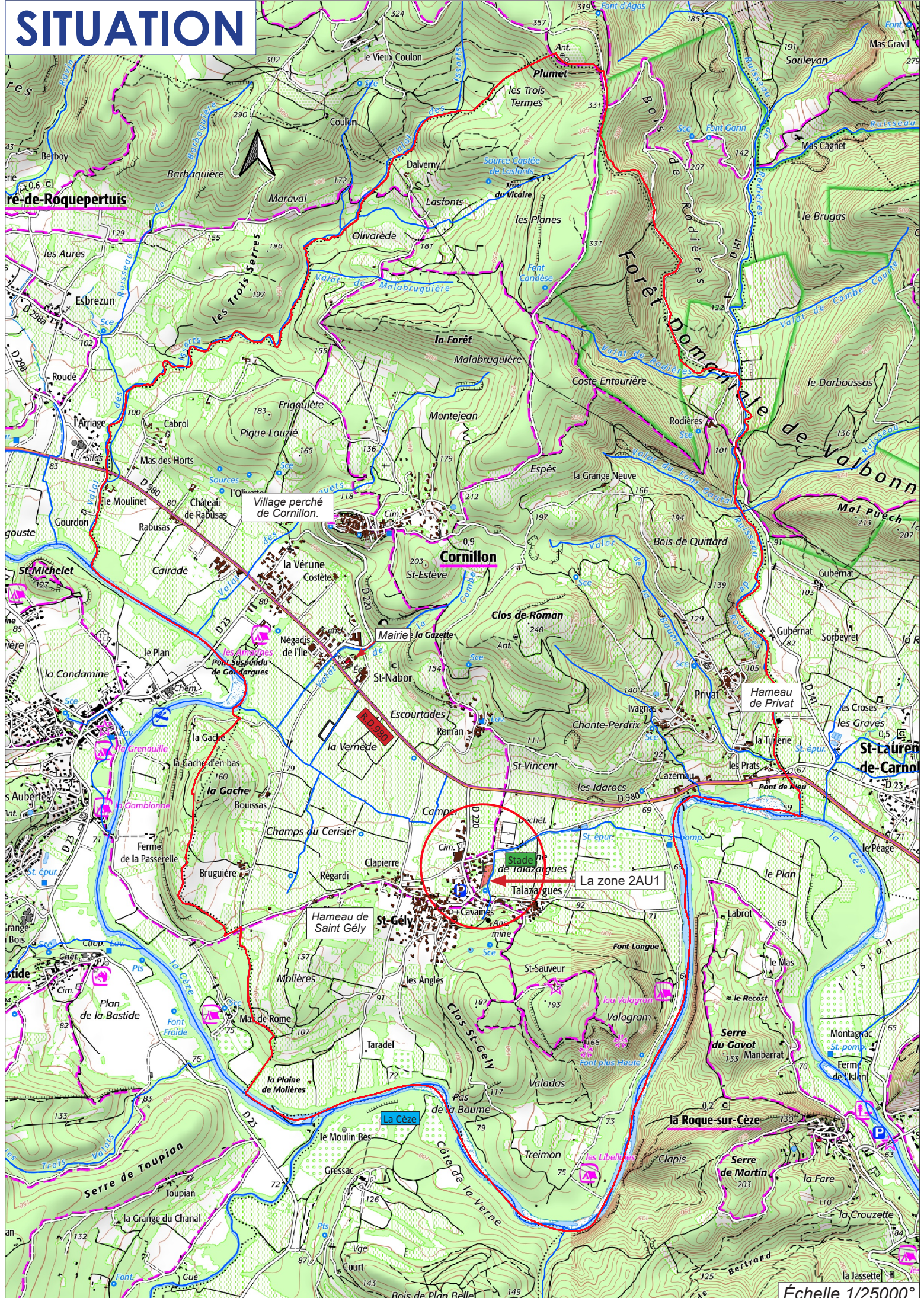
MODIFICATION DES MODALITES D'URBANISATION DE LA ZONE 2AU1 DES AURIOLLES

I. LOCALISATION DE LA ZONE A URBANISER

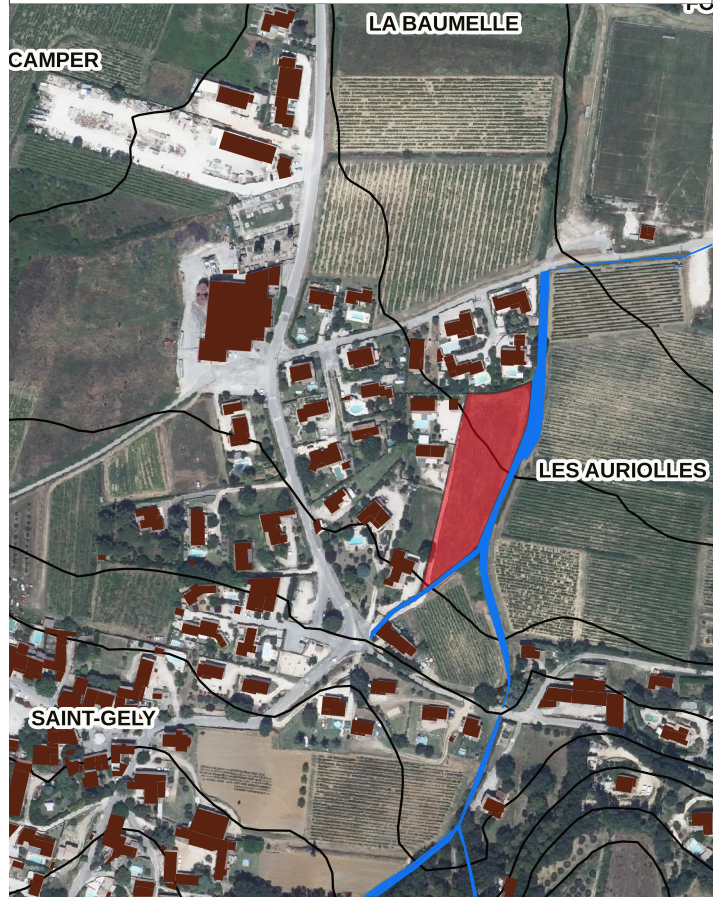
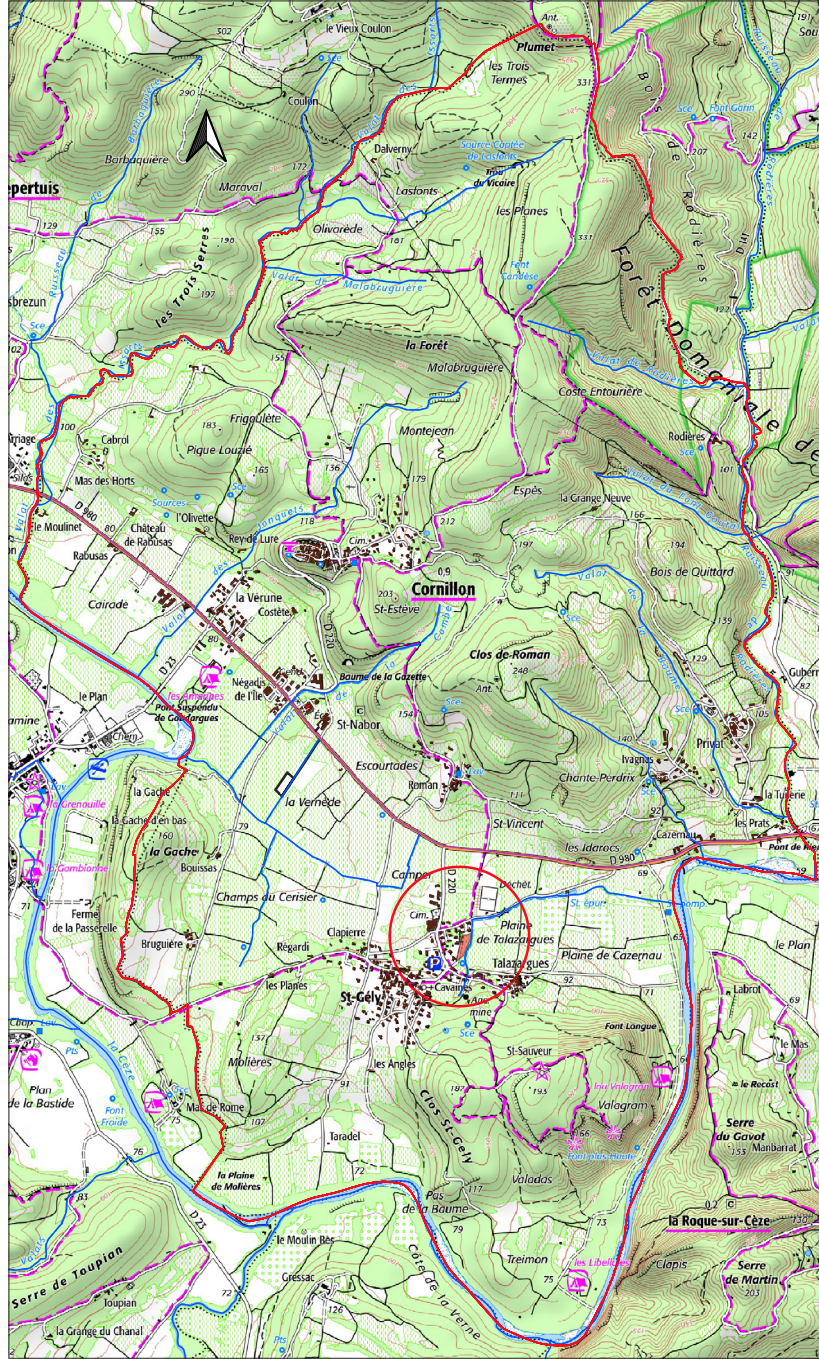
La zone 2AU1 des Auriolles (0,45 ha) se situent dans le prolongement Nord du hameau de Saint-Gély, dans un espace de transition, avec :

- un ensemble pavillonnaire adjacent,
- quelques activités économiques (dont une cave coopérative) mêlées à des logements à l'Ouest, le long de la route de Saint-Gély,
- le stade municipal à l'Est,
- au Nord, un ensemble de terrains est destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de loisirs, culturels et sportifs. Les terrains sont en cours d'aménagement par la commune et une caserne de pompiers va y être prochainement construite.


SITUATION



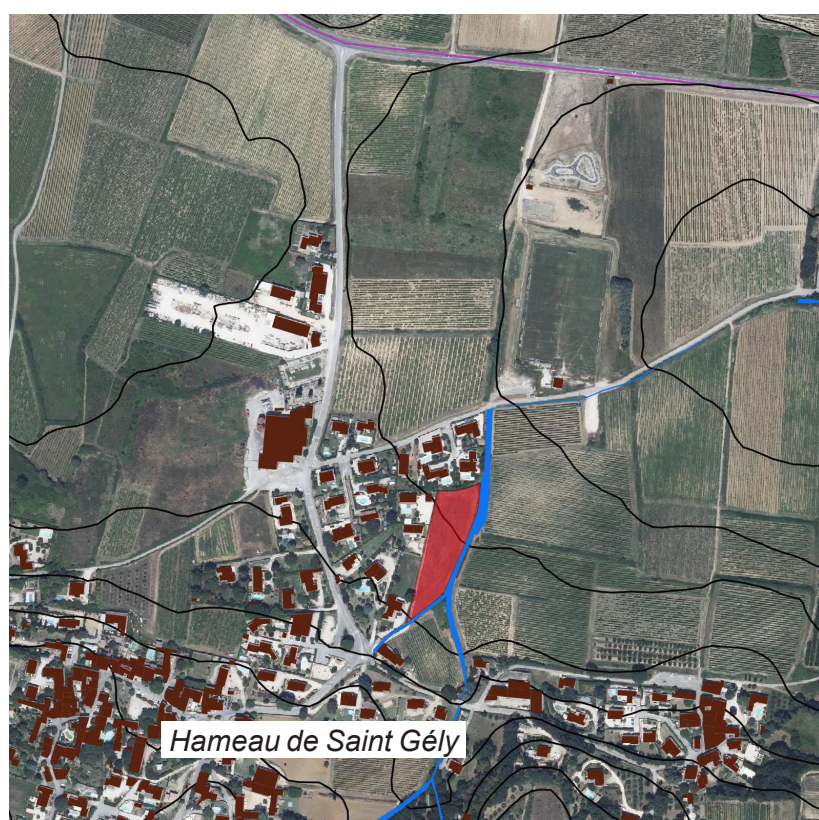
SITUATION



Échelle 1/5000°

 La zone 2AU1

La zone 2AU1 est à vocation principale d'habitat. Pour mieux correspondre aux objectifs de la commune, aux orientations du SCoT et pour une meilleure intégration des programmes de logements, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être revus dans le cadre de la modification du PLU.



II. EXPOSE DES MOTIFS

La modification du PLU vise d'abord à permettre à court terme, sur la zone 2AU1, la réalisation d'un petit programme programmes de logements destinés à :

- à participer activement à la croissance démographique et concrétiser ainsi pour partie les ambitions de la commune dans ce domaine, établies dans le PADD.
- reconsidérer les modalités d'aménagement définies dans les OAP actuelles pour une meilleure adaptation et intégration au site.

Pour cela il est notamment nécessaire de rédiger un nouveau règlement et de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone 2AU1 mieux adaptés aux objectifs établis dans le PADD. Ces nouveaux documents permettront aussi une meilleure intégration paysagère, environnementale, structurelle de l'urbanisation à venir.

A. Mise en perspective des enjeux habitat et logement portés par la zone 2AU1

1. LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU REGARD DES OBJECTIFS DU PLU

Dans son PADD, le PLU approuvé en 2022 avait défini ses objectifs de développement démographique en reprenant ceux établis par le SCoT :

Extrait de la page 15 du PADD :

Sur la base du dernier recensement comptabilisant en 2015, 925 habitants, l'objectif retenu dans le SCoT Gard Rhodanien pour la commune de Cornillon est de + 1,3% par an. La commune est qualifiée de pôles de proximité « Goudargues – Cornillon ».

	2014	2015	2020	2025	2030	2035
<i>Estimation haute (1,3%) du SCoT Gard Rhodanien des "pôles de proximité"</i>	928	925	987	1053	1123	1198
<i>Gain de population par rapport à 2015 (hypothèse retenu)</i>			62	66	70	75

La population de Cornillon devrait atteindre une population de 1198 habitants à l'horizon 2035 soit un gain de 273 habitants supplémentaires.

Extrait de la page 18 du PADD :

[...] les projections impliquent la réalisation d'environ 122 logements à l'horizon de 2035 pour accueillir jusqu'à 273 habitants supplémentaires, en prenant en considération une taille moyenne des ménages de 2,24 personnes.

L'accueil de 273 habitants supplémentaires en 2035 correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,30%

En application des directives du SCoT :

Sur les 122 logements à produire, un potentiel de 45 logements est recensé au sein de l'enveloppe urbaine. Il reste donc 77 logements à produire en extension.

- *Sur ces 77 logements, le besoin en foncier d'ici 2035 est estimé à :*
- *31 logements groupés pour 1 ha de foncier,*
- *31 logements collectifs pour 0,62 ha,*
- *15 logements individuels purs pour 1 ha.*
- *Cela représente donc un foncier nécessaire de 2,62 ha soit un total de 3,1 ha (taux de rétention de 20%).*

[...]

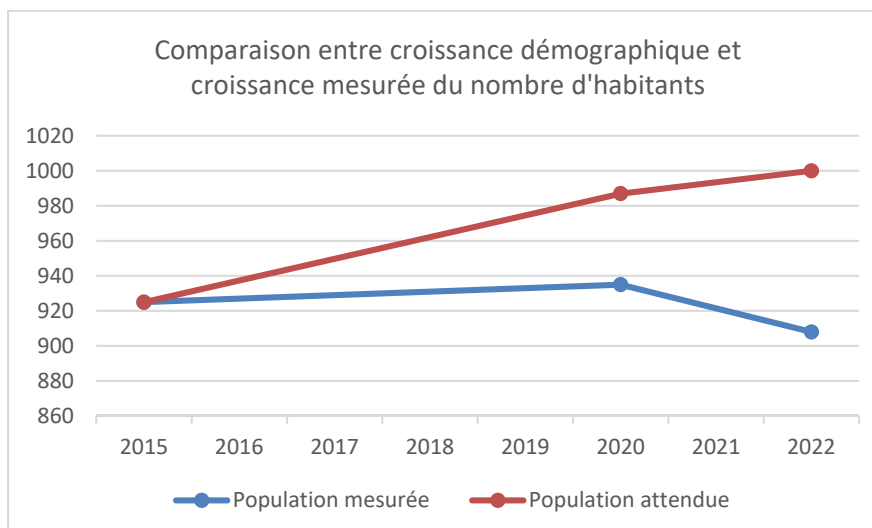
Le potentiel en logements de la zone 2AU1 dans le PLU actuel est de 7 à 8 logements. Si ce potentiel est faible au regard de l'objectif du PLU établi à de 122 logements, il n'en est pas moins nécessaire au regard de l'atonie actuelle du marché de l'habitat dans la commune. Sa mise en construction est donc utile au projet.

Le PADD avait projeté son objectif de croissance annuelle moyenne de 1,3% sur une période de 20 ans (2015 – 2035). En 2015, 925 habitants permanents vivaient dans la commune. Au dernier recensement (2022) Cornillon comptait 908 habitants seulement, soit - 17 personnes en 7 ans.

Loin de s'inscrire dans la courbe de croissance projetée par le PLU, la commune a en réalité perdu des habitants :

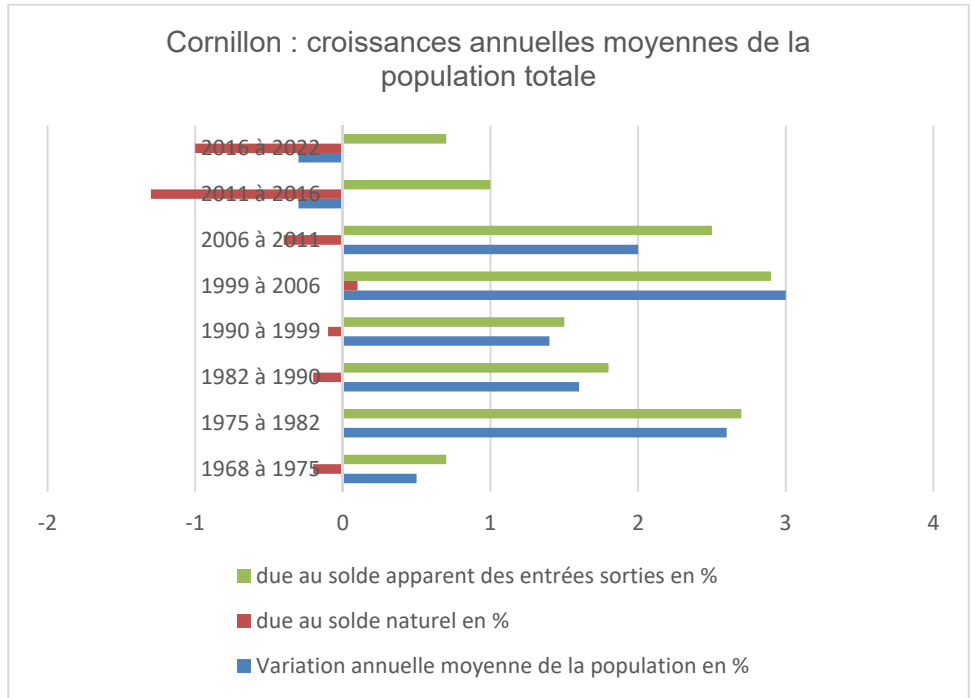
Année	Nombre d'habitants attendus	Nombre d'habitants mesurés	Différence entre objectifs et réalité
2015	925	925	/
2016	937	927	-10
2017	949	929	-20
2018	962	931	-31
2019	974	933	-41
2020	987	935	-52
2022	1000	908	-92

L'écart entre projet démographique et « croissance réelle » est important et compromet la concrétisation des ambitions de la commune telles qu'elles avaient été formulées par le PLU.



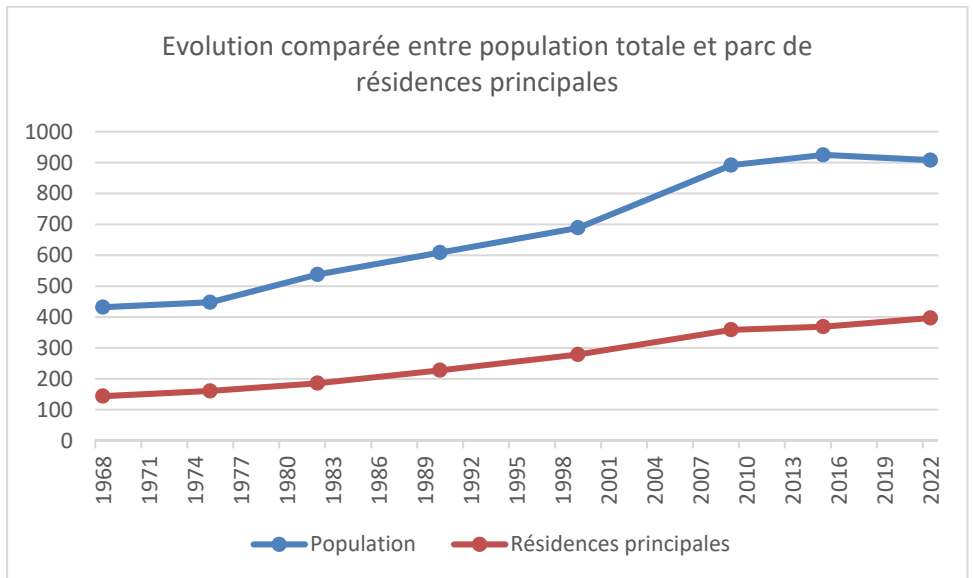
Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	2,6	1,6	1,4	3	2	-0,3	-0,3
due au solde naturel en %	-0,2	0,0	-0,2	-0,1	0,1	-0,4	-1,3	-1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,7	2,7	1,8	1,5	2,9	2,5	1	0,7

Entre 2016 et 2022, la croissance annuelle moyenne est très en-deçà des 1,3% attendus avec -0,3%. Ces 6 dernières années la commune a perdu 14 habitants.



Les indicateurs démographiques récents montrent que l’objectif affiché dans le PADD d’une croissance annuelle moyenne de 1,3 % est loin d’être atteint.

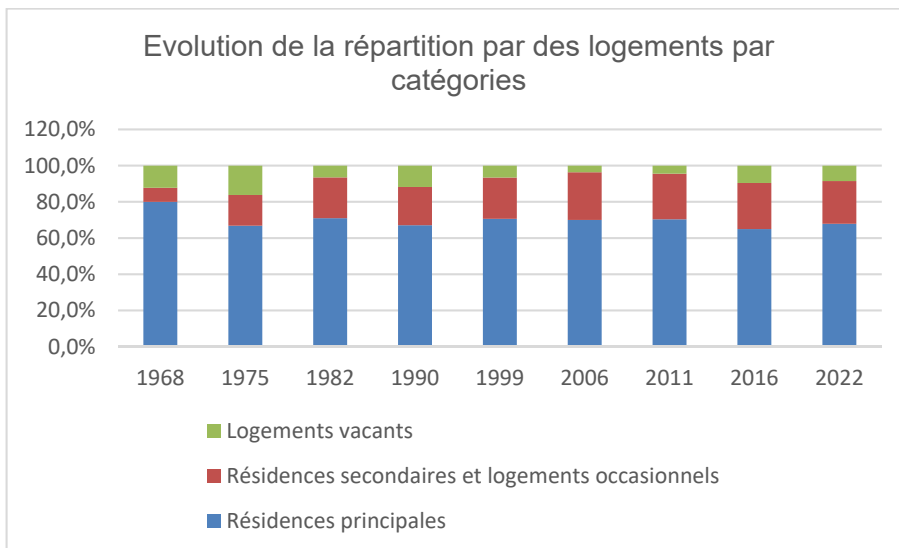
Par ailleurs, entre 2015 et 2022, il a été construit 28 résidences principales pour -17 habitants sur la même période. Les 28 résidences principales n’ont pas réussi à maintenir le nombre d’habitants.



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2015	2015 à 2022
Habitants en plus	16	90	71	80	203	33	-17
Résidences principales en plus	17	25	42	51	80	10	28
Variations du nombre d'habitants/variations du nombre de rés. Principales	0,9	3,6	1,7	1,6	2,5	3,3	-0,6

Le rythme mesuré entre 2015 et 2022 de construction de résidences principales a été 2 fois inférieur à l’objectif du PADD : 122 résidences principales à l’horizon 2035, soit environ 8 logements par an.

La part des résidences secondaires oscille entre un quart et un cinquième du total du parc depuis les années quatre-vingt.



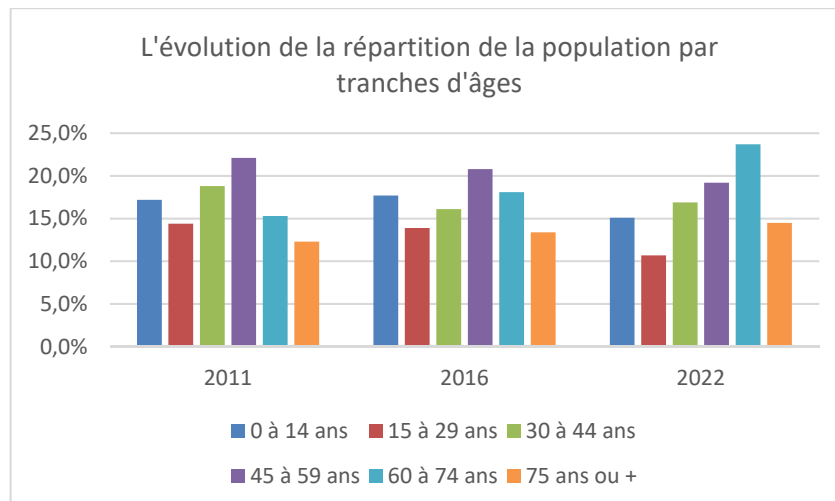
Catégorie de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Résidences principales	80,0%	66,8%	71,0%	67,1%	70,6%	70,0%	70,4%	65,0%	67,9%
Résidences secondaires	7,8%	17,0%	22,5%	21,2%	22,8%	26,3%	25,2%	25,4%	23,6%
Logements vacants	12,2%	16,2%	6,5%	11,8%	6,6%	3,7%	4,4%	9,6%	8,5%

Le maintien d'une part indicative de résidences secondaires dans les logements nouveaux pèse sur la création de résidences principales et constitue un frein à la progression démographique de Cornillon.

2. L'ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION PAR TRANCHES D'ÂGES DE LA POPULATION

La baisse du nombre d'habitants démographique de la commune a eu des répercussions sensibles sur la répartition de la population par classes d'âges :

	2011	2016	2022
0 à 14 ans	17,2%	17,7%	15,1%
15 à 29 ans	14,4%	13,9%	10,7%
30 à 44 ans	18,8%	16,1%	16,9%
45 à 59 ans	22,1%	20,8%	19,2%
60 à 74 ans	15,3%	18,1%	23,7%
75 ans ou +	12,3%	13,4%	14,5%



Le ralentissement de la construction de résidences principales a entraîné un vieillissement de la population.

En raison de l'augmentation des coûts d'accès au logement, la moyenne d'âge des ménages installés après 2011 a été sensiblement plus élevée (avec moins de ménages comprenant des enfants à charge aussi). Le vieillissement a été particulièrement perceptible dans la tranche d'âge des 15 – 29 ans (celle des primo-accédants pour la partie la plus haute de la tranche) et dans celle des 30 - 44 ans. Leurs effectifs ont nettement diminué depuis 2011, au bénéfice des classes d'âges les plus élevées.

La commune connaît donc un déséquilibre dans la répartition de la population par tranches d'âges (en faveur des tranches d'âges les plus élevées) qui pourrait à terme réduire notablement les effectifs scolaires.

3. L'ÉVOLUTION DE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

Depuis l'approbation du PLU, l'urbanisation nouvelle s'est principalement développée au coup par coup, en habitat individuel (aucune des zones A Urbaniser, qui regroupent les objectifs de création de logements groupés ou locatifs n'a été construite).

	2011		2016		2022		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	380	100	366	100	397	100	853	17,7
Propriétaire	270	71,1	252	68,9	274	69	606	22,4
Locataire	87	22,9	95	26	103	25,9	202	6,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	8	2,1	8	2,2	7	1,8	17	11,9
Logé gratuitement	23	6,1	19	5,2	20	5	45	10,7

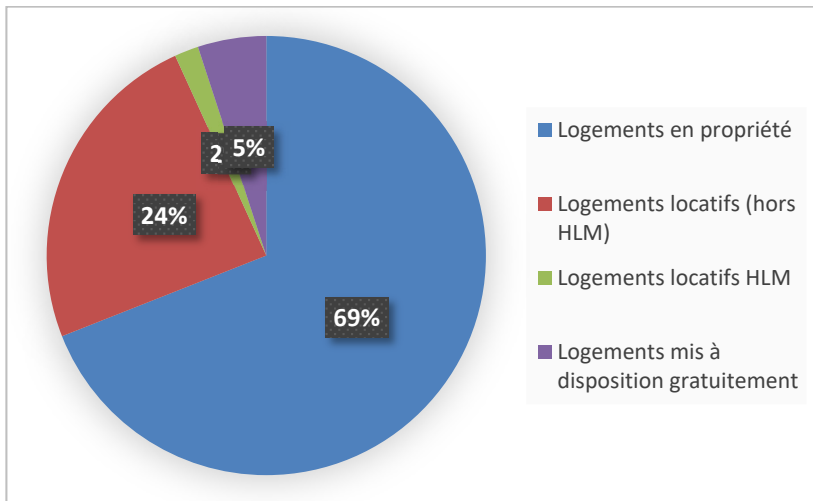
L'habitat pavillonnaire en propriété demeure très largement dominant (la part de l'habitat locatif paraît importante dans le tableau ci-dessus, mais en réalité une grande partie de ce parc sert à l'accueil de touristes).

Or, le recul sur le développement de l'urbanisation pavillonnaire en propriété a montré ses limites dans la commune :

- aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons...avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction, effet constaté ces 10 dernières années,
- pics de besoins en équipements collectifs (notamment scolaires) à chaque vague migratoire, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens,
- consommation d'espace importante peu compatible avec la notion de développement durable.



L'habitat purement pavillonnaire constitue (de loin) la partie la plus importante des logements construits depuis vingt ans à Cornillon. Un des objectifs centraux du PLU, traduit en grande partie traduit par les zones 2AU de Saint-Gély, est de diversifier l'offre pour au final proposer un parcours résidentiel plus complet dans la commune.



	Nombre	Part dans le parc
Logements en propriété	274	69,0%
Logements locatifs (parc privé)	96	24,2%
Logements locatifs HLM	7	1,8%
Logements mis à disposition gratuitement	20	5,0%
TOTAUX	397	100,0%

L'analyse quantitative et en proportions du parc de résidences principales selon les statuts d'occupations met en évidence le rôle du logement locatif et du logement locatif aidé dans la rotation au sein des habitations, qui permet, sans qu'il soit nécessaire d'urbaniser, de maintenir l'équilibre social dans la répartition des familles et la répartition par classes d'âges. Dans le parc de résidences principales en propriété de Cornillon, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 22,4 ans. La rotation y est très faible : les ménages qui possèdent leur logement « vieillissent avec leurs maisons ». Vingt ans après avoir accédé à la propriété, ils contribuent à l'augmentation de l'âge moyen de la population, avec la décohabitation comme facteur aggravant.

Il en va différemment pour les logements locatifs : l'ancienneté moyenne d'emménagement y est de 6,4 ans en 2022 pour la commune (parc locatif privé). La rotation dans le parc locatif est donc beaucoup plus importante et à un jeune ménage, succède souvent un autre jeune ménage. Cependant, on remarque qu'en dépit d'un parc locatif assez important, qui représente un quart des résidences principales et du taux de rotation assez élevé dans ces logements, l'âge moyen dans la commune augmente significativement depuis 2011 et la croissance démographique n'est plus corrélée avec la construction de résidences principales (-14 habitants pour 31 résidences principales en plus entre 2016 et 2022). En réalité, une part importante des logements locatifs sont affectés à la location aux estivales et non au logement permanent, dans une commune où l'économie touristique est forte. Dès lors, la part du locatif dans le parc de résidences principales apparaît en « trompe l'œil » et les logements locatifs loués en résidences principales sont en réalité assez peu nombreux.

A l'échelle de la commune, le développement de logements capables de jouer de manière accrue le rôle de parc de transition, entre la phase de décohabitation et l'accession à la propriété, ou qui puisse satisfaire des demandes qui ne trouvent pas leur expression dans le marché de l'habitat pavillonnaire (jeunes ménages notamment, ou ménages aux revenus modestes) apparaît crucial.

L'augmentation de la proportion de logements locatifs loués à l'année et la création de logements locatifs aidés pourrait amener le parc de résidences principales de la commune à un point d'équilibre qui permettrait à maturité de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

L'équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets "de vases communicants" entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'emménagement dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété).

Pour l'instant, le parc de résidences principales demeure déséquilibré (habitat pavillonnaire, en propriété très majoritaire) et l'urbanisation des zones 2AU (qui prévoit de l'habitat groupé, intermédiaire, collectif, locatif aidé) est essentielle dans ce contexte.

B. Enjeux associés aux zones 2AU dans le PLU en vigueur et logements attendus

Des moyens réglementaires avaient été définis pour atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements et la production de logements locatifs :

Le règlement du PLU indique que :

« *toutes nouvelles opérations de plus de 5 logements devront comprendre 15% de logements locatifs sociaux (LLS) arrondis à l'entier supérieur* »

Les OAP établies pour les zones 2AU1, 2AU2 et 2AU3 imposent pour une partie des logements des typologies d'habitat groupé ou collectif :

- 3 logements groupés sur 7 au total pour la zone 2AU1,
- 10 logements groupés, 30 à 36 logements intermédiaires* et 14 logements collectifs pour un seul en individuel pour les zones 2AU2 et 2AU3.

** Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'appartement en immeuble collectif, l'habitat intermédiaire concilie la densité avec des caractéristiques proches de celles des habitations individuelles (accès personnel, espace privatif extérieur et réelle intimité de vie notamment). Il permet des vis-à-vis limités et des espaces collectifs de qualité.*

L'urbanisation depuis l'approbation du PLU ne s'étant concrétisée qu'au travers de la construction au coup par coup de maisons individuelles en zone U, aucun logement locatif social n'a pu être construit. Aucun logement groupé ou collectif n'a non plus été réalisé.

Les objectifs de diversification de l'offre en logements et de création de logements sociaux n'ont pas eu d'issue concrète pour l'instant, même partiellement.

Pour traduire les objectifs du PLU en vigueur, il est donc nécessaire de construire à nouveau des habitations en quantité significative et de diversifier l'habitat, notamment pour favoriser l'accès au logement des jeunes ménages, assurer l'équilibre de la pyramide des âges et garantir une croissance démographique sur long terme en limitant l'étalement urbain.

La mise en œuvre d'un programme de logements à court terme (compte-tenu des évolutions récentes préoccupantes de la pyramide des âges et du nombre d'habitants (qui baisse désormais) est donc nécessaire.

Les zones 2AU sont les seules du PLU en capacité de traduire les objectifs de diversification de l'offre en logements et de production de logements sociaux et permettre un parcours* résidentiel plus complet à Cornillon.

**Le parcours résidentiel désigne les logements occupés successivement par un ménage. Il commence souvent par un petit logement locatif, suivi d'un logement plus grand en accession à la propriété (le pavillon en étant l'exemple le plus emblématique en milieu rural) pour ensuite un retour vers un logement plus petit, parfois adapté aux besoins spécifiques des seniors.*

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuel, l'urbanisation de la zone 2AU1 est nécessaire pour satisfaire une partie des besoins en logements, au travers d'une urbanisation.

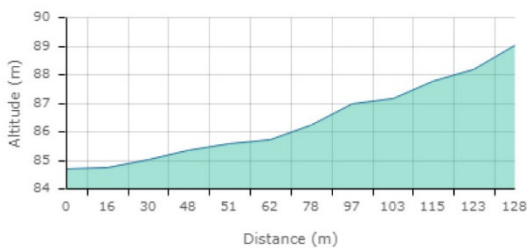
III. DESCRIPTION DE LA ZONE 2AU1 ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE – ENJEUX PRINCIPAUX

La zone 2AU1 est « coincée » entre le groupe d’habitat pavillonnaire du hameau et un cours d’eau intermittent, qui génère un risque d’inondation (pour l’essentiel compatible avec l’urbanisation). Sur les 4500 m² de la zone 2AU1, 2300 m² sont classés en zone inondable au PPRi, dont 760 m² en zone inondable incompatible avec l’urbanisation.

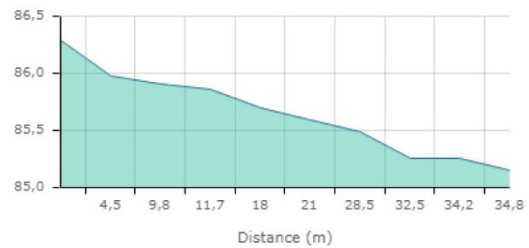
A. Profil paysager – description et enjeux



Coupe AA' (pente moyenne de 4%)



Coupe BB' (pente moyenne de 0%)



Source : OAP du PLU actuel

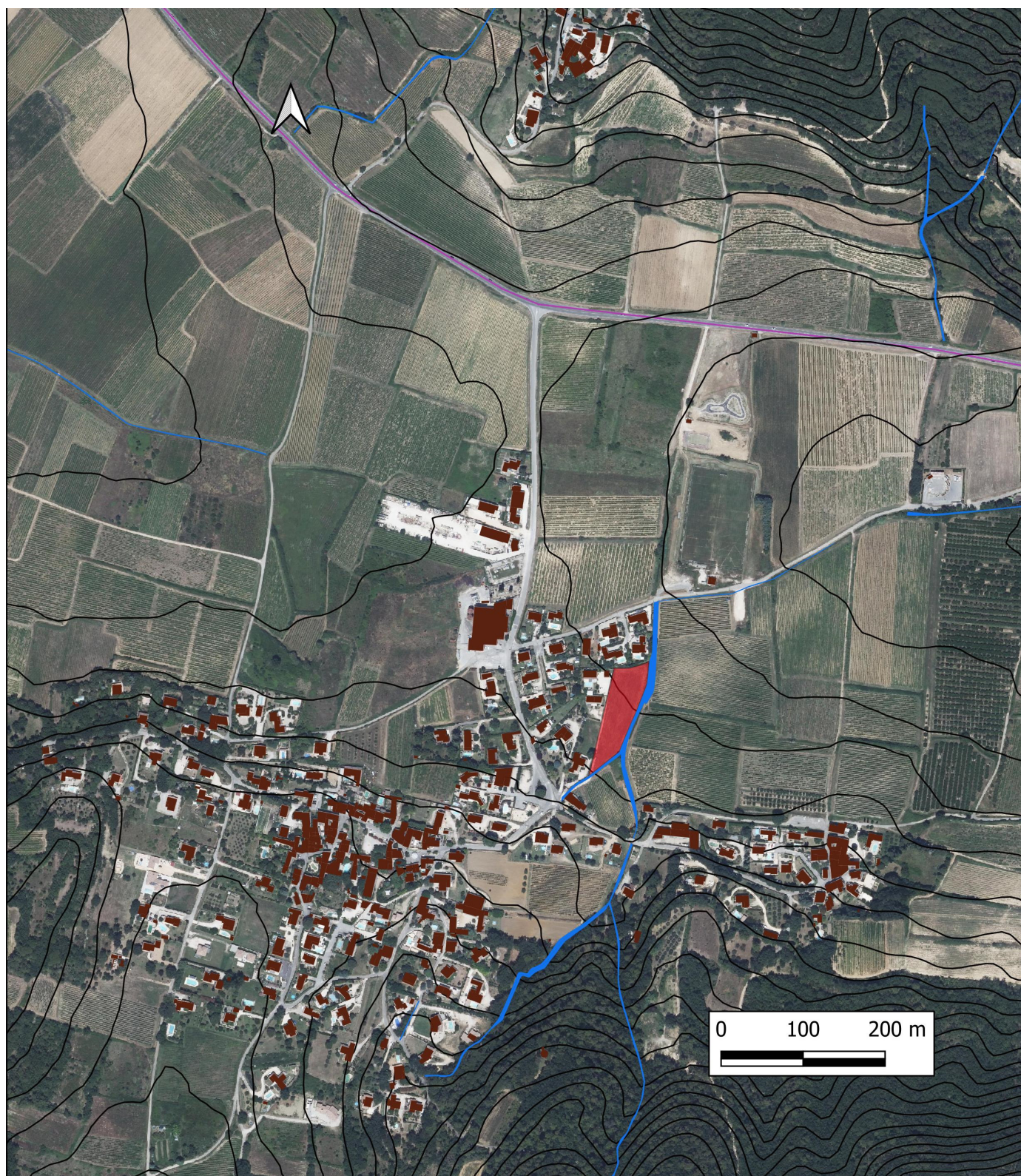
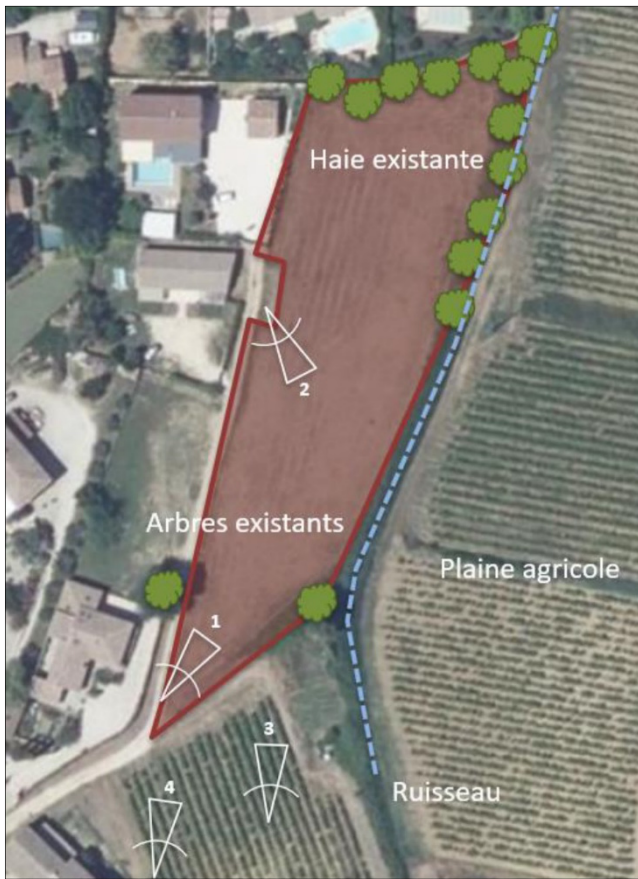
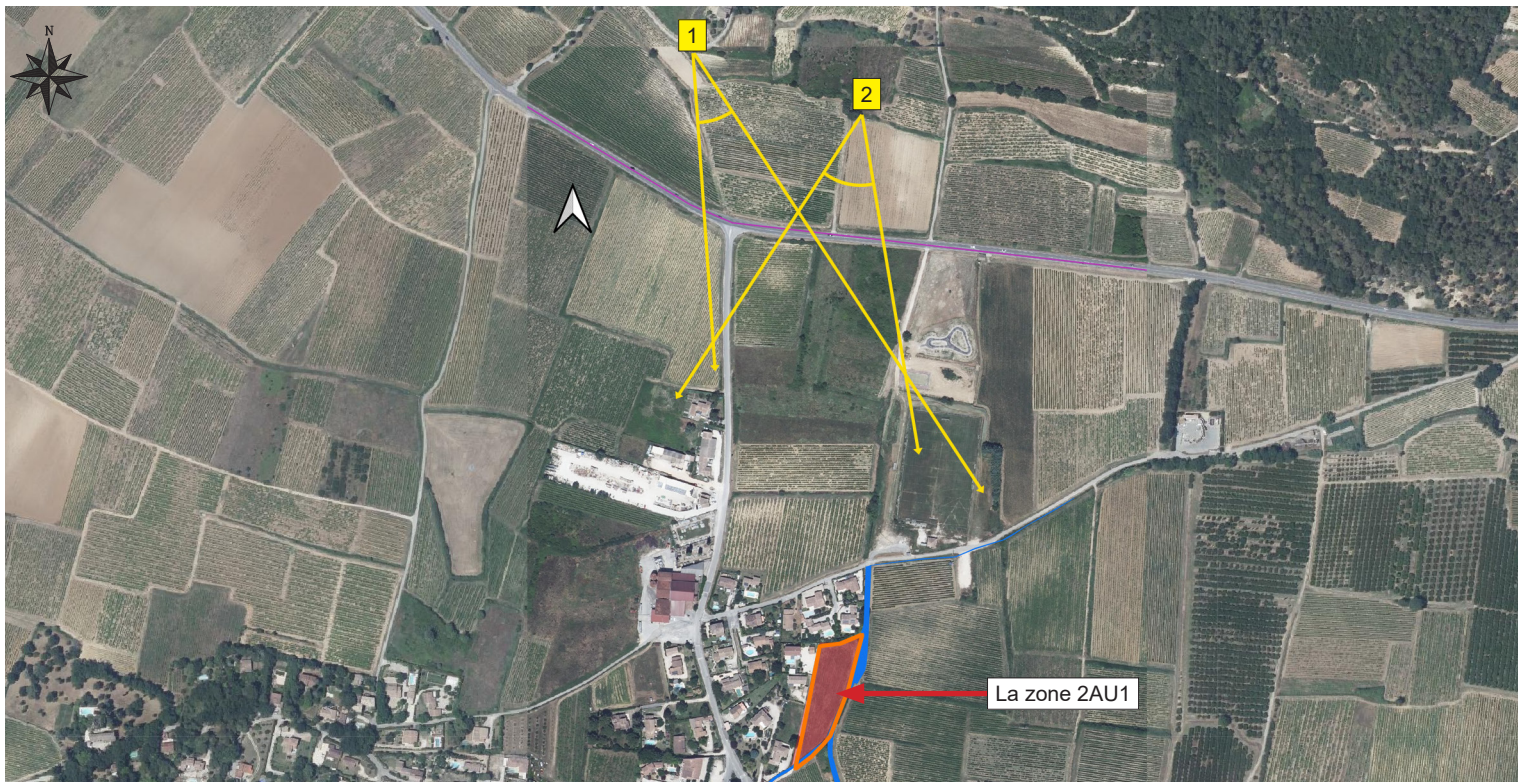


Figure 5 : la zone 2AU1 : topographie



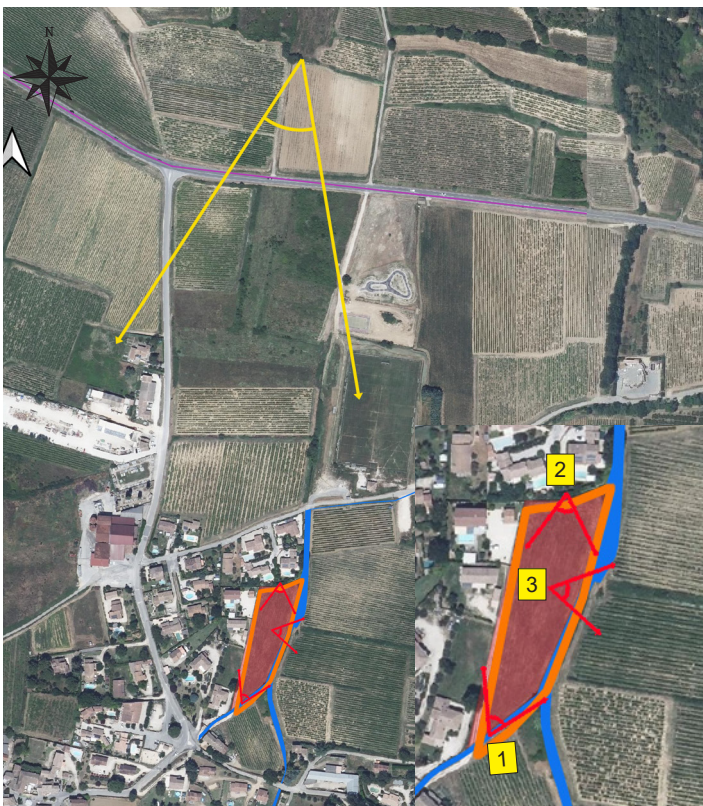
Source OAP actuelles du PLU.

Profil paysager du site



Depuis les hauteurs du versant Nord de la vallée de la Cèze, la zone 2AU1, bien que surélevée par rapport à la plaine proprement dite, est en grande partie masquée par l'habitat pavillonnaire.

Profil paysager du site



La zone 2AU1 est toute en longueur. Elle est desservie par un chemin unique qui longe sa limite Ouest. Dans le prolongement récent d'une groupe de logements pavillonnaires, elle est séparée des étendues de vignes par un ruisseau intermittent accompagné de quelques arbres. Le ruisseau forme la limite Est naturelle de la zone. En cohérence avec le risque d'inondation qui pèse à proximité du ruisseau, le maintien de cet «espace de respiration» linéaire entre les logements à venir et les vignes permettrait une transition entre l'espace rural et l'habitat.

En limite Nord, l'urbanisation forme une barrière visuelle qui fait que les logements seront très peu visibles dans le grand paysage.



Le terrain, en légère pente descendante en partant du Sud est arrêté au Nord par les clôtures végétales des maisons.



Vers l'Est, au-delà du ruisseau, s'étend une mer de vignes. Au loin, le village de Saint Laurent de Carnols.



Le pré actuel vu depuis sa limite Sud.

B. Voirie et accès – Description et enjeux

L'accès actuel de la zone 2AU1 est un chemin de terre. Ce chemin devra être bitumé et sa largeur devra permettre le croisement des voitures sur son tracé entre le carrefour sur la R.D.220 et l'entrée de la zone (sur une partie de ce linéaire au moins).

La connexion du chemin d'accès à la zone 2AU1 sur le carrefour avec la R.D.220 nécessitera des travaux des travaux pour le raccordement au carrefour. Compte-tenu des vitesses faibles à l'arrivée sur le carrefour (50 Km/h au plus en théorie et des vitesses voisines en pratique, en raison du virage assez prononcé sur la R.D.220 avant l'arrivée sur la zone depuis le Nord).

L'essentiel des trajets seront vers la R.D.980 et à partir de la R.D.220 et inversement. Ils se feront par tourne à droite, c'est-à-dire le mode d'accès le moins accidentogène.

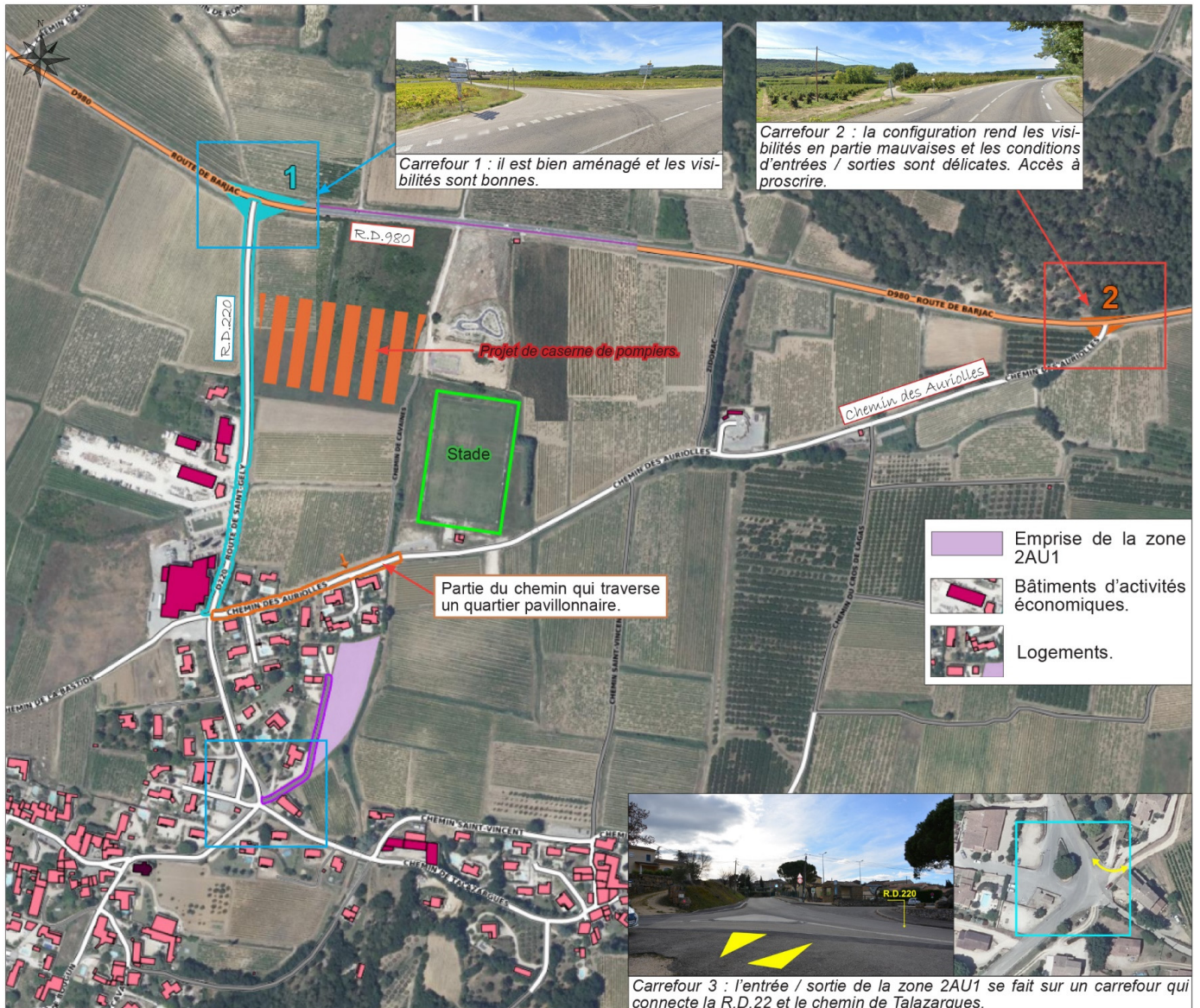


Figure 8 : organisation du réseau de voirie

B. Voirie et accès – Description et enjeux

L'accès actuel de la zone 2AU1 est un chemin de terre. Ce chemin devra être bitumé et sa largeur devra permettre le croisement des voitures sur son tracé entre le carrefour sur la R.D.220 et l'entrée de la zone (sur une partie de ce linéaire au moins).

La connexion du chemin d'accès à la zone 2AU1 sur le carrefour avec la R.D.220 nécessitera des travaux des travaux pour le raccordement au carrefour. Compte-tenu des vitesses faibles à l'arrivée sur le carrefour (50 Km/h au plus en théorie et des vitesses voisines en pratique, en raison du virage assez prononcé sur la R.D.220 avant l'arrivée sur la zone depuis le Nord).

L'essentiel des trajets seront vers la R.D.980 et à partir de la R.D.220 et inversement. Ils se feront par tourne à droite, c'est-à-dire le mode d'accès le moins accidentogène.

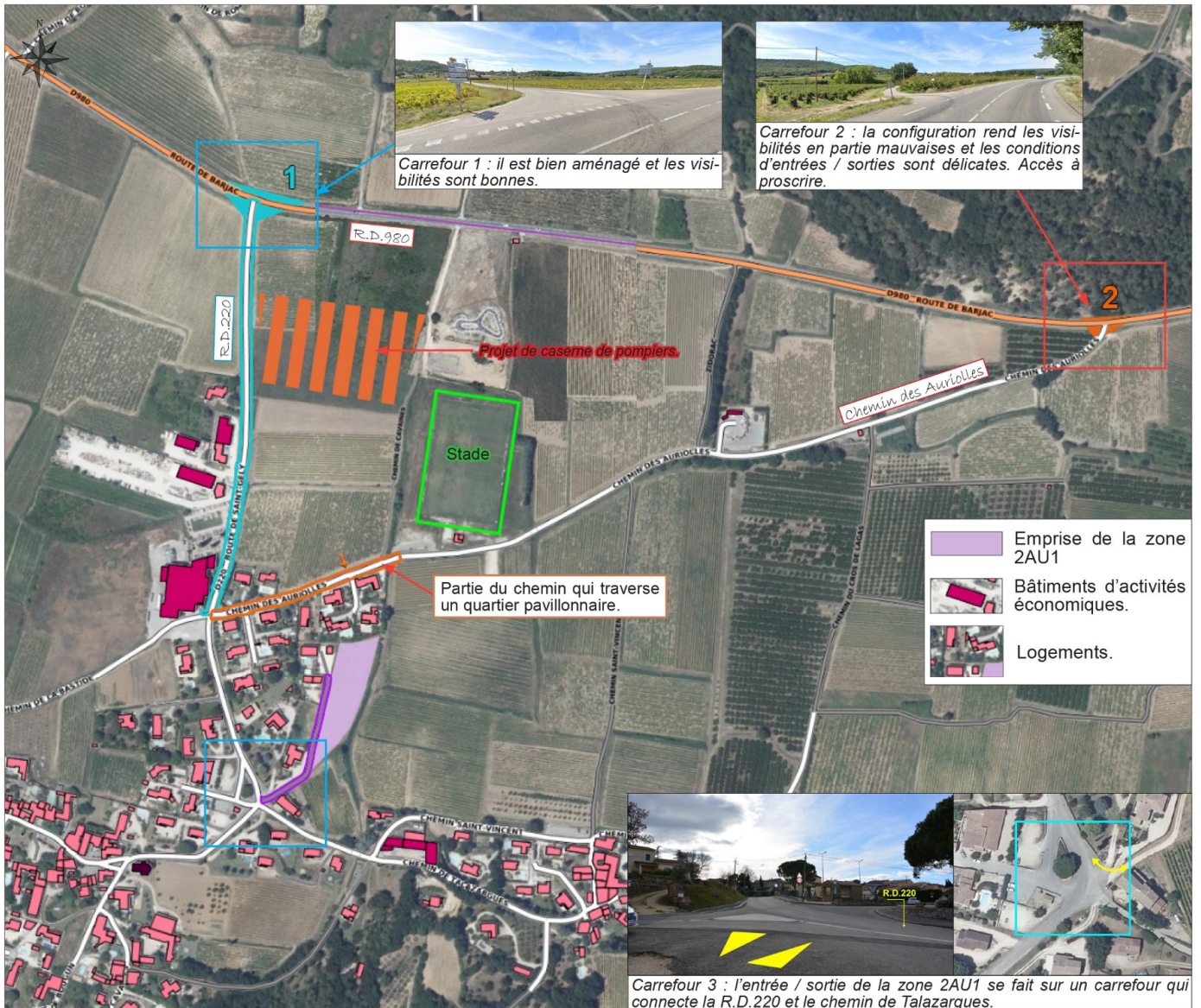


Figure 8 : organisation du réseau de voirie

C. Les risques naturels – Situation et enjeux

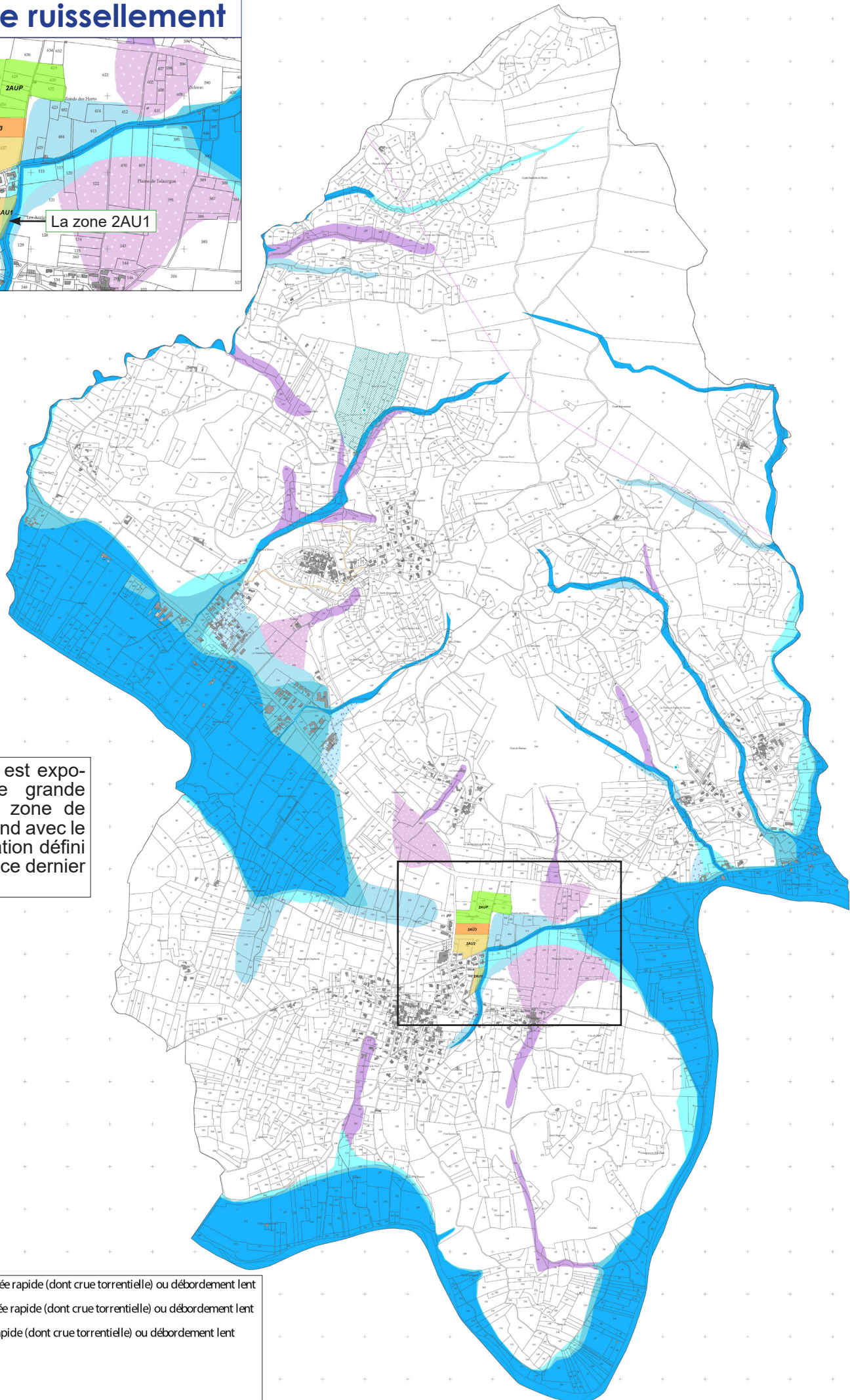
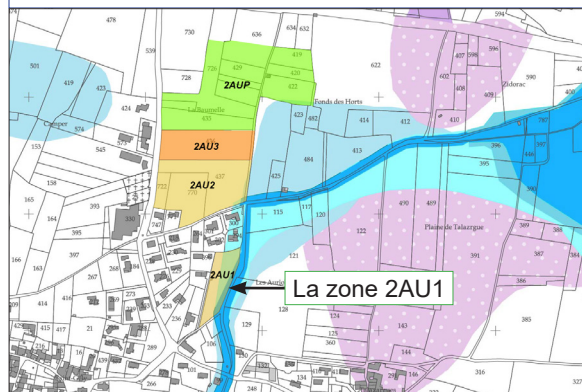
Cornillon est concernée par 3 types de risques susceptibles d'interférer avec l'urbanisation (d'autres risques, comme le risque sismique, ne génèrent pas de contrainte d'urbanisme, mais impliquent des règles particulières pour la construction) :

- Le risque d'inondation, décrit dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Cèze,
- Le risque de ruissellement des eaux pluviales, décrit dans l'étude « CEREG »,
- L'aléa de feux de forêt, établi à l'échelle départementale par les services de l'Etat dans le Gard.

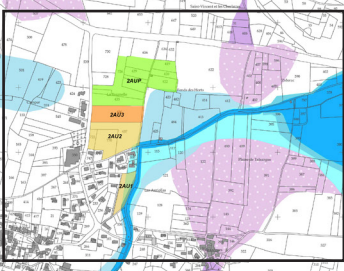
Le terrain d'assiette de la zone 2AU1 :

- est exposé en grande partie au risque d'inondation (il est bordé sur sa limite Est par un ruisseau) : Sur les 4500 m² de la zone 2AU1, 2300 m² sont classés en zone inondable au PPRi dont 760 m² en zone inondable incompatible avec l'urbanisation (zone rouge),
- est exposé au risque de ruissellement des eaux pluviales, mais dans une partie concernée par les risques d'inondation définis au PPRi (pas d'aggravation du risque par rapport au risque d'inondation),
- n'est pas exposé à l'aléa de feux de forêt.

Zones de ruissellement



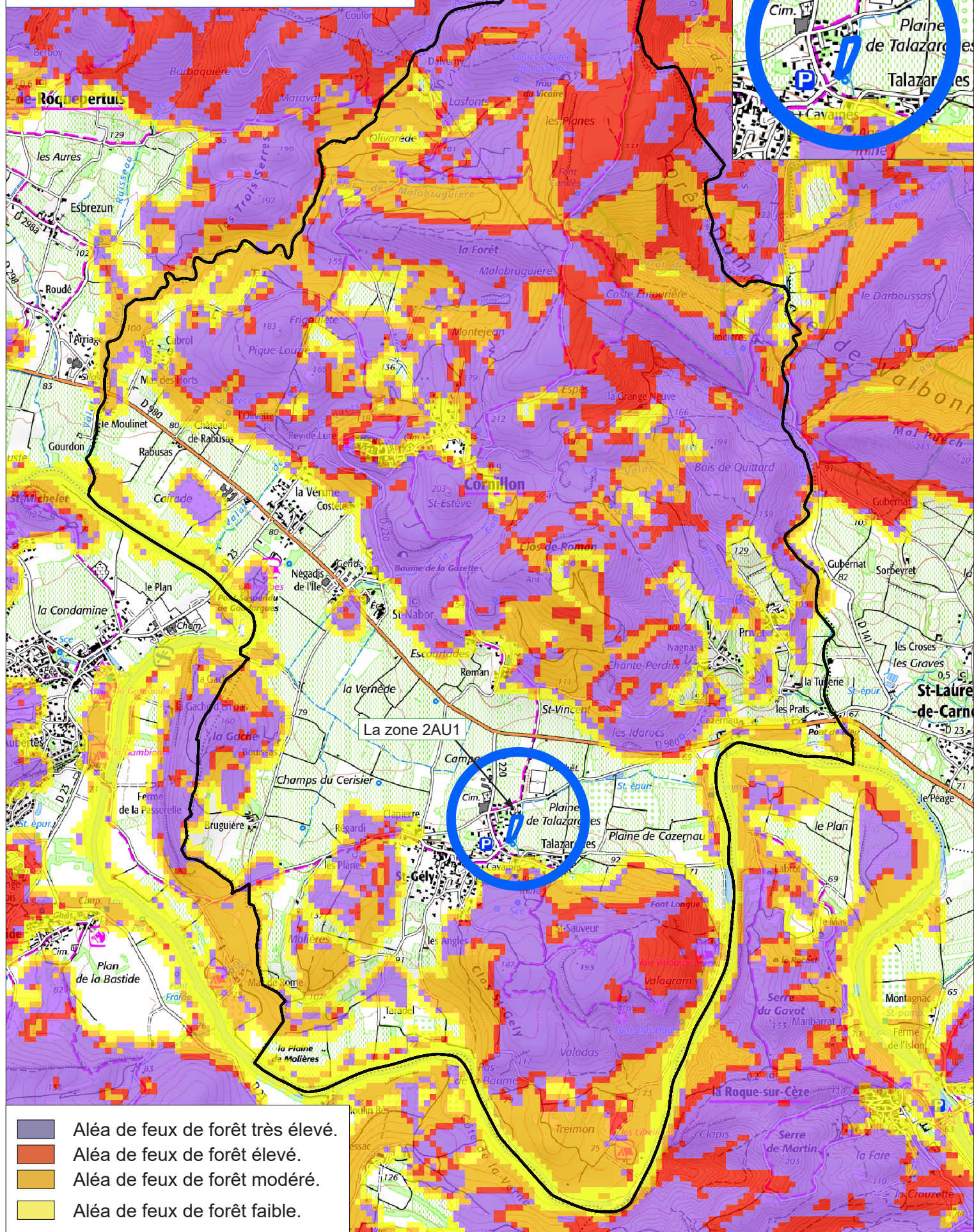
La zone 2AU1 est exposée pour une grande partie mais la zone de risque se confond avec le risque d'inondation défini au PPRi. C'est ce dernier qui prévaut.



- Aléa résiduel de montée rapide (dont crue torrentielle) ou débordement lent des cours d'eau
- Aléa modéré de montée rapide (dont crue torrentielle) ou débordement lent des cours d'eau
- Aléa fort de montée rapide (dont crue torrentielle) ou débordement lent des cours d'eau
- Risque de ruissellement**
- Lit majeur
- Écoulements sur cône
- Ruissellement
- Ruissellement sur glacis d'épandage



Secteurs exposés à l'aléa «feux de forêt»



Les zones A Urbaniser ne sont pas exposées à l'aléa de feux de forêt.

IV. LES INCIDENCES DE L'URBANISATION DES ZONES 2AU SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni ne crée de nouvelle zone constructible. Elle modifie seulement les modalités d'aménagement de la zone 2AU1 destinée au logement.

La procédure s'inscrit dans le projet de développement porté par le document d'urbanisme en vigueur sans modifier ses incidences sur l'exploitation agricole ou l'environnement naturel. Elle ne modifie pas non plus les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain. La consommation d'espace issue des zones 2AU (et de la zone 2AU1 notamment) a été intégrée dans le bilan du PLU en vigueur et ce bilan n'est pas changé par la modification. Ci-après sont rappelés de manière synthétique les éléments de l'évaluation environnementale du PLU approuvé relatifs aux incidences sur l'exploitation agricole et sur l'environnement naturel du PLU et/ou de l'urbanisation des zones 2AU (comprenant la zone 2AU1) :

A. Incidence de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 ZSC FR9101398 « Forêt de Valbonne », ZSC FR9101399 « La Cèze et ses gorges » et ZPS FR9112033 « Garrigue de Lussan »

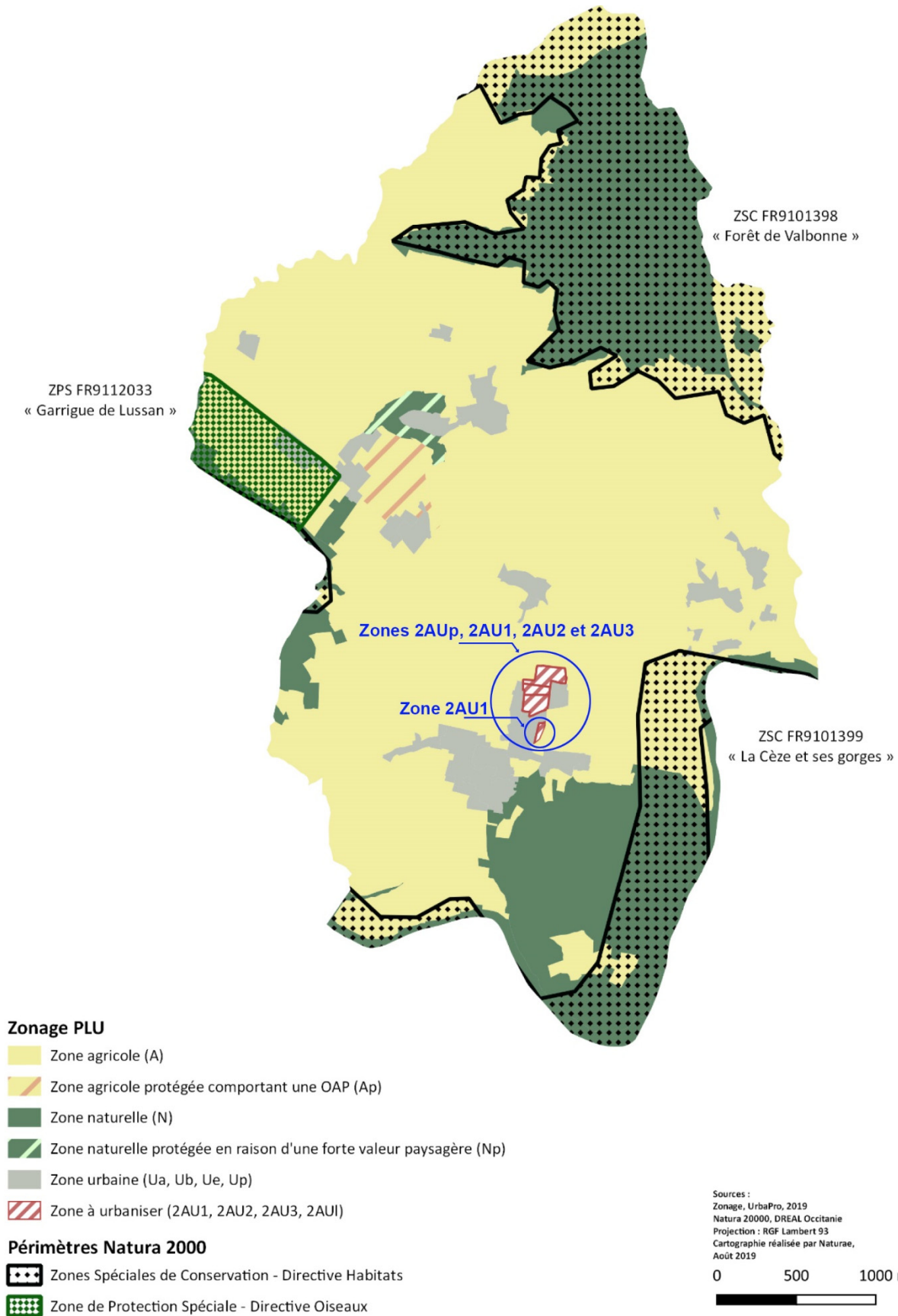


Figure 13 : zones Natura 2000 et PLU
 Source : rapport de présentation du PLU

1. ZONE NATURA 2000 « FORET DE VALBONNE »

Habitats naturels d'intérêt communautaire retenus par le FSD	Code EUR27	Présence potentielle sur Cornillon (secteur communal de la ZPS)	Incidence potentielle du PLU
Sources pétrifiantes avec formation de tuf (<i>Cratoneurion</i>)	7220*	NON	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone N : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Une grande partie de ces habitats sont situés au sein de la zone d'Espaces Boisés Classés délimitée au nord de la commune par le PLU)
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	92A0	OUI	
Forêts de <i>Castanea sativa</i>	9260	NON	
Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	9340	OUI	
Forêts à <i>Ilex aquifolium</i>	9380	OUI	

Espèces d'intérêt communautaire retenues par le FSD	Statut	Effectifs	Présence potentielle sur Cornillon (secteur communal de la ZPS)	Incidence potentielle du PLU
Invertébrés				
Lucane cerf-volant	Résident	Inconnus	OUI	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone N : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Une grande partie de ces habitats sont situés au sein de la zone d'Espaces Boisés Classés délimitée au nord de la commune par le PLU)
Grand capricorne	Résident	Inconnus	OUI	
Écrevisse à pattes blanches	Résident	Inconnus	OUI	

Au vu de ces éléments, l'incidence du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cornillon sur le site Natura 2000 ZPS FR9101398 « Forêt de Valbonne » est définie comme nulle.

1. ZONE NATURA 2000 « LA CEZE ET SES GORGES »

Habitats naturels d'intérêt communautaire retenus par le FSD	Code EUR27	Présence potentielle sur Cornillon (secteur communal de la ZPS)	Incidence potentielle du PLU
Rivières permanentes méditerranéennes à <i>Glaucium flavum</i>	3250	OUI	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone Nz : Secteur à protéger en raison d'une forte valeur écologique des milieux. De plus, certains de ces habitats bénéficieront de l'extension de la zone d'Espaces Boisés classés définis au sud-est de la commune dans les nouveaux plans du PLU)
Formations stables xérothermophiles à <i>Buxus sempervirens</i> des pentes rocheuses (<i>Berberidion p. p.</i>)	5110	NON	
Éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	8130	NON	
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	8210	OUI	
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus a</i>	92A0	OUI	
Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	9340	OUI	

Au vu de ces éléments, l'incidence du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cornillon sur le site Natura 2000 ZSC FR9101399 « La Cèze et ses gorges » est définie comme positive.

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

Espèces d'intérêt communautaire retenues par le FSD	Statut	Effectifs	Présence potentielle sur Cornillon (secteur communal de la ZPS)	Incidence potentielle du PLU
Invertébrés				
Cordulie splendide	Résident	Inconnus	OUI	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone Nz : Secteur à protéger en raison d'une forte valeur écologique des milieux. De plus, une partie des secteurs concernés sont potentiellement inclus dans l'extension de la zone d'EBC prévue au PLU)
Cordulie à corps fin	Résident	Inconnus	OUI	
Gomphe de Graslin	Résident	Inconnus	OUI	
Poissons				
Barbeau truité	Résident	Inconnus	NON	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone Nz)
Apron du Rhône	Résident	Inconnus	OUI	
Chabot commun	Résident	Inconnus	OUI	
Blageon	Résident	Inconnus	OUI	
Toxostome	Résident	Inconnus	OUI	
Chiroptères				
Grand rhinolophe	Résident	Inconnus	OUI	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone Nz et en partie inclus dans l'extension de la zone d'EBC prévue au PLU)
Murin à oreilles échancrées	Résident	Inconnus	OUI	
Mammifères hors chiroptères				
Castor d'Europe	Résident	Inconnus	OUI	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone Nz)
Autres espèces d'intérêt communautaire mentionnées par le DocOb :				
Loutre d'Europe	Résident	Inconnus	OUI	Nulle (Totalité des secteurs concernés classés en zone Nz)

Au vu de ces éléments, l'incidence du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cornillon sur le site Natura 2000 ZSC FR9101399 « La Cèze et ses gorges » est définie comme positive

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

Espèces d'intérêt communautaire retenues par le FSD	Statut	Effectifs en couples	Présence potentielle sur Cornillon (secteur communal de la ZPS)	Incidence potentielle du PLU
Pie-grièche écorcheur	Étape migratoire	Inconnu	NON	Faible (Classement du secteur majoritairement en zone A : zone agricole – le maintien du milieu ouvert par l'agriculture est favorable pour l'alimentation des espèces potentiellement présentes mais les pratiques trop intensives peuvent leur être défavorables)
Bruant ortolan	Résident	10-50	OUI	
Cigogne noire	Étape migratoire	Inconnu	NON	
Cigogne blanche	Étape migratoire	Inconnu	OUI	
Bondrée apivore	Reproduction et étape migratoire	5-10	OUI	
Milan noir	Reproduction	Inconnu	OUI	
Milan royal	Hivernant	Inconnu	NON	
Vautour percnoptère	Reproduction	Inconnu	NON	
Vautour fauve	Étape migratoire	Inconnu	NON	
Circaète Jean-le-Blanc	Reproduction et étape migratoire	8-12	OUI	

Busard des roseaux	Concentration	Inconnu	OUI
Busard Saint Martin	Hivernant et étape migratoire	Inconnu	OUI
Busard cendré	Reproduction et concentration	5-10	OUI
Aigle royal	Étape migratoire	Inconnu	NON
Aigle botté	Étape migratoire	Inconnu	NON
Balbusard pêcheur	Étape migratoire	Inconnu	OUI
Faucon pèlerin	Reproduction	0-2	NON
Grand-Duc d'Europe	Reproduction	10-15	OUI
Engoulevent d'Europe	Reproduction	50-150	OUI
Martin-pêcheur d'Europe	Reproduction	10-50	OUI
Alouette lulu	Reproduction	100-500	OUI
Pipit rousseline	Reproduction	10-50	OUI
Fauvette pitchou	Reproduction	100-500	OUI

Au vu de ces éléments, l'incidence du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cornillon sur le site Natura 2000 ZPS FR9112033 « Garrigues de Lussan » est définie comme faible.

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

NDR : il est précisé qu'aucune des espèces communautaires identifiées dans les zones Natura 2000 ne fréquente ni n'a tout ou partie de son cycle de vie ou de reproduction dans les zones 2AU1, 2AU2 et 2AU3.

B. Incidence de la mise en œuvre du PLU sur la plaine agricole

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

La plaine agricole de Cornillon à proprement parler est presque intégralement maintenue en zone agricole (zone A). Ce zonage a été délimité en fonction de l'occupation du sol, des enjeux du diagnostic et du PADD. Plusieurs secteurs anciennement agricoles ont été requalifiés en zone à urbaniser :

- Une zone de 2,27 ha dans le secteur « Baumelles » (1AU), située sur une parcelle cultivée en vigne (passage en 1AU - Secteur à urbaniser à long terme après modification du PLU).
- Une zone de 2,75 ha dans le secteur « Baumelles » (2AU2 et 2AU3), sur une parcelle attenante à la précédente et aussi cultivée en vigne (passage en 2AU - Secteur à urbaniser à court et moyen terme de mixité urbaine et comprenant des orientations d'aménagement et de programmation).
- **Une zone de 4 523 m² en extension, à l'est de la tâche urbaine de Saint-Gély, composée d'une friche récente (passage en 2AU1 - Secteur à urbaniser à court et moyen terme de mixité urbaine et comprenant des orientations d'aménagement et de programmation).**

La zone 2AU1 ne présente aucune incidence sur la consommation d'espace sur la plaine agricole puisqu'elle est située en « dent creuse » en bordure de la tâche urbaine et qu'elle est abandonnée par l'activité agricole. Par ailleurs, les zones situées dans le secteur « Baumelles » (les Auriolles plus précisément pour la zone 2AU1) débordent de la stricte enveloppe de la tâche urbaine mais l'incidence globale de cette consommation de terres agricoles et de cette extension urbaine reste modérée étant donné que ces zones s'insèrent entre une partie de la zone urbaine, à l'ouest, et une zone réservée aux équipements sportifs à l'est.

C. Objectifs de modération de la consommation foncière

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, sont déterminés suivant le scénario de développement choisi par la commune. La consommation des espaces naturels et agricoles de la commune sur les 10 dernières années s'élève à près de 8 ha. L'objectif de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine diminuera de près de 30%. Ces projections impliquent la réalisation d'environ 121 logements à l'horizon de 2035 pour accueillir jusqu'à 273 habitants supplémentaires, en prenant en considération une taille moyenne des ménages de 2,24 personnes ainsi que les phénomènes de vacance, desserrement des ménages et renouvellement du parc. L'accueil de 273 habitants supplémentaires en 2035 correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,30%.

La modération de la consommation d'espaces agri naturels est un point essentiel de ce PLU que la mairie a pris en compte dans son projet. L'incidence du PLU sur la plaine agricole aux abords de Saint-Gély est très faible : la superficie du secteur de projet à urbaniser est minime par rapport à l'étendue de la plaine agricole environnante et sa localisation est bien contenue en abords de zones urbaines existantes. De ce fait, l'incidence du PLU sur la plaine agricole de Cornillon est jugée faible.

D. Incidence de la mise en œuvre du PLU sur la faune, la flore et les habitats naturels patrimoniaux

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

Ce sont 4 zones à urbaniser qui sont prévues :

- **2AU1 : 0,45 ha, concerné par l'OAP2 « secteur Les Auriolles »**
- 2AU2 et 2AU3 : 1,75 ha et 1 ha, concernés par l'OAP1 « secteur La Baumelle »
- 2AU_p : zone destinée à des équipements de loisirs, non concernée par une OAP

Comme en témoigne les photographies et cartographies ci-après, les milieux recensés sont une parcelle en vigne (2AU2), de grands espaces de friches plutôt pauvres ainsi que des espaces plus rudéralisés (communautés rudérales).

Ces secteurs ne présentent aucun enjeu écologique avéré et ne présentent pas de potentialité d'accueil pour la biodiversité patrimoniale connue sur Cornillon. Du point de vue de la fonctionnalité écologique, ces zones ne représentent pas d'enjeux de continuités écologiques. Ils impliquent néanmoins inévitablement une consommation d'espaces agricoles.

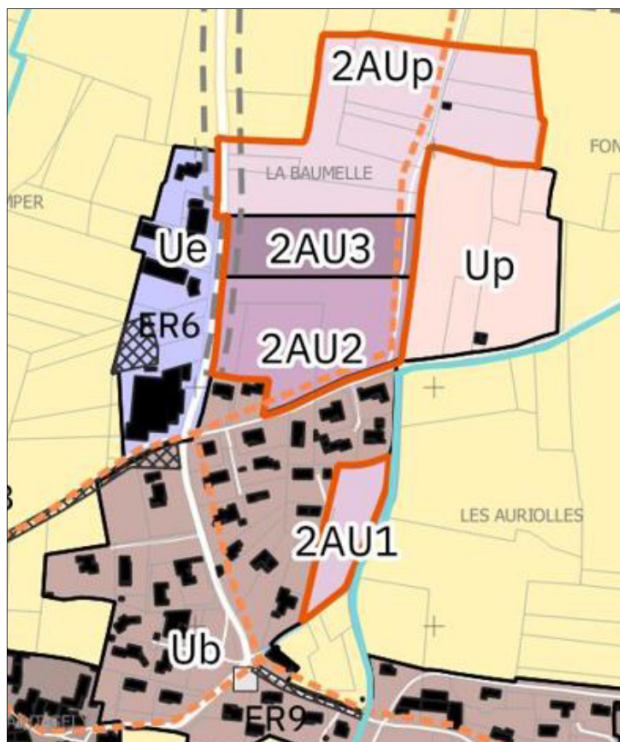


Vigne dans le secteur « Baumelles »



Friche dans le secteur « les Auriolles » - zone 2AU1

Milieux naturels identifiés sur les zones 2AU



L'urbanisation de ces zones ne présentera aucune incidence notable sur la faune, la flore et les habitats naturels à enjeu.

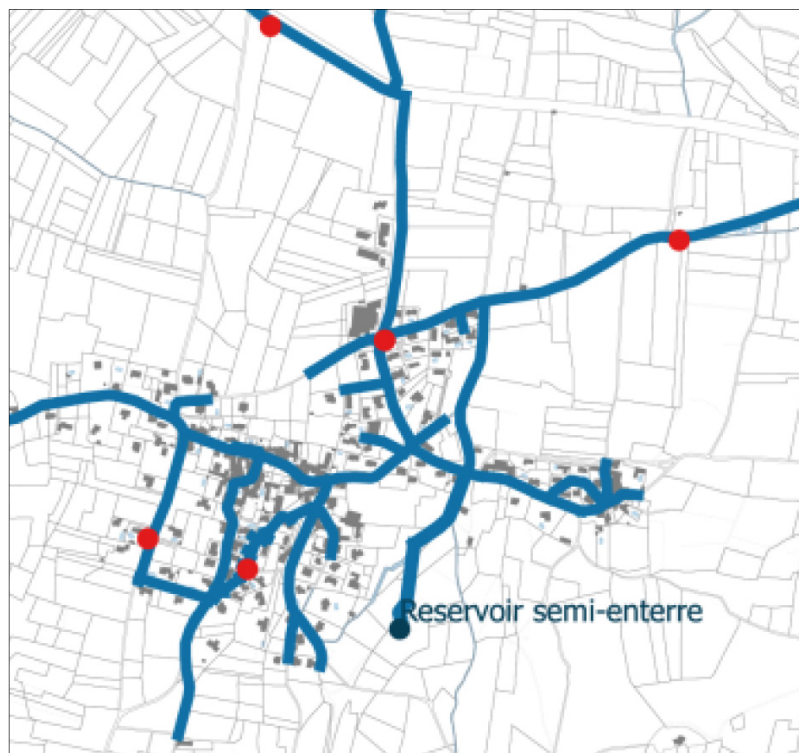
les orientations du projet de la commune sont globalement compatibles avec la préservation des enjeux environnementaux du territoire de Cornillon, dont ceux liés aux enjeux de préservation des espaces naturels remarquables, des continuités écologiques et de préservation de la plaine agricole. Les grands espaces remarquables (sites Natura 2000, ZNIEFF et ENS), les trames vertes et bleues et la plaine agricole sont en effet épargnés de projet d'artificialisation et une extension des Espaces Boisés Classés est prévue.

Les projets d'urbanisation sont orientés sur la reconquête d'une dent creuse et une extension très modérée de la tâche urbaine sur le secteur de Saint-Gély. Compte-tenu de l'étendue de la plaine agricole environnante, cette consommation de terres agricoles apparaît toutefois relative.

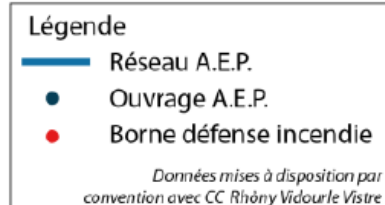
De façon générale, les secteurs ouverts à l'urbanisation ne présentent aucune incidence notable sur les différentes composantes écologiques et environnementales présentes sur la commune (zonages réglementaires, espèces et habitats à enjeu, connectivités écologiques, risques et pollutions etc.). La révision générale du PLU ne présente donc pas d'incidence négative notable sur l'environnement et devrait même lui être favorable, grâce à l'extension d'une des deux zones d'Espaces Boisés Classés situées sur la commune.

E. La desserte par le réseau d'eau potable

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur



Le réseau d'adduction en eau potable de la commune est géré en fermage par Véolia. Actuellement, les 2 forages existants, situés au Nord du quartier du Pesquier, alimentent l'ensemble des habitations sur le territoire communal. Les 3 réservoirs semi-enterrés, situés sur les hauteurs des quartiers du Pesquier, d'Ivagnas et de Saint-Gely desservent chaque secteur du réseau en gravitaire.



F. La desserte par le réseau d'eaux usées

Source : rapport de présentation du PLU en vigueur

La station d'épuration de Cornillon présente une capacité nominale de 300 m³/jour. Globalement, elle présente des charges hydrauliques :

- en période de temps secs comprises entre 100 et 150 m³/jour ;
- en période de pointe estivale comprises entre 200 et 275 m³/jour ;
- en temps de pluie jusqu'à 400 m³/j.

La moyenne annuelle des charges hydrauliques est de 175 m³/j. La moyenne au mois d'Août est de 250 m³/j. Ainsi, même en période de pointe estivale, la station d'épuration présente un taux de charges hydrauliques à 83% de sa capacité.

Douze bilans épuratoires ont été réalisés sur la station d'épuration en 2016 et treize en 2017. Pour l'année 2017, les charges polluantes moyennes sont de 44 kg DBO5/jour, soit environ 37% de la capacité de la station d'épuration. Cette charge polluante moyenne reçue représente alors 730 Equivalents-Habitants environ.

En période creuse, la station d'épuration est chargée de 40 à 60% de sa capacité nominale. La capacité résiduelle est à minima 800 EH sur une capacité totale de traitement de 2 000 EH.

En période estivale, la station d'épuration est chargée de 60 à 80 % de sa capacité nominale. La capacité résiduelle est à minima 400 EH sur une capacité totale de traitement de 2 000 EH.

Cette capacité permet de traiter les effluents issus de l'urbanisation des zones **2AU1**, 2AU2 et 2AU3.

LES CHANGEMENTS A APPORTER A LA ZONE A URBANISER DES AURIOLLES

Dans le contexte démographique et au regard de la situation du parc de logements, de la faiblesse du rythme actuel de construction de logements dans la commune, nettement en-deçà des besoins, il est crucial que la zone 2AU1 puisse rapidement s'urbaniser, sans quoi Cornillon finira par perdre des habitants à court terme et la pyramide des âges se décalera davantage vers les classes d'âges les plus élevées, avec à terme, en raison de la sous-représentation croissante des jeunes ménages, un risque pour le maintien des services publics et de l'école notamment.

Aujourd'hui, toutes les conditions techniques pour permettre l'urbanisation de la zone 2AU1 sont réunies : elles sont desservies par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'accueil de constructions :

- adduction d'eau potable,
- voirie publique. Un petit aménagement est toutefois nécessaire pour l'accès sur la R.D.220 via le carrefour existant sera nécessaire.
- assainissement (avec une station d'épuration par ailleurs suffisamment dimensionnée pour traiter la charge polluante qui sera induite par l'urbanisation projetée).
- électricité.

Cependant, les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU actuel présentent un certain nombre de modalités assez floues sur l'organisation des logements, la répartition des espaces verts...des modalités, inadaptées au site (sur les conditions de desserte notamment).

I. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHANGEMENTS A APPORTER

Sur le plan réglementaire, il est nécessaire :

- De modifier le règlement écrit, pour qu'il intègre un nouveau corps de règles spécifiquement écrites pour la zone 2AU1 et permette la création du programme de logements attendus.
- De produire de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour la zone 2AU1, qui associées au règlement de cette zone, définiront les modalités d'aménagement, le programme de logements, leurs typologies, les conditions d'accès et de desserte, les modalités d'insertion paysagère, environnementales...

A. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation actuelles – zone 2AU1



Le site :

- Surface optimisable : 0,45 ha (dont 0,31 ha inondable et 0,25 ha cessibles)
- Densité attendue : 25 log/ha
- Typologie urbaine : 4 log indiv + 3 en groupés
- Nombre de LLS : 15% (1)

Légende :

- Haie mixte végétale
- Traitement végétal des franges (environ 6m)
- Zone inondable à gérer
- Espace vert collectif (parcs, jardins, aire de jeux, stationnement sur dalles végétales...)
- ▲ Cône de vue à préserver
- Bassin de rétention à implanter au mieux
- Aménagement et sécurisation de l'accès au site
- Traitement de la desserte (y compris PMR)
- R+1+C Gabarits maxi

Lexique :

- R = rez-de-chaussée
- 1 = nombre de niveau
- C = combles
- AT/TP = Attique avec Toit Plat (pouvant être végétalisé)



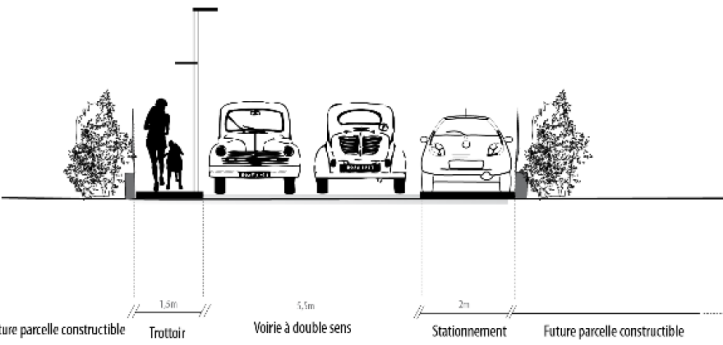
Concernant la partie écrite des OAP : une grande partie du texte fait des rappels au règlement ou exprime des souhaits sans les traduire de manière opérationnelle dans les schémas. Une grande partie des éléments écrits des OAP peuvent donc être supprimés et/ou traduits directement dans les schémas :

Partie écrite des OAP actuelles	Explication des évolutions introduites
<p>a. Forme de Logements <i>Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat mais de l'activité de tertiaire (bureau) y est autorisée. Elles répondront aux objectifs suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone à urbaniser ;</i> ➤ <i>Au moins la moitié des logements devront être des logements individuels et/ou villas-jumelées.</i> ➤ <i>L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres).</i> 	<p>Les dispositions qui relèvent des occupations du sol autorisée ou interdites relèvent du règlement, alinéa à supprimer.</p> <p>Les schémas relatifs à la partie écrite des OAP et le règlement de la zone seront nécessairement à respecter. Alinéa à supprimer.</p> <p>Compte-tenu du faible nombre de logements attendus dans la zone 2AU1, des critères de répartition trop précis peuvent être très difficiles à respecter. Par ailleurs, les typologies de logements sont établies dans les schémas des OAP : alinéa à supprimer.</p> <p>Les hauteurs sont définies au règlement. Alinéa à supprimer.</p>

Partie écrite des OAP actuelles	Explication des évolutions introduites
<p>b. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.</i> ➤ <i>L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées ...).</i> ➤ <i>Un minimum de 30% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.</i> 	<p>Ces modalités d'organisation ont été directement retranscrites dans les nouvelles OAP. Alinéa à supprimer.</p> <p>Ces modalités d'organisation ont été directement retranscrites dans les nouvelles OAP. Alinéa à supprimer.</p> <p>Ces dispositions relèvent du règlement de zone. Alinéa à supprimer.</p>

Partie écrite des OAP actuelles	Explication des évolutions introduites
<p><i>C. Mixité fonctionnelle et sociale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».</i> ➤ <i>L'OAP doit accueillir 15% de LLS, soit au moins 1.</i> 	<p>Ces dispositions relèvent du règlement de zone. Alinéa à supprimer. Par ailleurs, compte-tenu de la faible surface de la zone (0,45 ha dont 0,31 ha hors zone rouge du PPRi) il est proposé de ne pas imposer la création de logements sociaux dans cette zone.</p>

Partie écrite des OAP actuelles	Explication des évolutions introduites
<p><i>d. Voiries</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>La voirie devra intégrer les éléments suivants :</i> ➤ <i>Aménagements permettant de faciliter la déambulation des piétons et autant que possible des Personnes à Mobilité Réduite, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton ...</i> ➤ <i>Aménagements permettant de délimiter les usages de la voirie: arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...</i> 	<p>Une partie de ces modalités d'organisation a été directement retranscrite dans les nouvelles OAP. Par ailleurs, la voie de desserte de la zone se terminant en impasse et le nombre de logements à desservir étant très faible (6 environ seulement) les enjeux d'aménagement pour les piétons sont très faibles.</p> <p>Alinéa à supprimer.</p>

Partie écrite des OAP actuelles	Explication des évolutions introduites
<p>e. Accessibilité et desserte du secteur</p> <p><i>Le secteur est aujourd'hui accessible depuis la voie en impasse donnant sur la route de Saint-Gély qui deviendra l'entrée principale de la future zone.</i></p> <p><i>Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Le maillage viarie s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles seront obligatoirement bordées par au moins un trottoir aux normes PMR et, si possible par une bande cycle qui sera connecté au maillage existant en dehors de l'opération ;</i> <p>Coupes indicatives de la voirie et cheminements doux : la voirie principale</p>  <p><i>Les voiries secondaires en impasse veilleront à ne pas être obstruées par du stationnement « sauvage ».</i></p>	<p>L'obligation faire border les impasses par des logements implantés à l'alignement ne trouve pas de justification et n'est pas adaptée à l'étroitesse de la 2AU1, qui rend quasi impossible cette organisation.</p> <p>Cette coupe générique n'est pas adaptée à la petite taille de la zone, au faible nombre de logements attendus et à l'étroitesse de la zone : le type de voie présenté ci-contre laisserait trop peu d'espace pour les terrains des logements avec pour un intérêt très limité (la voie est en impasse, sans enjeu de bouclage et ne dessert que quelques maisons, elle n'est pas et ne sera pas structurante). Alinéa à supprimer.</p> <p>Avertissement sans rapport avec des OAP. Alinéa à supprimer.</p>

Partie écrite des OAP actuelles	Explication des évolutions introduites
<p><i>f. Gestion des eaux de ruissellement</i></p> <p><i>L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.</i></p> <p><i>L'implantation de dispositif de rétention se fera au point les plus bas du secteur de projet.</i></p> <p><i>Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.</i></p> <p><i>Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.</i></p> <p><i>L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;</i> ➤ <i>L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis</i> ➤ <i>en œuvre.</i> <p><i>Recommandations :</i> <i>Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.</i></p>	<p>Ces modalités relèvent du règlement. Alinéa à supprimer.</p> <p>Plusieurs dispositifs peuvent être nécessaires. L'implantation sur des points bas constitue une évidence. Alinéa à supprimer.</p> <p>Ces modalités ont été intégrées dans les schémas des nouvelles OAP. Alinéa à supprimer.</p> <p>Ces modalités ont été intégrées dans les schémas des nouvelles OAP. Alinéa à supprimer.</p> <p>Ces modalités relèvent du règlement. Alinéas à supprimer.</p> <p>Ces modalités ont été intégrées dans les schémas des nouvelles OAP.</p>

Partie écrite des OAP actuelles	Explication des évolutions introduites
<p><i>g. Gestion du risque incendie- feu de forêt</i></p> <p><i>Conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Cornillon s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la prise en compte du débroussaillage. La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction règlementaire au niveau du PLU.</i></p> <p><i>L'opération devra se doter d'au moins deux dispositifs de sécurité incendie aux normes (points d'eau ou hydrants) judicieusement implantés.</i></p> <p><i>Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires déficients en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune.</i> ➤ <i>Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.</i> <p><i>La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.</i></p> <p><i>La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Leur faire connaître leurs obligations ;</i> ➤ <i>Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;</i> ➤ <i>Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;</i> ➤ <i>Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.</i> <p><i>Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.</i></p>	<p>La prise en compte du débroussaillage est obligatoire et ne relève pas d'OAP. Par ailleurs, les zones 2AU ne sont pas concernées par le risque de feux de forêt. Alinéa à supprimer.</p> <p>Ces modalités relèvent de la partie opérationnelle (permis d'aménager) et non d'OAP. Alinéa à supprimer.</p> <p>Éléments informatifs, sans rapport avec des OAP. Alinéas à supprimer.</p> <p>Les zones 2AU ne sont pas concernées par le risque de feux de forêt. Alinéas à supprimer.</p>

B. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation

L'expression la plus concrète des objectifs poursuivis est incarnée dans les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) proposées. Les O.A.P. devront être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec les nouveaux règlements de la zone 2AU1 permettront de définir les éléments de composition urbaine, de structuration de l'espace bâti tels qu'ils sont ressortis de l'analyse du site d'études et de ses enjeux.

Les nouvelles OAP traduisent en premier lieu le souhait :

- de développer des programmes de logements plus denses tout en étant intégrés sur le plan paysager,
- de mieux traduire dans la conception de l'urbanisation les enjeux relatifs à l'environnement naturel,
- d'établir un schéma de voirie adapté,
- de définir une composition urbaine clairement lisible et facilement interprétable par les aménageurs.

Ainsi, les OAP expriment une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité assez forte, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements.

Les principes structurels : la zone 2AU1, par sa faible superficie et son inondabilité partielle, la proximité immédiate d'une zone pavillonnaire relève d'enjeux plus modestes que ceux portés par les zones 2AU2 et 2AU3. Il s'agit ici de compléter le tissu urbain existante, en densifiant, mais sans bouleverser les rapports de voisinage et en tenant compte de l'inondabilité du côté Est de la zone.

L'urbanisation privilégiera habitat individuel groupé et/ou jumelé. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, qui permette des jardins privés... Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique. L'urbanisation sera accompagné d'une trame végétale qui immergera les logements dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère. La partie inondable incompatible avec l'urbanisation fera l'objet de mesures de préservation du ruisseau et de la bande verte qui l'accompagne.

Les nouvelles OAP traduisent aussi des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans la recherche d'une urbanisation peu cloisonnée,
- d'ouvertures piétonnes, qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux.
- de structures bâties simples, où tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Pour intégrer au mieux la préservation de l'environnement naturel, les fossés principaux seront intégrés à des espaces verts plus large et plantés, enherbés, de manière à former « un réseau naturel » au sein de l'espace urbanisé : *« d'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone : haies, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et lui procurer des abris. »*



Figure 14 : OAP : principales traductions des objectifs – Espaces naturels

Les OAP nouvelles s'appuient sur le réseau de fossés pour produire des continuités vertes interconnectées. Dans le prolongement de ces continuités, elles disposent aussi des bosquets, des îlots verts.

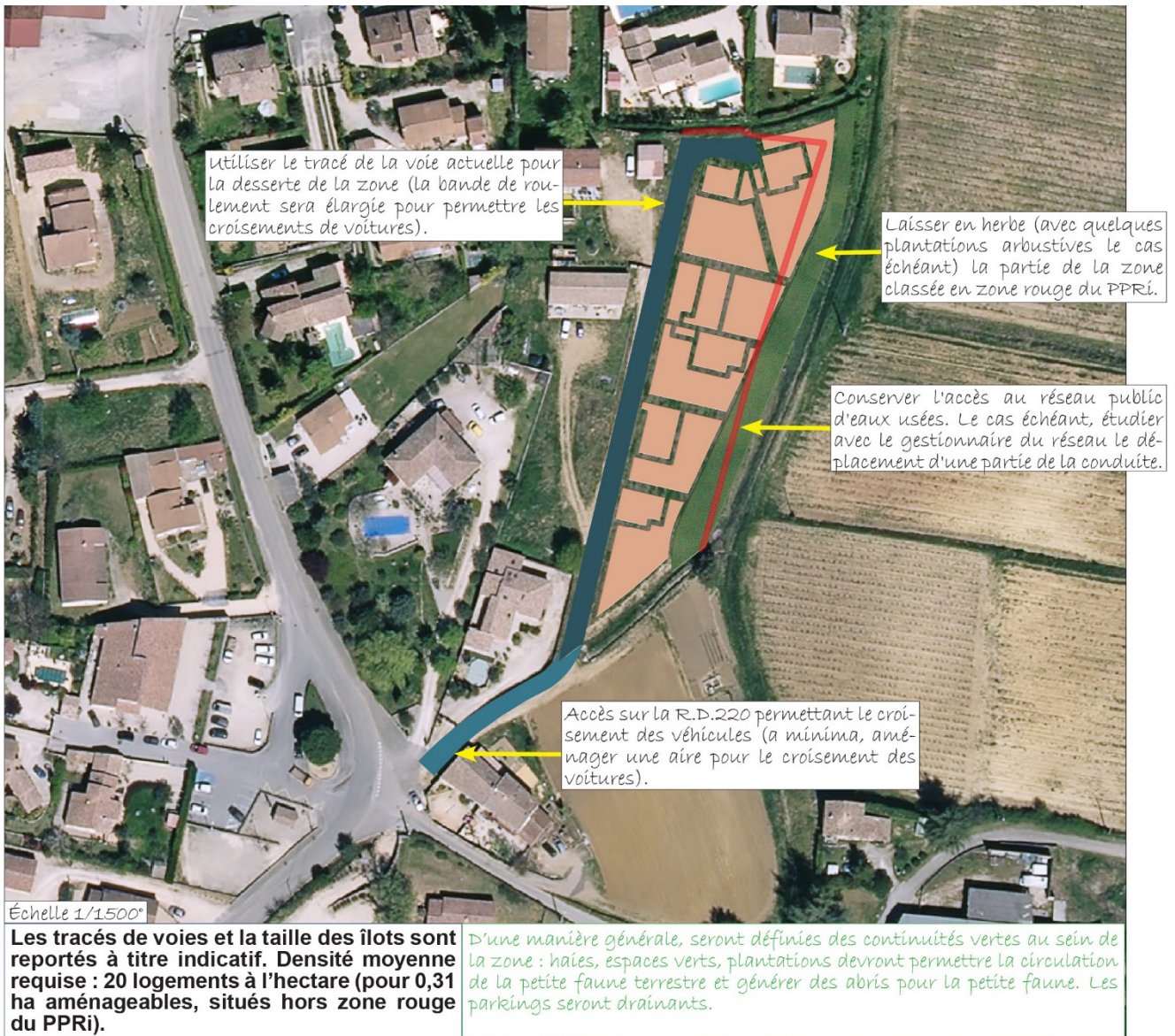


Figure 15 : OAP - principes de composition

Le schéma est préféré au texte pour permettre une visualisation claire des principes d'urbanisation.



Les structures bâties seront simples. Les tailles et les formes des parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique. Les bâtiments dont la longueur est orientée Est-Ouest seront traversants.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 10 et suivantes):



Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire. Privilégier des implantations variées : Est-Ouest et Nord Sud, pour limiter les co-visibilités.

Figure 16 : OAP : les typologies de logements

Les typologies de logements et les structures bâties attendues (rapport à la rue, orientations des logements) sont désormais clairement définies.



Figure 17 : illustration des OAP

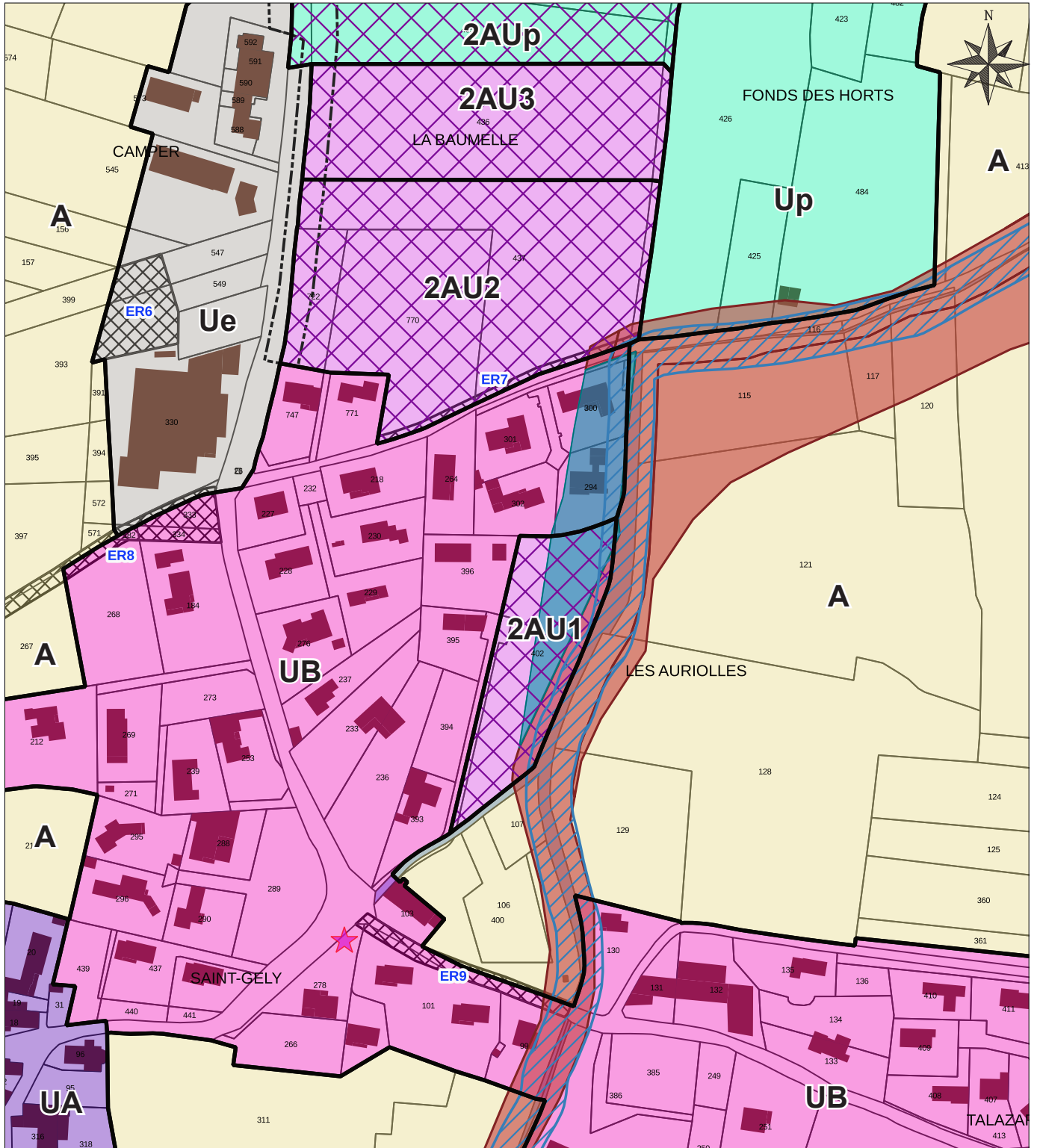
L'illustration permet une communication facilitée auprès des habitants, qui au-delà des schémas, peuvent visualiser « une image du nouveau quartier » et les incidences sur leur environnement immédiat. Dans les OAP, on a veillé à ne pas venir « coller » de l'habitat dense près des maisons existantes, mais au contraire à ménager de larges coupures vertes entre les logements existants et les logements projetés.

C. Modifications des règlements graphiques et écrits

1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Il n'est pas modifié : l'emprise de la zone 2AU1 est inchangée.

Règlement graphique (inchangé)



- UA** Zones denses du village et des hameaux.
- UB** Zone de mixité urbaine de faible densité.
- Ue** Zone d'activités économiques à caractère commercial et/ou artisanal.
- Up** Zone à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- A** Zone agricole.

Emplacements réservés.

Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- 2AU1** Zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans un rapport de compatibilité.
- 2AU2**
- 2AU3**

Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

- Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.
- Secteurs exposés à un risque d'inondation compatible avec l'urbanisation.

2. LE REGLEMENT ECRIT - JUSTIFICATION DES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Le règlement de la zone 2AU1 est entièrement renouvelé, pour permettre l'urbanisation telle qu'elle est projetée, tout en apportant les garanties suffisantes, en accompagnement des orientations d'aménagement et de programmation, pour que soient respectés les prospects attendus pour les bâtiments (hauteurs, reculs...), les modalités de desserte et les moyens d'intégration paysagère et environnementale.

Sont justifiés ci-après les choix des règles qui s'appliqueront dans la zone 2AU1. Le règlement de la zone est décliné dans le document « III_Nouveau règlement pour la zone 2AU1 ».

i. Articles 2AU 1 et 2AU 2 (occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions)

Il est recherché au travers des zones 2AU un développement cohérent, notamment en termes d'accès et de composition urbaine, dans l'objectif de rentabiliser le foncier prélevé, d'assurer la diversité du bâti. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones 2AU, il n'est possible de construire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 2AU et les formes urbaines qu'elles imposent s'inscrivent dans les objectifs de diversification de l'offre en logements, de promotion d'un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire, en s'appuyant sur des modèles d'habitat intermédiaire, qu'il s'agit de renforcer pour satisfaire une partie des besoins exprimés par les jeunes ménages notamment.

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées visent à assurer la salubrité et la sécurité publiques en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les installations classées, ou les constructions à usage industriel ou agricole. Les activités artisanales et commerciales sont encadrées afin qu'elles puissent participer à la vie de quartier sans pour autant générer des nuisances pour les logements.

ii. Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'obligation de produire dans les zones 2AU2 et 2AU3 au moins 15% de logements locatifs aidés (dans le PLU actuel, sans que cette obligation ait été modifiée) traduit la volonté d'équilibrer l'offre en logements de la commune. Il s'agit, à l'échelle de Cornillon, de permettre au plus grand nombre de se loger, en faisant baisser le coût de l'accession au logement, au bénéfice de l'accueil de jeunes ménages, de la mixité sociale, conformément aux orientations de diversification de l'offre en logements établies dans le PADD.

Le développement de logements aidés permettra aussi d'éviter de devoir construire continuellement pour augmenter le nombre d'habitants (grâce à la compensation par le logement locatif de la décohabitation dans l'habitat pavillonnaire en propriété).

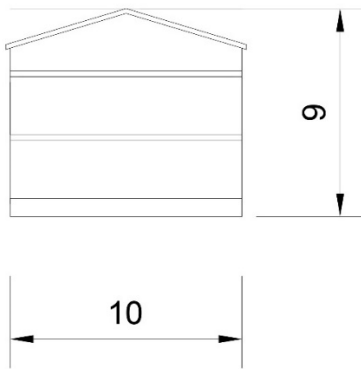
La zone 2AU1 n'est pas concernée car très peu de logements y sont attendus compte-tenu de sa faible superficie. L'application des 15% aurait conduit à imposer un seul logement locatif aidé. Pour un si faible nombre, il n'est pas possible de trouver un bailleur social, voire même pour la totalité des logements attendus (environ 6), compromettant ainsi l'urbanisation de la zone.

iii. Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

Les champs de règles concernés (implantations et hauteurs) revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain.

Hauteur des constructions

La limitation de hauteur des bâtiments à 9 mètres est cohérente avec la morphologie urbaine souhaitée : il s'agit à la fois d'éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs, tout en favorisant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur.



Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+vide sanitaire + combles avec un pignon de 10 m de large nécessite environ 9 m de hauteur.

Si la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,80 m, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. En limite des voies et emprises publiques, la hauteur de la partie minérale des clôtures a été fixée à 1 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'espace public et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur.

En limites séparatives, la limitation à 1,80 m de la hauteur des murs de clôtures vise à éviter la production de murs susceptibles de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins et de créer un sentiment « d'enfermement ».

Volume des piscines

Les volumes des piscines sont limités à 50 m³ pour préserver la ressource en eau potable.

Reculs des constructions

Les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité routière, la cohérence du tissu urbain, en affirmant les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Ces reculs permettront aussi de développer une urbanisation plus dense mais qui ménage des espaces verts et demeure ouverte sur l'espace rural avec :

- l'aménagement paysager des abords des voies (des plantations d'alignement le long des voies principales par exemple),
- la préservation des espaces verts prévus en limites de zones dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Si les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé, conformément aux politiques générales de diversification de l'offre en logements et de promotion de l'habitat intermédiaire. Par ailleurs, la conception par opération d'aménagement d'ensemble permet d'anticiper les besoins en circulation et en stationnement, ce qui rend accessoire les précautions de reculs des constructions en prévision d'élargissements de voies qui ne seront *a priori* pas nécessaires puisque les zones, une fois aménagées et bâties évolueront très peu.

Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives : l'implantation en limite est autorisée, pour favoriser l'émergence d'un habitat dense, constitué de groupes d'habitations, de manière à formaliser un esprit « de quartier ». Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile.

Les règles d'emprise au sol des constructions

Le CES* (Coefficient d'Emprise au Sol) a été fixé à 0,50 en zone 2AU.

* *L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.*

Il s'agit de promouvoir l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité en permettant l'habitat intermédiaire, sans toutefois induire une rupture trop forte dans la composition du tissu urbain, incompatible avec l'objectif communal d'une évolution graduelle vers plus de densité. La limitation de densité vise aussi à lutter contre l'imperméabilisation des sols, pour contenir les problèmes de ruissellement.

iv. Articles 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles d'aspect extérieur des constructions en zone 2AU cherchent à créer un cadre architectural pour l'urbanisation nouvelle en complément des orientations d'aménagement, pour assurer l'insertion paysagère des groupes de constructions nouveaux.

Les prescriptions visent à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale et à éviter les dérives. Par exemple, si l'utilisation du bois est autorisée, les constructions de types « chalets » sont interdites, car le décalage est trop important avec l'aspect extérieur de l'habitat traditionnel dans la commune :



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

L'autorisation contrôlée des toits plats relève de la même logique. Ils sont autorisés uniquement pour les volumes secondaires. On évitera ainsi l'apparition « de cubes » dans la plaine, dans un environnement patrimonial qui se caractérise par des constructions où les toits à pans en tuiles ont toujours été présents. On laisse ainsi une certaine liberté sans déroger au respect d'un élément fondamental de l'architecture traditionnelle.

v. Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

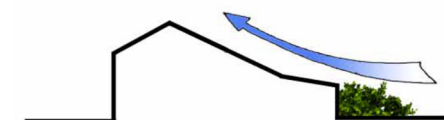
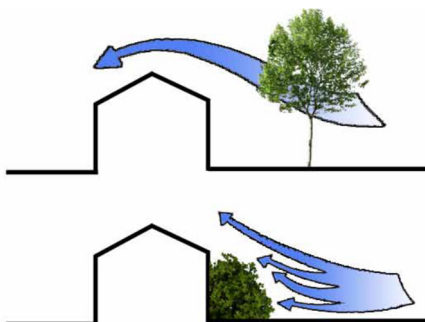
Le traitement des abords des constructions vient en complément des règles d'aspect sur le bâti. Il vise la préservation du cadre de vie, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation du paysage. La règle du maintien de 30% au moins d'espaces plantés et/ou enherbés dans l'habitat individuel s'inscrit dans une volonté de préserver un minimum d'espaces non artificialisés dans les futurs quartiers, pour la petite faune et pour préserver le couvert végétal, facteur central de l'intégration paysagère.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.



Exemple d'accompagnement végétal des clôtures en zone urbaine dense.

Des dispositions sont proposées pour introduire dans le bâti nouveau des principes permettant d'utiliser les plantations comme outil bio climatique, pour une meilleure qualité de vie dans les logements et une meilleure régulation thermique sans dépense énergétique :



Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud : leur ombre rafraichira en été et ils laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchiront moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

vi. Article 7 : stationnement des véhicules

Cet article impose des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules susceptibles d'entraver la circulation et de favoriser les accidents. En zones 2AU, on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places de stationnements minimum pour les autres logements.

Il est imposé aussi un nombre de places de parkings communs (1 pour 3 logements) afin d'assurer un potentiel de stationnement permettant à la vie de quartier de s'exprimer sans que cela conduise à du stationnement invasif le long des voies publiques, pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou gêner la visibilité des automobilistes.

Les obligations de parkings vélos pour les logements collectifs visent à favoriser les modes de déplacements doux au sein de la commune.

vii. Article 8 et article 9 : desserte par les voies publiques ou privées / Desserte par les réseaux

Il est imposé un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, en complément des orientations d'aménagement et de programmation qui, aussi pour des motifs de sécurité publique, définissent des principes de connexions interquartiers entre les voies publiques et les voies internes aux zones.

En zone A Urbaniser, il est nécessaire d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroît de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DE LA MODIFICATION DE LA ZONE 2AU1

Les changements apportés aux OAP de la zone 2AU1 ne modifient pas les contours des zones urbaines ni A Urbaniser. Par ailleurs, ces changements n'agrandissent aucune zone destinée à l'urbanisation sur des secteurs classés en zone agricole ou naturelle.

La compatibilité avec le PADD s'apprécie donc dans les modalités nouvelles d'urbanisation de la zone 2AU1, car l'intention de construire des logements dans cette zone est par définition compatible avec le PADD du PLU en vigueur, ce dernier ayant affirmé cette intention par un classement en zone A Urbaniser.

PADD Cornillon

**Optimiser l'espace urbain existant
et maîtriser l'extension urbaine**

- noyaux urbains
des villages et hameaux
- extensions
urbaines récentes
- zones artisanales
et d'activités

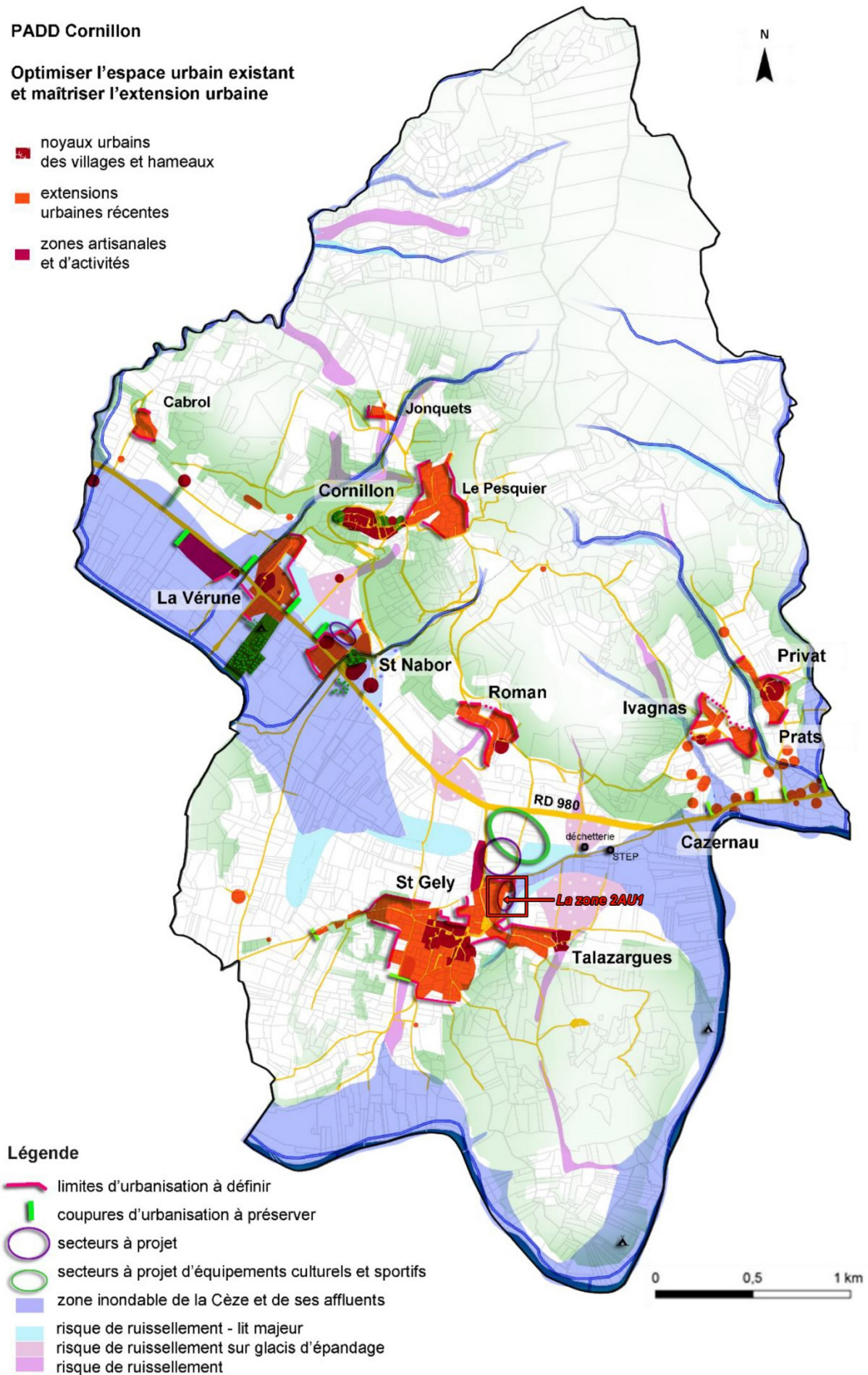


Figure 19 : carte du PADD (page22)

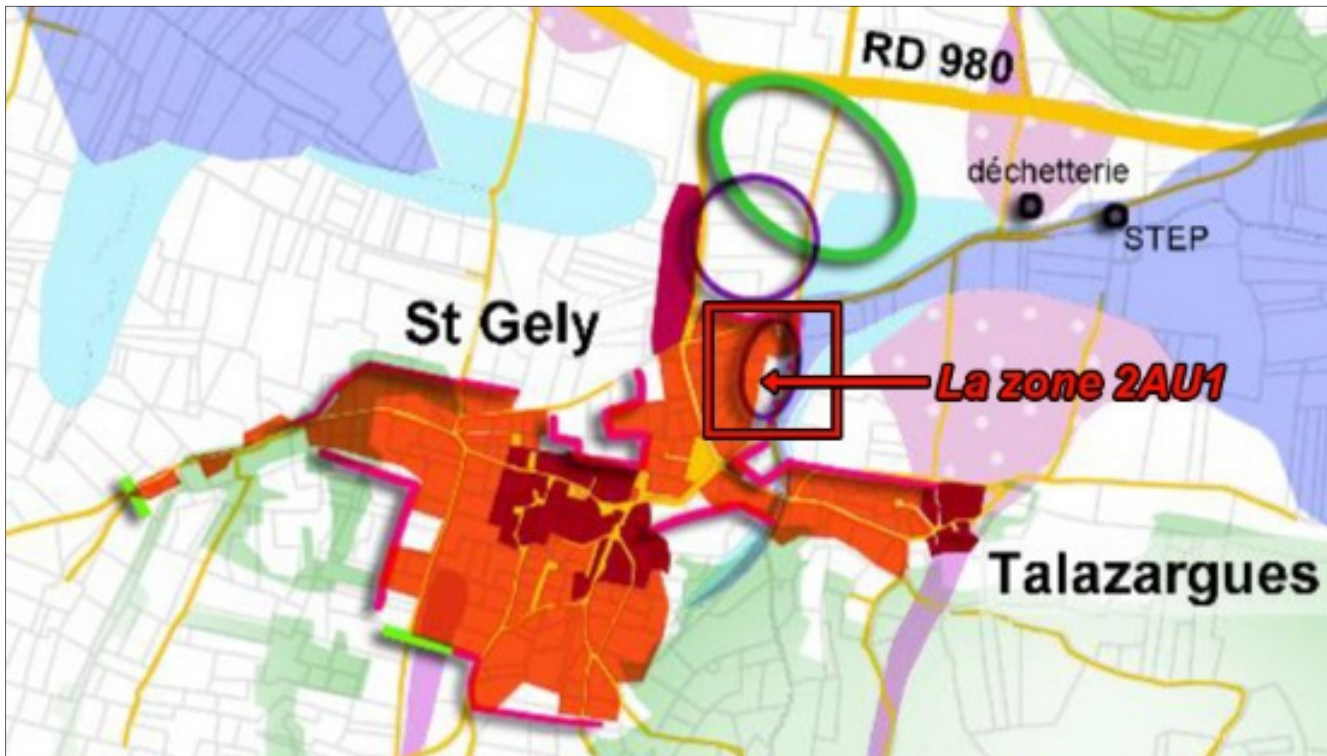


Figure 20 : carte du PADD (page22) - zoom

La modification des conditions d'urbanisation de la zone 2AU1 relèvent surtout des objectifs de « maîtrise de l'extension urbaine », page 20 du PADD.

Les nouvelles OAP :

- Prévoient des cheminements doux,
- Renforcent le potentiel en logements des zones A Urbaniser et les densités définies dans les OAP actuelles.

La construction du programme de logements dans la zone 2AU1 étant prévue et intégrée au projet de développement du PLU actuel, cette urbanisation ne constitue pas une atteinte aux enjeux de préservation de l'environnement naturel et de l'exploitation agricole formulés dans ce document. Elle est également cohérente avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel du PADD, la consommation d'espace agricole qui découlera de l'urbanisation dans la zone 2AU1 ayant été intégrée :

Extrait du PADD (page 17) :

Objectif de réduction de la consommation foncière par rapport à l'enveloppe urbaine existante : la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune sur les 10 dernières années s'élève à près de 8 ha. L'objectif de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine diminuera de près de 30%.

Objectif de réduction de la consommation foncière du SCoT (ha)	
Superficie consommée entre 2006 et 2016	7,95 ha
Au mieux une réduction de 50% de la surface consommée en 10 ans.	3,98 ha
Superficie urbanisable en extension à l'horizon 2035 (habitat + activité).	5,47 ha dont : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2,27 ha fermé et à destination d'activités de loisirs, sportives, culturelles et touristiques ➤ 3,2 ha de zones AU* ouvertes à destination d'habitat

*NDR : comprenant la zone 2AU1.

Ces projections impliquent **la réalisation d'environ 122 logements à l'horizon de 2035 pour accueillir jusqu'à 273 habitants supplémentaires**, en prenant en considération une taille moyenne des ménages de 2,24 personnes¹.

L'accueil de 273 habitants supplémentaires en 2035 correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,30%.

En application des directives du SCoT :

Sur les 122 logements à produire, un potentiel de 45 logements est recensé au sein de l'enveloppe urbaine. Il reste donc 77 logements à produire en extension. Sur ces 77 logements, le besoin en foncier d'ici 235 est estimé à :

- 31 logements groupés pour 1 ha de foncier,
- 31 logements collectifs pour 0,62 ha,
- 15 logements individuels purs pour 1 ha.

Cela représente donc un foncier nécessaire de 2,62 ha soit un total de 3,1 ha (taux de rétention de 20%).

Au regard de ces éléments, les nouvelles modalités d'aménagement de la zone 2AU1 est compatible avec les orientations du PADD du PLU en vigueur.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité implique que les dispositions du PLU ne s'opposent pas aux objectifs des dispositions des documents d'urbanisme et des plans et programmes de niveau supérieur et contribuent à la réalisation de ces objectifs, même partiellement. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

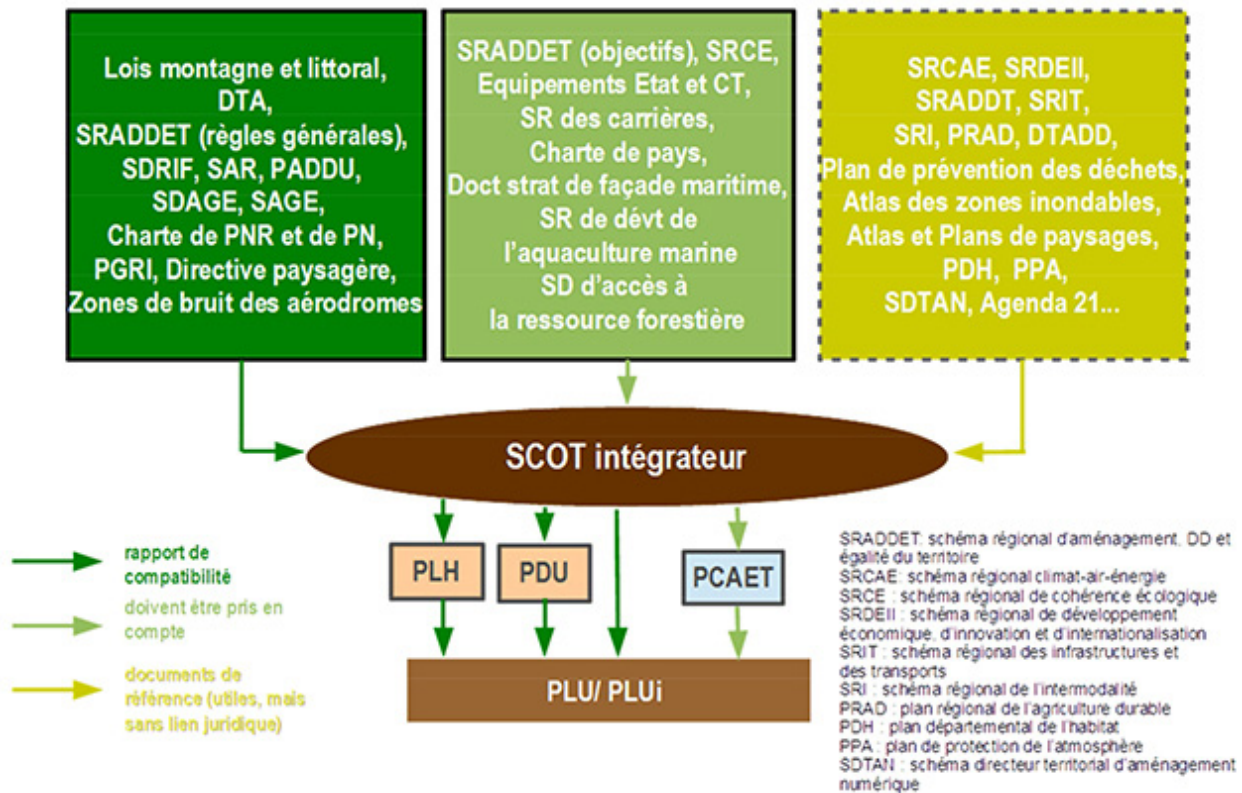
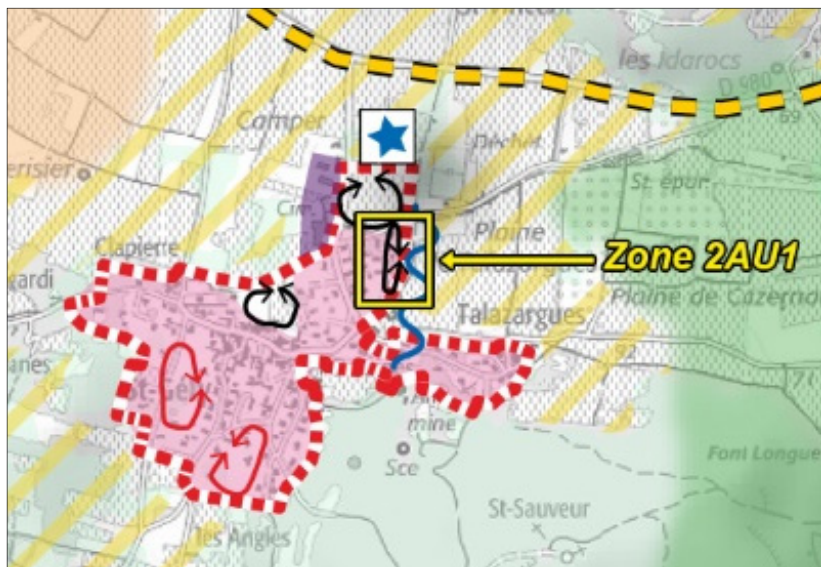


Figure 21 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Il est précisé que le rapport de compatibilité ou de prise en compte doit être démontré avec le document d'urbanisme, plan ou programme de niveau directement supérieur. Cornillon étant couverte par le SCoT du Gard rhodanien, c'est la compatibilité avec le SCoT qui doit être démontrée.

I. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le SCoT décline de nombreuses thématiques relatives à l'aménagement, au développement urbain, à la protection des paysages, des espaces agricoles, au développement industriel, commercial et artisanal...A l'échelle de Cornillon et de la présente modification du PLU, seule une partie de ces thématiques entre en résonance avec les enjeux du territoire communal, avant tout rural (on comprendra, par exemple que le développement industriel, bien qu'étudié dans le SCoT ne fasse pas partie des enjeux relevés dans la modification du PLU). Ci-après, n'ont donc été appréhendées que les orientations du SCoT pouvant trouver une forme de traduction dans les sujets traités dans la présente modification n°1 du P.L.U. (notamment la diversité de l'habitat).



La zone 2AU1 est spécifiquement mentionnée au SCoT comme « secteur stratégique pour l’urbanisation en extension ». La modification du PLU ne change pas le périmètre de la zone destinée à l’urbanisation, mais se contente :

- de reformuler les OAP et le règlement de la zone 2AU1.

Ainsi, les modifications relatives à la zone 2AU1 sont compatibles avec le document graphique du Document d’Orientations et d’Objectifs du SCoT du Gard rhodanien.

Promouvoir un mode de développement vertueux




-  Secteurs potentiels de développement : secteurs prioritaires pour l'accueil des nouveaux logements en densification et en extension
-  Secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension
-  et pour la densification urbaine

Figure 22 : SCoT du Gard rhodanien cartographie du document d'orientation et d'objectifs centrée sur la zone 2AU1 du PLU

A. Les grandes orientations du PADD du SCoT et les objectifs de la modification du PLU

Orientations du SCoT	Traduction dans la modification du P.L.U.
<p>DÉFI 1 : RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE EN MISANT SUR L'INNOVATION</p> <p>Orientations du défi 1 traductible dans le PLU et à l'échelle de Cornillon :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Amplifier la production de logements en accompagnement du développement économique. ➤ Répartir l'offre de logements en constructions neuves en fonction de l'armature territoriale. ➤ Diversifier l'offre de logements et répondre en particulier aux besoins des ménages les plus modestes. 	<p>La modification du PLU change les modalités d'urbanisation de la zone 2AU1 l'urbanisation d'un secteur destiné à la construction de logements. Avec 20 logements par hectare, les nouvelles règles permettront de construire avec une densité biens supérieure à celle de l'habitat pavillonnaire adjacent, mais en-deçà de celle du SCoT (30 logements par hectare). Cet écart se justifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ par la petite taille de la zone (0,31 ha véritablement constructible) ➤ par la volonté de ne pas bouleverser les rapports de voisinage avec le bâti pavillonnaire. ➤ En raison de l'accès voirie par le Sud, qui serait insuffisant pour un nombre de logements supérieur.
<p>DÉFI 1 : RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE EN MISANT SUR L'INNOVATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Créer les conditions pour conforter l'activité agricole et accompagner une évolution des pratiques. 	<p>La modification porte sur des terrains déjà constructibles et prévus comme tel au SCoT. La consommation d'espace agricole induite a déjà été intégrée dans la comptabilisation de la consommation de terrains agricoles du PLU en vigueur. Elle aura des incidences sur le potentiel agricole de la commune mais ces incidences étaient prévues.</p>

DÉFI 2 : IMPULSER UN MODE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX QUI CONCILIE UN CADRE DE VIE ATTRACTIF AVEC LE CONFORTEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRODUCTIVES

Orientations du défi 2 traductible dans le PLU et à l'échelle de Cornillon :

1 / Combiner les ambitions résidentielles et économiques avec l'objectif de diviser par deux la consommation d'espace.

1-1 Prioriser le réinvestissement des enveloppes urbaines et des zones d'activités existantes.

1-2 Regrouper l'urbanisation autour des centralités pour stopper l'étalement urbain.

1-3 Limiter le développement des hameaux secondaires et encadrer le développement des hameaux-villages.

Par rapport au PLU actuel, aucune surface agricole ou naturelle supplémentaire ne sera consommée.

Les zones 2AU s'inscrivent dans un « des secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension » défini au PLU.

Avec 20 logements par hectare, les nouvelles règles permettront de construire avec une densité bien supérieure à celle de l'habitat pavillonnaire adjacent, mais en-deçà de celle du SCoT (30 logements par hectare). Cet écart se justifie :

- par la petite taille de la zone (0,31 ha véritablement constructible)
- par la volonté de ne pas bouleverser les rapports de voisinage avec le bâti pavillonnaire.
- En raison de l'accès voirie par le Sud, qui serait insuffisant pour un nombre de logements supérieur.

La densité plus faible tient aussi compte de la forme « tout en longueur » du terrain et du fait qu'un tiers de ce terrain ne soit pas constructible (zone rouge du PPRi).

Les zones 2AU s'inscrivent dans un « des secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension » défini au SCoT.

1-4 Proposer de nouvelles formes urbaines conciliant les aspirations des ménages avec la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le potentiel de la zone 2AU1 sera utilisé pour traduire les objectifs de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier :



Projet d'urbanisation (un parmi plusieurs exemples possibles)

3/ Valoriser la qualité paysagère du territoire reposant essentiellement sur des reliefs et une trame viticole marquée, ponctués de silhouettes villageoises.

3-1 Préserver le capital agricole.

3-2 Mettre en valeur les silhouettes paysagères.

3-3 Respecter la géographie du territoire.

3-4 Préserver les vues et la qualité paysagère le long des axes de découverte du territoire.

L'urbanisation projetée a une incidence sur l'agriculture et le potentiel agricole de la commune, mais cette incidence a été intégrée par le SCoT (zone d'urbanisation en extension au DOO).

Les nouvelles OAP développent une structure bâtie intermédiaire qui préserve une bande verte tampon entre le ruisseau et les étendues de vignes.

L'urbanisation à venir sera très peu invisible visible depuis la R.D.220. Les constructions dans la zone 2AU1 compléteront l'urbanisation existante en venant s'appuyer sur une limite géographique franche (un ruisseau, le long duquel un « espace de respiration sera préservé ») elle ne renverra pas une impression de « mitage » de la plaine agricole par l'habitat.

Le paysage sera contrasté et lisible, entre les vignes l'Est, une large bande verte et un ruisseau, puis la zone ZAU1 à l'Ouest :



DÉFI 3 :

METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DE LA PRÉSERVATION DES VALLÉES ET TERRES VITICOLES RENOMMÉES

La traduction en Orientations du défi 3 traductible dans le PLU et à l'échelle de Cornillon :

1/ Préserver la grande richesse écologique du territoire soumise à de nombreuses pressions urbaines, industrielles et touristiques.

Protéger et reconstituer les réservoirs de biodiversité.

Préserver, renforcer et restaurer les corridors écologiques.

Préserver sur le long terme les continuums forestiers ou ouverts et terres agricoles de qualité.

2/ Développer le territoire en adéquation avec ses ressources.

Assurer la cohérence entre aménagement du territoire et la ressource en eau.

Redonner aux sols leur rôle naturel d'éponge
Garantir le bon fonctionnement des milieux aquatiques.

Exploiter les matières premières dans le respect des enjeux environnementaux.

La modification du PLU traite d'une zone classée hors zone Natura 2000 et dont la construction est déjà prévue au PLU et au SCoT. Elle ne contrevient donc pas à aux objectifs de protection de l'environnement naturel du SCoT.

La ressource en eau potable, les capacités de distribution du réseau sont compatibles avec l'urbanisation projetée. La station d'épuration communale dispose d'une capacité de traitement compatible avec la croissance démographique attendue dans les futurs logements. Les zones 2AU1, 2AU2 et 2AU3 sont raccordées au réseau public d'eaux usées.

<p>2/ Développer le territoire en adéquation avec ses ressources.</p> <p>Intégrer le risque inondation par débordement ou lié aux ruissellements dans la définition des secteurs de développement.</p> <p>Intégrer le risque feu de forêt dans la définition des secteurs de développement. Composer avec les risques mouvement de terrain.</p> <p>Composer avec les risques technologiques</p> <p>Prendre en compte et limiter les nuisances et pollutions présentes sur le territoire.</p> <p>4/ Tendre vers plus d'efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables.</p> <p>4-1 Structurer le développement économique et démographique au profit d'une plus grande sobriété énergétique.</p>	<p>Le terrain d'assiette de la zone 2AU1 est exposé au risque d'inondation. Le secteur exposé à un risque incompatible avec l'habitat n'accueillera pas de construction. Il n'est pas exposé aux risques de ruissellement ni à l'aléa de feux de forêt.</p> <p>Les zones 2AU1, 2AU2 et 2AU3 ne sont pas soumises à des nuisances et n'en produiront pas.</p> <p>Le règlement de la zone 2AU1 et ses OAP orientent vers la mise en œuvre de moyens qui tendent vers plus de sobriété énergétique (orientations des constructions, accollement des logements...).</p>
---	---

B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT du Gard rhodanien

En termes de structure d'habitat attendue, de densité de cet habitat, de localisation des programmes de logements, d'intégration paysagère et environnementale, de prise en compte des risques, le projet de refonte du règlement et des OAP de la zone 2AU1 est compatible avec les orientations du PADD du SCoT du Gard rhodanien.

C. La compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

1. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les zones 2AU sont explicitement mentionnées dans le PLH comme moyen de production des logements attendus (extrait du PLH) :

La production de logements attendue sur la commune sera assurée :

- par requalification d'une fraction du parc de logements vacants avec un objectif de 2 logements vacants réhabilités sur la durée du PLH (sur la base par hypothèse, de 10% du parc vacant ancien),
- au sein de la zone bâtie actuelle par densification et optimisation foncière des parcelles bâties et mobilisation des enclaves vierges en zone urbaine, et notamment en zone UB du PLU approuvé le 4 juillet 2011.
- par constructions diffuses en enclave ou frange de la zone bâtie actuelle,
- **par ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées par le PLU en cours d'élaboration.**

Au sein de cette production globale, la production attendue de 14 logements sociaux reposera sur :

- la production de logements locatifs privés conventionnés dans le cadre du dispositif de requalification du parc privé inscrit au programme du PLH (PIG) et de logements conventionnés communaux.
- un pourcentage des programmes de logements des zones à urbaniser délimitées par le PLU voire des programmes de logements supérieurs à un seuil à définir par le règlement en zone urbaine.

Le PLH prévoyait un objectif de production de 90 logements sur la période 2019 – 2024 (15 résidences principales par an en moyenne). La commune est nettement en retard sur l'objectif : entre 2015 et 2022, le rythme a été de 4 résidences principales par an seulement (source : INSEE). Dès lors, la modification du PLU, qui va faciliter l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1, permettra de rattraper un peu le retard accumulé dans la construction de résidences principales.

2. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le PLH prévoyait la construction de 14 logements sociaux sur la période 2019 - 2024. La modification du PLU n'a pas changé les objectifs de création de logements locatifs sociaux dans les zones 2AU2 et 2AU3 du PLU actuel, soit 15% des programmes (ces zones ne sont pas concernées par la modification du PLU). Aucun logement locatif social n'est imposé dans la zone 2AU1 car très peu de logements y sont attendus compte-tenu de sa faible superficie. L'application des 15% aurait conduit à imposer un seul logement locatif aidé. Pour un faible nombre, il n'est pas possible de trouver un bailleur social, voire même pour la totalité des logements attendus (environ 6). L'obligation de créer des logements locatifs sociaux dans la zone 2AU1 aurait probablement compromis son urbanisation.

3. CONCLUSIONS SUR LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE PLH DU GARD RHODANIEN

En déployant un petit programme de logements qui permettra de rattraper un peu le retard pris dans l'objectif de construction de résidences principales, le projet de modification des conditions d'aménagement de la zone 2AU1 est compatible avec les orientations du PLH du Gard rhodanien.

MODIFICATIONS DIVERSES - EXPOSE DES MOTIFS

I. AUTORISATION CONTROLEE DES BARDAGES (SAUF UA)

A. Exposé des motifs

L'article 5 du règlement du PLU relève d'un intérêt tout particulier, car en encadrant l'aspect extérieur des constructions, il participe activement à la préservation du patrimoine architectural historique, à l'insertion dans le tissu urbain ancien d'éventuels bâtiments nouveaux, à l'intégration dans le paysage de l'urbanisation nouvelle.

Les règles d'aspect extérieur doivent être adaptées, secteur par secteur aux enjeux :

En zone UA, qui correspond aux parties anciennes, où le bâti porte une forte valeur patrimoniale, les prescriptions doivent protéger l'urbanisation historique, en imposant des règles de gabarit, de traitement des enduits, des façades...qui garantissent l'intégration du bâti nouveau dans la structure ancienne et protègent les bâtiments existants d'intervention, d'évolutions qui nuiraient à leur valeur patrimoniale (modifier le rapport « plein-vide » des façades, changer les pentes de toits, introduire des menuiseries standardisées par exemple).


Dans les autres zones et notamment dans les zones destinées au logement, déjà partiellement urbanisées, où le bâti ancien n'est pas ou très peu présent, la question de l'aspect extérieur des constructions est moins prégnante. Plus que le mimétisme avec le bâti historique, c'est une intégration à l'espace rural qui est davantage recherchée. Par ailleurs, compte-tenu des objectifs de la loi climat-résilience, les règles d'aspect extérieur des constructions doivent favoriser des architectures plus innovantes, notamment dans un souci d'intégration environnementale ou de sobriété énergétique. Les modes constructifs qui utilisent des matériaux renouvelables doivent aussi être encouragés. Le bois fait partie de ces matériaux.





Exemples de maisons avec une partie des façades en bois, qui préservent les caractéristiques principales de l'architecture rurale locale.



Or, le règlement actuel laisse planer un doute sur l'autorisation des bardages dans les zones urbaines, A Urbaniser, agricoles ou naturelles. Il est donc proposé de clairement rendre possible les constructions en bois dans ces zones.

B. Traduction réglementaire

Zones urbaines (sauf UA) - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphie relatif au traitement des façades	
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement (teintes pratiquées traditionnellement sur la commune). ➤ Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures, à l'exception du traitement de la pierre apparente. ➤ Tous les éléments traditionnels (génoises, encadrements de pierre, etc..) se trouvant sur les façades doivent être conservés. ➤ L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement (teintes pratiquées traditionnellement sur la commune). ➤ Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures, à l'exception du traitement de la pierre apparente. <i>Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.</i> <div style="text-align: center;">  <p style="color: blue; text-align: center;"><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tous les éléments traditionnels (génoises, encadrements de pierre, etc..) se trouvant sur les façades doivent être conservés. ➤ L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Zones A Urbaniser - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphe relatif au traitement des façades	
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. <p>➤ Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale. - Pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. <i>Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.</i> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont pros crits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. <p>➤ Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés afin d'assurer une unité architecturale. - Pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Zone agricole - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphe relatif au traitement des façades	
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement, ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales, ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. <i>Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.</i> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement, ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues ➤ Les annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales, ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Zone naturelle - Article traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – paragraphe relatif au traitement des façades	
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les bâtiments annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. 	<p>Façades, matériaux et couleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les maçonneries devront être enduites, à l'exception du traitement de la pierre apparente, y compris les murs bahut des clôtures. Le parement en pierres traditionnelles est possible. Toutefois : les bardages bois, les constructions en bois sont autorisés à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique. <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les couleurs utilisées pour les matériaux de couverture doivent s'intégrer dans leur environnement. ➤ Les façades doivent être soignées et entretenues. ➤ Les bâtiments annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. ➤ Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. ➤ Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

II. CHANGEMENT DE DESTINATION DU CHATEAU DE RABUSAS ET DU CHATEAU DE L'OLIVETE

A. Exposé des motifs

L'ouverture de la possibilité de changer la destination des châteaux (et de leurs bâtiments associés) de Rabusas et de l'Olivète en vue de la création d'hébergements touristiques s'inscrit dans la volonté de la commune de développer son économie touristique en valorisant le bâti remarquable existant (et permettre ainsi sa pérennité) mais sur des modes qui n'affectent pas ou peu l'exploitation agricole ou l'environnement naturel.

Il s'agit de compléter la gamme d'hébergement dans la commune plus que d'augmenter significativement le nombre de lits touristiques.

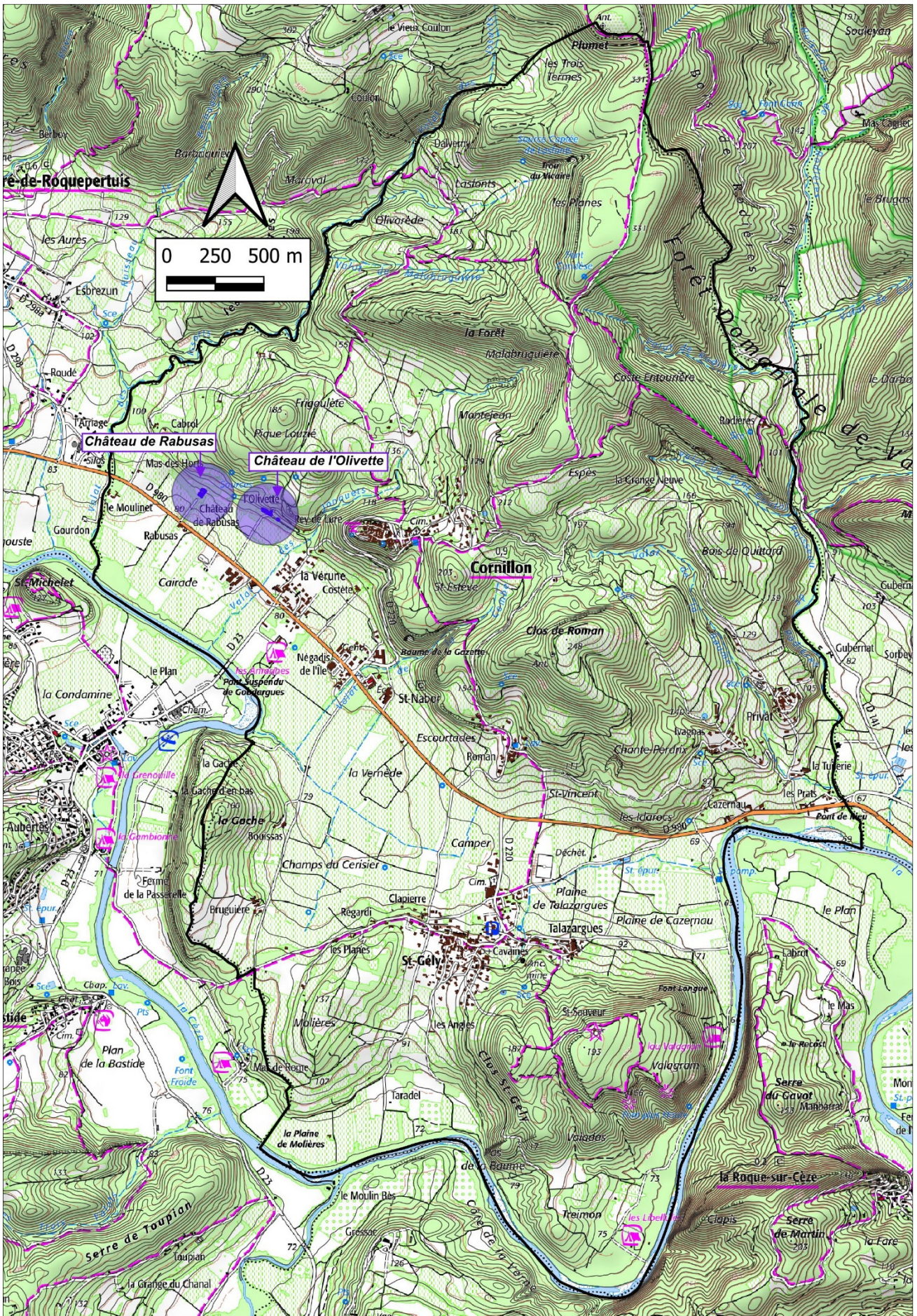
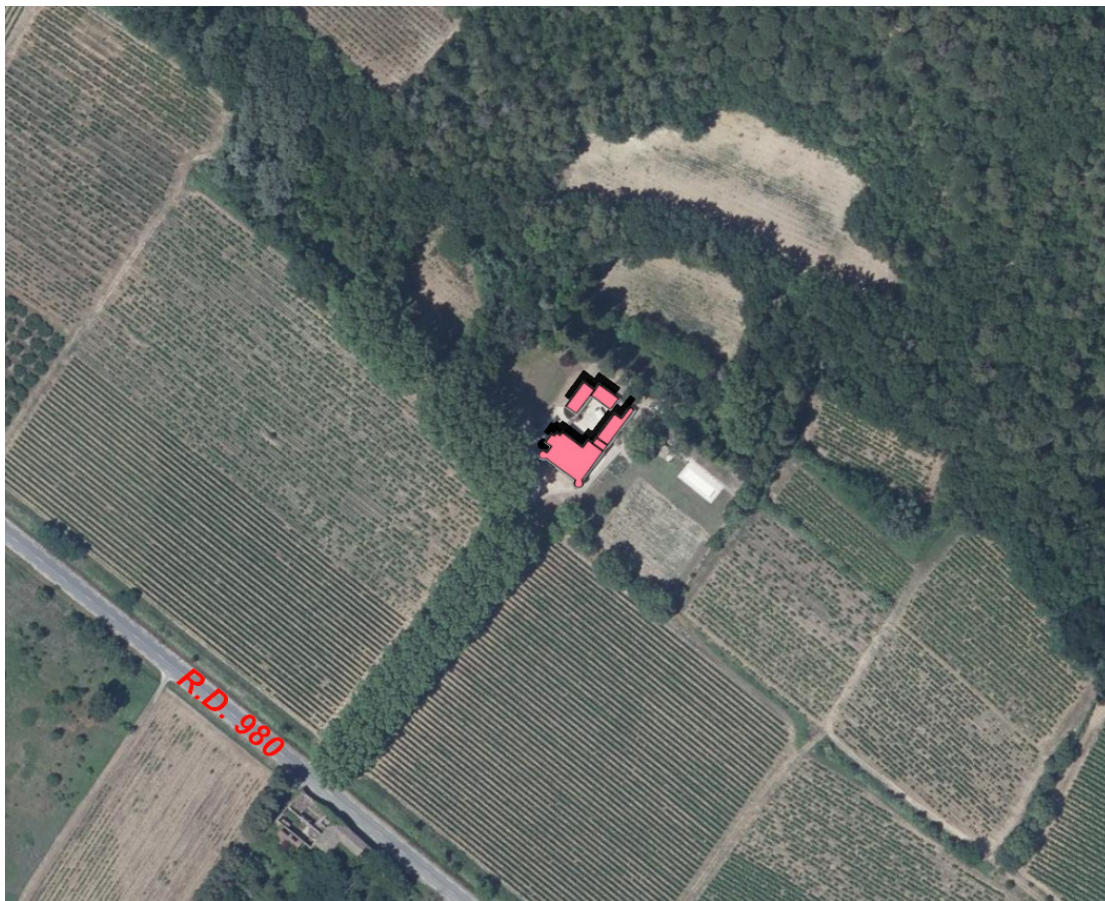


Figure 23 : localisation du château de Rabusas et du château de l'Olivette



Le château de Rabusas

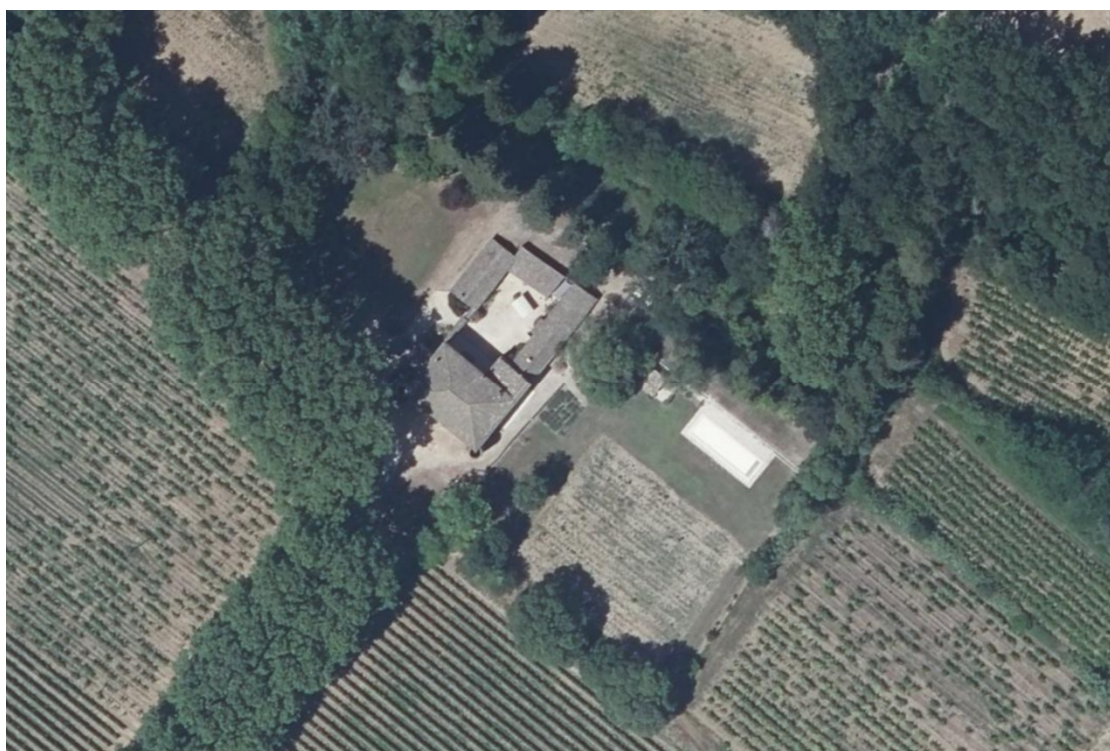


Figure 24 : le château de Rabusas et ses dépendances



Le château de Rabusas est peu visible depuis la R.D.980, masqué par les arbres de son jardin et les grands platanes qui ornent l'allée qui mène au bâtiment. Les vignes, ouvertes, offrent néanmoins de l'apercevoir.



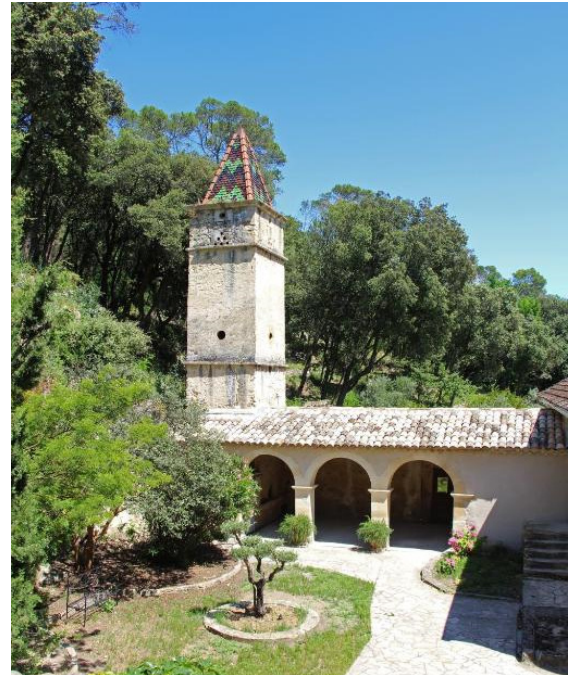
Le château de l'Olivète



Figure 25 : le château de l'olivète et ses dépendances



Depuis la R.D.980, le château et ses dépendances sont entièrement masqués par les cyprès d'alignement sur le chemin d'accès.



Le château de l'Olivète, construit fin XIXe. Outre le bâtiment lui-même, le pigeonnier montre une belle architecture, rehaussées de tuiles vernissées.

Le château accueille déjà des activités de réception (mariages, séjours en famille. Séminaire d'entreprise. Séjour bien-être... Il s'agit de rajouter les destination d'hôtellerie, d'hébergement touristique, de salle de congrès pour diversifier les activités et valoriser l'intégralité du bâti.

Rappel du rapport de présentation du PLU en vigueur :

Situé au sein d'un territoire touristique, certes moins couru que les gorges de l'Ardèche, toutes proches, mais reconnu pour autant, à proximité du site naturel spectaculaire des Cascades de Sautadet et des villages de La Roque-sur-Cèze et de Goudargues, le village perché de Cornillon avec ses ruines de château, fait partie des sites de visite. Ainsi, le tourisme vert de plein air et l'oénotourisme autour de la vallée de la Cèze jouent un rôle non négligeable dans l'économie locale. La capacité d'accueil sur la commune de Cornillon est estimée à environ 1 000 personnes. Parmi les hébergements sont recensés :

- *Le camping** « Les Libellules » (50 emplacements, ouverts de fin avril à fin août) et le camping*** « Les Amarines » (120 emplacements, ouverts de fin mars à fin septembre. Ce camping est raccordé au réseau d'assainissement communal.)*
- *Le centre de vacances de l'ancien camping** « Lou Valagran » comptant 45 emplacements*
- *Des gîtes ruraux*
- *Des résidences secondaires et logements occasionnels (137 en 2012 ; + 13 entre 2007 et 2012), représentant un quart du parc de logements.*

L'Office du Tourisme le plus proche se trouve à l'entrée du village voisin de Goudargues. Une programmation d'animations, de spectacles et de festivités attire à la fois touristes et habitants. Plusieurs stations de canoë-kayak, implantées à Goudargues et à La Roque-sur-Cèze, proposent des descentes de la rivière de la Cèze.

Si le rapport de présentation du PLU en vigueur montre une capacité significative, avec environ 1000 lits touristiques, la gamme des hébergements possibles ne comprend pas l'hôtellerie. Cette carence dans l'offre prive la commune d'une offre plus haut de gamme, dont les retombées économiques directes sont plus importantes par lit et qui génère aussi plus d'emplois que les autres formes d'hébergement, à capacité égale.

<p>La commune souhaite donc accompagner et encourager les projets qui participent à la complétude de l'offre en hébergement touristique et qui :</p>	<p>Le projet de création d'un hôtel dans le château de Rabusas et dans le château de l'olivette s'inscrivent dans ces orientations :</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne consomment pas d'espace agricole ou naturel supplémentaire, ➤ Respectent les paysages ruraux, les grands paysages, éléments centraux de l'attractivité touristique de la commune, ➤ S'inscrivent dans le « fonctionnement de la commune », c'est-à-dire qui n'impliquent pas le financement d'infrastructures de transport ou de réseaux publics, ➤ Préservent la quiétude du village, des quartiers d'habitations. 	<p>Il s'agit d'aménager un hôtel dans des bâtiments existants, sans extension sur des terrains naturels ou agricole alentour.</p> <p>Le bâti des châteaux et leurs parcs seront préservés. Les retombées économiques des hôtels permettront en outre d'entretenir le bâti et les parcs, préservant ainsi l'intérêt patrimonial et architectural de l'ensemble.</p> <p>Les châteaux sont déjà desservis par les réseaux et les hôtels n'impliqueront pas d'investissement public. Ils sont directement desservis par la R.D.980.</p> <p>Les hôtels projetés sont isolés du village et des quartiers d'habitation. Les premières maisons (habitat diffus) sont situées à plus de 250 m pour Rabusas et 150 m pour l'Olivette. Les hôtels ne produiront pas de nuisance particulière.</p>

B. Traduction réglementaire

Le code de l'urbanisme a intégré la question du devenir du bâti non agricole ou qui n'a plus de fonction agricole en zone A, en instaurant une possibilité de changement de destination des constructions, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Compromettre l'exploitation agricole, c'est, par exemple :

- autoriser la transformation en habitation d'une grange située au beau milieu d'une grande parcelle agricole, en empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité foncière (chemin de desserte de la grange...),
- générer par la proximité de l'habitat des conflits d'usages (l'épandage de fertilisants et le traitement des cultures sont rarement compatibles avec de l'habitat à proximité immédiate).

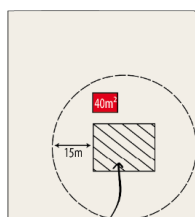
C'est dans ce cadre réglementaire que la commune a décidé d'autoriser le changement de destination du château de Rabusas (aujourd'hui logement) sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole et sous certaines conditions : le changement de destination ne devra pas conduire la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou à engager des renforcements de réseaux pour desservir les constructions.

Les bâtiments annexes sont situés sur le terrain d'assiette du château. Par ailleurs, le château accueille déjà des logements. Le changement de destination n'entamera donc aucun espace de culture ni ne contraindra davantage le traitement de cultures ou l'épandage de fertilisants sur les vignes adjacentes.

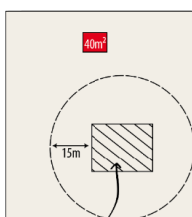
Article du règlement de la zone A dans sa rédaction actuelle relatif aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, les serres de production,
- La restauration pour la vente de produits locaux sur les constructions existantes et en cas d'impossibilité technique, une extension sera possible en se limitant au strict nécessaire,
 - Les extensions des habitations existantes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et cette extension devra faire en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau.
- Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la SDP existante sans que la SDP totale (après extension) n'excède 150 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - Une seule annexe* (non comprise la piscine) dans la limite de 40 m², située dans un rayon de 15 m du bâtiment principal



Construction principale



Construction principale

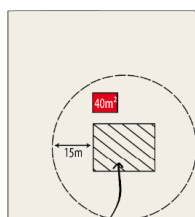
- Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 20 m du bâtiment principal non compris la plage ni les margelles
- L'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires (à condition de rester secondaires) d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes dans la limite de 5 chambres et 20m² de surface de plancher par chambre,
 - Gîtes ruraux dans la limite de 3 gîtes pour une surface de plancher maximale de 150m² pour l'ensemble existant ou à créer.

Sauf contraintes particulières (modalités d'accès, changement de destination générateur de nuisances supplémentaires...), les locaux de vente, d'exposition, de conditionnement et de dégustation des produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole doivent être intégrés dans le bâtiment principal de l'exploitation et sont limitées à 50m² de surface de plancher.

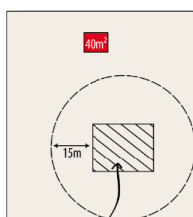
Proposition de rédaction nouvelle de l'article de la zone A relatif aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées:

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole, les serres de production,
- La restauration pour la vente de produits locaux sur les constructions existantes et en cas d'impossibilité technique, une extension sera possible en se limitant au strict nécessaire,
 - Les extensions des habitations existantes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et cette extension devra faire en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau.
- Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, dans la limite de 30% de la SDP existante sans que la SDP totale (après extension) n'excède 150 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - Une seule annexe* (non comprise la piscine) dans la limite de 40 m², située dans un rayon de 15 m du bâtiment principal



Construction principale



Construction principale

- Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 20 m du bâtiment principal non compris la plage ni les margelles
- L'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires (à condition de rester secondaires) d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes dans la limite de 5 chambres et 20m² de surface de plancher par chambre,
 - Gîtes ruraux dans la limite de 3 gîtes pour une surface de plancher maximale de 150m² pour l'ensemble existant ou à créer.

Sauf contraintes particulières (modalités d'accès, changement de destination générateur de nuisances supplémentaires...), les locaux de vente, d'exposition, de conditionnement et de dégustation des produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole doivent être intégrés dans le bâtiment principal de l'exploitation et sont limitées à 50m² de surface de plancher.

- Le changement de destination sans extension des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les règlements graphiques par une étoile et sous réserve :
 - que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet,
 - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols et conforme aux prescriptions établies par le S.P.A.N.C.

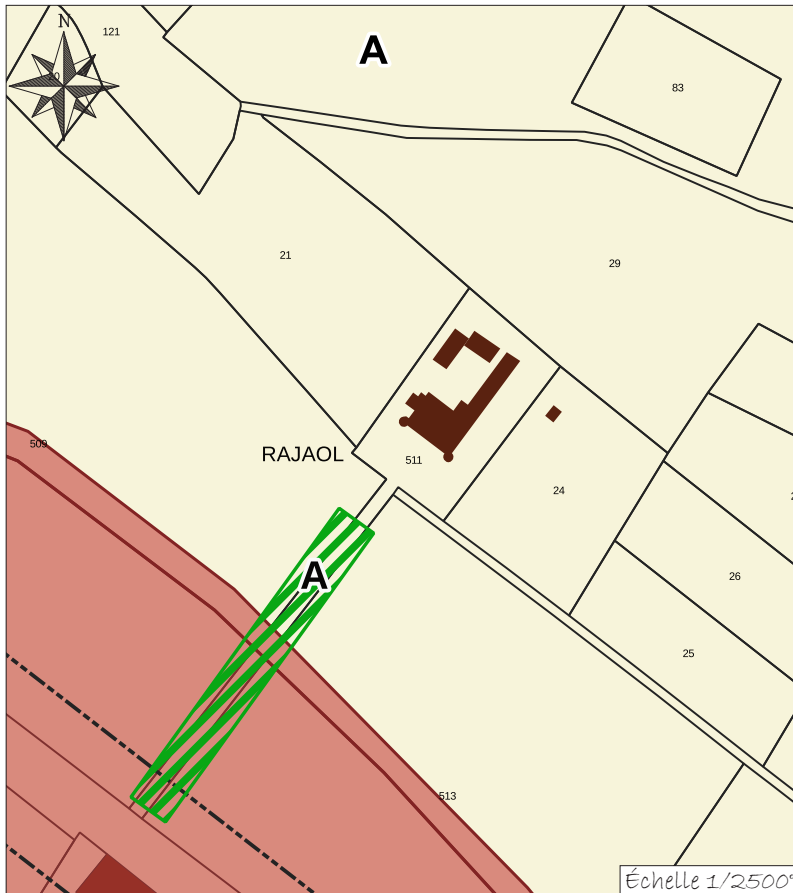
Les destinations autorisées sont :

- restauration,
- hôtels,
- autres hébergements touristiques,
- salles de congrès.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Règlement graphique «avant - après»

Règlement graphique actuel



Zone agricole.

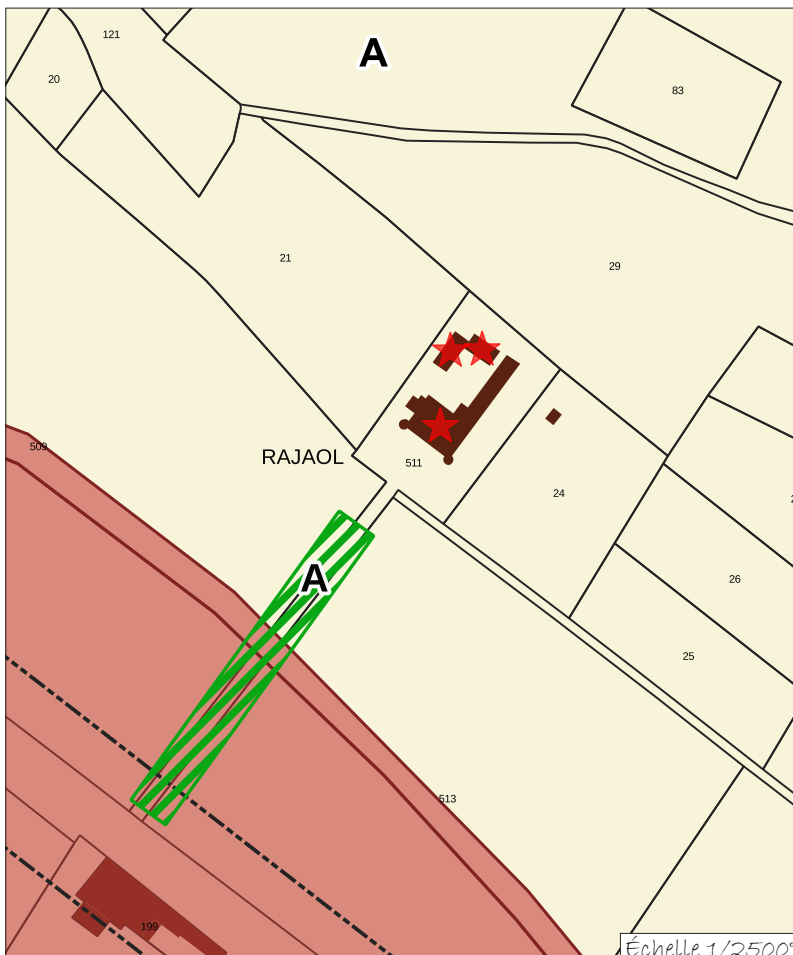


Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.



Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.

Nouveau règlement graphique



Zone agricole.



Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.



Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.



Bâtiments dont le changement de destination est autorisé sous réserve :

que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet,

qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols et conforme aux prescriptions établies par le S.P.A.N.C.

Les destinations autorisées sont :

- restauration,
- hôtels,
- autres hébergements touristiques,
- salle de congrès.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Règlement graphique «avant - après»

Règlement graphique actuel



- A** Zone agricole.
- Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.
- Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.

Nouveau règlement graphique



- A** Zone agricole.
- Secteurs exposés à un risque d'inondation incompatible avec l'urbanisation.
- Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-19) - Alignements de platanes.
- Bâtiments dont le changement de destination est autorisé sous réserve :
 - que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet,
 - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols et conforme aux prescriptions établies par le S.P.A.N.C.Les destinations autorisées sont :
 - restauration,
 - hôtels,
 - autres hébergements touristiques,
 - salle de congrès.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.