



**CORNIER**

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**2 -** Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement  
**D**urables (PADD)



*Certifié conforme et vu pour être annexé à  
la délibération d'approbation du Conseil  
Municipal en date du 24 juin 2019*

Le Maire,  
Gilbert ALLARD



# SOMMAIRE

---



<b>METHODOLOGIE</b>	<b>p3</b>
<b>AXE SOCIAL</b>	<b>p4</b>
<b>AXE CADRE DE VIE</b>	<b>p9</b>
<b>AXE ÉCONOMIQUE</b>	<b>p18</b>

# METHODOLOGIE

---

Le [Projet d'Aménagement et de Développement Durables \(PADD\)](#) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD a pour fonction d'être un outil pour les communes devant leur permettre d'exposer les intentions de la municipalité pour les années à venir et de réunir les différents projets en terme d'aménagement du territoire.

Ce document, qui s'insère entre le rapport de présentation et le règlement, permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire et l'urbanisme de projet qui est fortement mis en avant et qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[Ce document est le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants.](#) En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement (Juillet 2010), la loi ALUR (mars 2014) le PADD ne comporte plus que les orientations générales de la commune. Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101 et L. 151-5 du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de la commune .

[Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.](#)

# AXE SOCIAL – maîtriser la croissance et l’urbanisation

## POPULATION

### Orientations générales du PADD

1

Maîtriser et organiser la croissance démographique pour permettre à CORNIER d’assurer son rôle de pôle de proximité à l’échelle du SCoT du Pays Rochois

### Actions

- Fixer un objectif de croissance démographique adapté au contexte local, soit une croissance démographique annuelle de 2% pour les 12 prochaines années (période 2018-2030)
- Être en capacité d’accueillir environ 400 habitants supplémentaires d’ici 2030
- Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d’accueil souhaitée
- Programmer l’ouverture des zones d’urbanisation future pour échelonner dans le temps les apports de population.

# AXE SOCIAL – maîtriser la croissance et l’urbanisation

## LOGEMENTS

### Orientations générales du PADD

2

Maîtriser la production de logements pour permettre à CORNIER d’accueillir la population future et de maintenir celle d’aujourd’hui

### Actions

- Produire 200 logements à l’horizon 2030 pour accueillir la population future et maintenir celle actuelle en cohérence avec la croissance retenue.
- Permettre l’accès au logement pour tous notamment en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l’Habitat.
- Diversifier les typologies de logements en orientant la production vers des biens de taille réduite afin de favoriser un parcours résidentiel optimal sur la commune.
- Recentrer le développement des futurs logements autour des différents pôles identifiés, au cœur des espaces attractifs, à proximité des équipements pour une cohérence du bassin de vie et une préservation du cadre paysager, environnemental et agricole.

# AXE SOCIAL - maîtriser la croissance et l'urbanisation

## CONSOMMATION D'ESPACES

### Orientations générales du PADD

**3** Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace.

#### Actions

- Encadrer la mutation du bâti pour accueillir une part de la production future de logements.
  - En identifiant les bâtis mutables pour évaluer le potentiel théorique de nouveaux logements.
  - En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, ...)
  - En facilitant la mutation du bâti dans les secteurs traditionnels en apportant des réponses aux besoins en stationnement (règles différenciées ...).

#### Actions

- Optimiser l'urbanisation des dents creuses sur le pôle principal de développement (Chef-lieu) puis Moussy et La Madeleine
  - En mettant en place des OAP sur ces secteurs, avec des principes d'aménagement visant à réaliser principalement des volumes de type habitat intermédiaire.
- Réduire la consommation foncière en extensif (espaces agricoles et naturels périphériques) pour le Chef-lieu, Moussy et La Madeleine
  - En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet
  - En mettant en place des OAP sur ces secteurs avec des orientations sur les volumétries bâties.

#### **Synthèse et objectifs chiffrés :**

- Limiter la part de logement individuel « pur » à environ 40% de la production future.
- Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 25 logements/ha dans la production future (moyenne à l'échelle globale de la commune).
- De manière générale, limiter la consommation de l'espace en extensif (hors enveloppe urbaine) pour l'habitat à environ 12 ha à l'horizon 2030
- Viser environ 20% de la production future de logements en mutation ou en densification du tissu bâti déjà existant (à vérifier)

# AXE SOCIAL – maîtriser la croissance et l’urbanisation

## DEPLACEMENTS

### Orientations générales du PADD

- 4** Encourager la diversification des formes urbaines et développer des densités plus importantes afin de préserver le cadre de vie et offrir un accès au logement pour tous.

#### Actions

- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable
- Encourager les réhabilitations ou mutations du bâti traditionnel
- Encadrer la construction individuelle au profit d’un habitat plus dense et moins consommateur d’espace.
- Développer un habitat intermédiaire afin de permettre l’accès au logement à tous en réduisant les coûts du foncier et en maintenant une qualité de vie optimale ( à travers la mise en place d’OAP)



# AXE SOCIAL – maîtriser la croissance et l'urbanisation

## EQUIPEMENTS

### Orientations générales du PADD

**5** Adapter les équipements publics d'échelle locale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique

Améliorer le cadre de vie urbain en assurant l'aménagement d'espaces publics (ou ouverts au public) qualitatifs



### Actions

- Anticiper les besoins futurs et prévoir des réserves foncières stratégiquement positionnées, à proximité des équipements existants et des nouveaux secteurs voués au développement de l'habitat, avec des projets à court, moyen et long terme
- Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage doux.
- Mettre en place des mesures assurant la prise en compte du lien social dans le cadre des futures opérations d'habitat (lien avec l'espace public, création de lieux de rencontre....)
- Echelonner dans le temps le rythme de croissance démographique pour permettre l'adaptation des équipements
- Prendre en compte les projets de développement des communications numériques et notamment de la fibre optique.



# AXE SOCIAL - maîtriser la croissance et l'urbanisation

## COMMUNICATION NUMERIQUE

### Orientations générales du PADD

- 6** Construire un projet à l'échelle des déplacements piétons/cycles et développer de nouvelles formes de mobilité.

#### Actions

- Créer de nouvelles continuités « d'usage » pour relier les pôles urbains majeurs :
  - *Le cœur du Chef-lieu et Moussy , La Madeleine.*
  - *Le Chef-lieu et le terrain de sports.*
  - *Le Chef-lieu et les hameaux.*
- Compléter ce réseau avec les cheminements de loisirs
  - *En mobilisant les chemins ruraux en lien avec les communes voisines*

#### Actions

- Faciliter les perméabilités piétons/cycles au Chef-lieu
- Faciliter la pratique du vélo en milieu urbain.
  - *En imposant la réalisation de stationnements cycles dans les futures opérations d'habitat importantes, ainsi que pour les activités accueillant du public (commerces, ...).*
- Lier urbanisme et déplacements.
  - *En densifiant l'urbanisation au Chef-lieu et en le connectant au secteur « La Madeleine »*
  - *En améliorant la visibilité et le confort des arrêts TC*
- Intégrer les projets de déviation pour la ZA du Chatelet via Arenthon

# AXE CADRE DE VIE - Préserver et valoriser le cadre de vie

## PAYSAGE

### Orientations générales du PADD

1

Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue

Préserver les espaces naturels à forte valeur patrimoniale.

Intégrer les espaces de nature ordinaire dans la réflexion de développement.

### Actions

▪ Etablir un projet de développement s'appuyant sur la trame verte et bleue :

- Identifier et assurer la protection des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF « Ensemble des zones humides du plateau des Bornes », zones humides, cours d'eau),

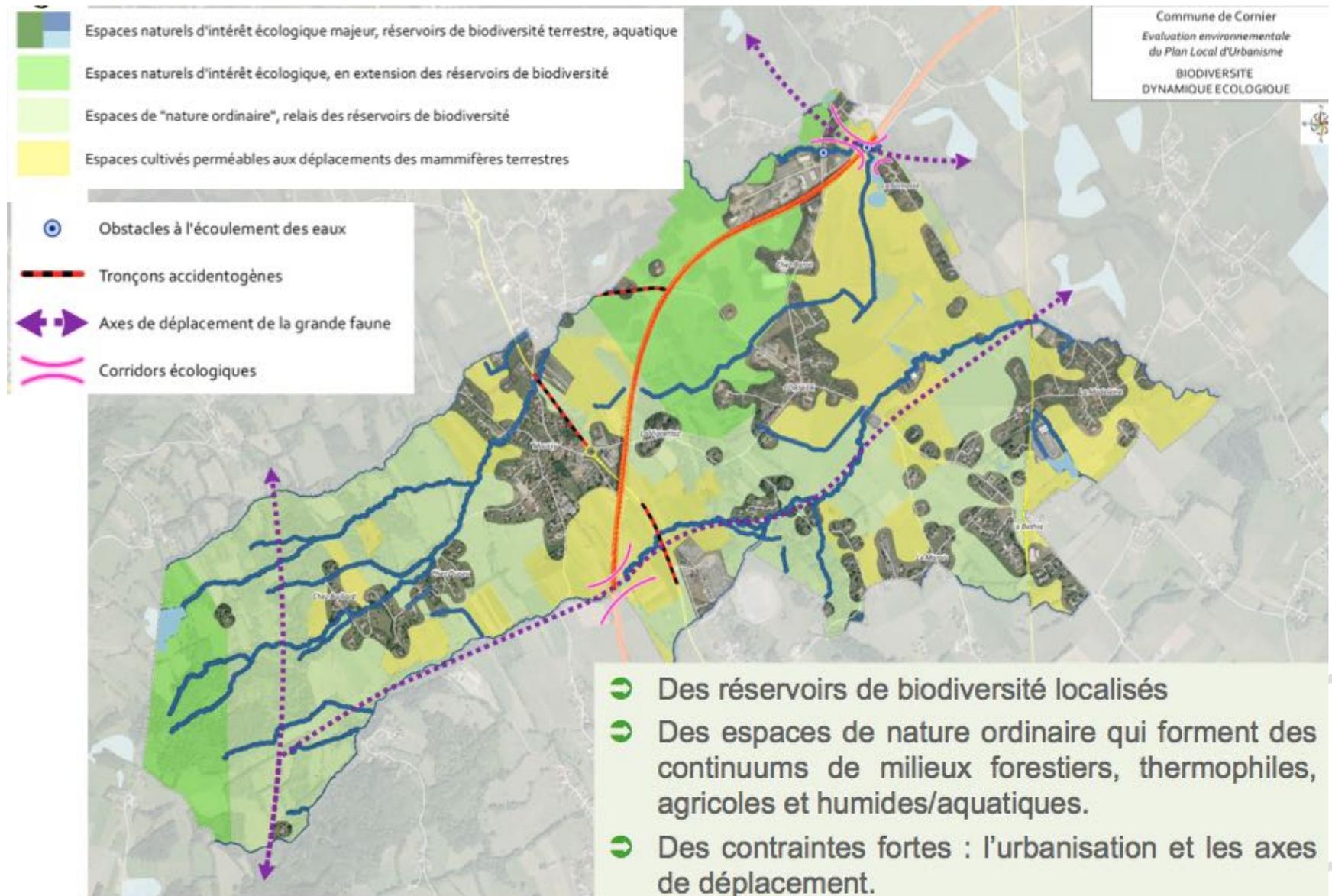
- Reconnaître la valeur des espaces naturels remarquables dans le PLU (plaine des Rocailles, zones humides du plateau des Bornes), préserver les espaces de nature ordinaire et les espaces agricoles perméables, entre les réservoirs de biodiversité, dont le rôle est stratégique pour la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire.

- Protéger les corridors écologiques et les axes de déplacement de la faune identifiés.

- Protéger de l'urbanisation les berges et ripisylves des cours d'eau en respectant une bande de recul.

Limitier la consommation des espaces agricoles et forestiers ; recentrer l'urbanisation sur les pôles identifiés, limiter le développement des hameaux dans l'enveloppe déjà bâtie et stopper l'habitat diffus qui pénalise les fonctionnalités écologiques (obstacles ponctuels supplémentaires).

# AXE CADRE DE VIE - Préserver et valoriser le cadre de vie



# AXE CADRE DE VIE - Préserver et valoriser le cadre de vie

## ENVIRONNEMENT

### Orientations générales du PADD

2

Maitriser et réduire les sources de pollution.



### Actions

- Etablir un projet de développement respectueux des équilibres naturels :
  - *assurant la protection des réservoirs de biodiversité (lac du Môle, marais des Tattes, massif des Brasses)*

### Actions

- Limiter les rejets directs dans les cours d'eau.
  - *En imposant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet assurant leur rétention et/ou leur infiltration (perméabilité des sols, ...).*
  - *En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales.*
  - *En protégeant les zones humides pour leur rôle d'épuration naturelle des eaux*
  - *En limitant les obstacles aux ruissellements.*
  - *En maintenant les fossés et les noues existantes.*
- Poursuivre la politique visant le bon état écologique des cours d'eau
  - *En maintenant ou en restaurant les espaces de respiration le long des cours d'eau.*
  - *En protégeant les ripisylves et bandes enherbées*
- Maintenir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs urbains.



# AXE CADRE DE VIE - Préserver et valoriser le cadre de vie

## ENERGIE

### Orientations générales du PADD

3

- Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles (foncier, ressource en eau, énergies)

### Actions

- Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés.
- Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne et cycliste dans les opérations importantes
- Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) ... tout en restant adaptées à la morphologie communale.
- Mettre en place un règlement encadrant l'utilisation renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale :
  - *Intégration des panneaux solaires*
  - *Hauteur différenciée en cas de toiture terrasse végétalisée,*
  - *Prise en compte de l'ensoleillement dans les opérations d'ensemble,*
- Mais des procédés à adapter notamment aux hameaux historiques pour conserver leurs caractéristiques (toitures, ...)
- Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle

# AXE CADRE DE VIE - Préserver et valoriser le cadre de vie

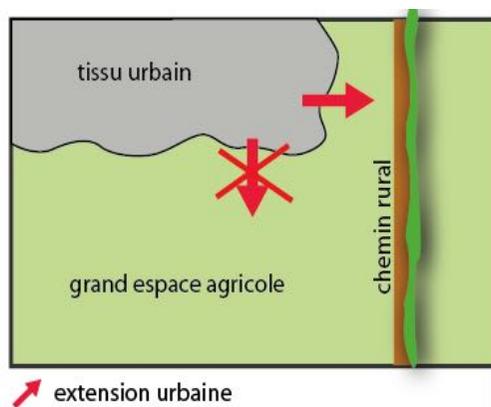
## POLLUTION

### Orientations générales du PADD

4

Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune.

*Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel et mettre en scène les espaces et sites paysagers.*



### Actions

- Être particulièrement attentif :
  - aux espaces agricoles, principaux sites et éléments ponctuels naturels à forte sensibilité paysagère (Plaine des Rocailles, vergers)
  - aux fronts bâtis fortement perçus,
  - aux cônes de vue.
- Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire).
  - En limitant l'urbanisation extensive des trois pôles urbains principaux (Chef-lieu, Moussy, La Madeleine) : les extensions périphériques devront constituer des limites claires d'urbanisation
  - En limitant l'urbanisation extensive des trois pôles urbains principaux (Chef-lieu, Moussy, La Madeleine) : les extensions périphériques devront constituer des limites claires d'urbanisation
  - En stoppant l'urbanisation extensive des autres hameaux : leur confortement restera possible au sein des limites actuelles de l'enveloppe urbaine
  - En marquant clairement la prédominance des enjeux agricoles autour des groupements bâtis périphériques : arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture, ...
  - En ajustant les emprises constructibles en fonction des usages des terrains (jardins liés à une habitation, espace agricole, ...).

# AXE CADRE DE VIE - Préserver et valoriser le cadre de vie

## RESEAUX

### Orientations générales du PADD

**5** Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle urbaine

*Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel et mettre en scène les espaces et sites paysagers.*

#### Actions

- Promouvoir une lecture urbaine claire :
  - *Un Chef-lieu au caractère urbain affirmé (densité, rapport à la rue et à l'espace public)*
  - *une densification adaptée selon les pôles de développement Chef-lieu, à la Madeleine et Moussy (R+2 maximum)*
  - *Une urbanisation contemporaine plus dense mais qui conservera une aération du bâti compatible avec le caractère rural de la commune*
  - *Des hameaux qui conservent un vocabulaire architectural cohérent (couleurs, volumes, respect des formes).*

### Actions

- Identifier, conserver et protéger les espaces et bâtis paysagers « repères » participant à la qualité du village.
  - *En identifiant les bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial*
  - *En valorisant les repères patrimoniaux ponctuels (Église, Commanderie, Moulin à huile, ...).*
  - *En mettant en place des règles visant à maintenir l'ambiance particulière des hameaux historiques (morphologie du bâti, clôtures, implantations par rapport au domaine public, ...).*
- Imposer un traitement paysager des projets
  - *En encourageant l'emploi d'espèces végétales endogènes dans les opérations privées.*
  - *En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible).*

# AXE CADRE DE VIE - Préserver et valoriser le cadre de vie

## RESEAUX

### Orientations générales du PADD

**6** Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air

### Actions

- Prendre en compte les orientations du Plan de Protection de l'Atmosphère en fonction des outils du PLU
- Maîtriser les besoins énergétiques en limitant fortement l'habitat diffus, générateur de déplacements et en recentrant l'urbanisation sur les pôles stratégiques (notamment les secteurs desservis par les transports en communs, proches des équipements, connectés aux modes doux de déplacements)
- Favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables dans les nouveaux projets et les bâtiments existants (projet bois / énergie)
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (mixité des fonctions, développement des modes doux par la poursuite de la création de liaisons, de stationnement vélos)

# AXE ECONOMIE - Encadrer et développer l'économie

ARTISANAT-COMMERCE-SERVICE

## Orientations générales du PADD

1

Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et le développement des activités économiques

Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales dans des conditions respectueuses du site et de l'environnement

## Actions

- Délimiter les espaces d'activités principaux existants en cohérence avec les enjeux de desserte, de visibilité mais également les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux
- Permettre les projets de développement (extensions de la ZA du Chatelet et de Moussy) en cohérence avec les enjeux de déplacement et d'accessibilité
- Identifier les secteurs d'activités et circonscrire tout développement pour les secteurs de la Bathia, du Marais et de Chez Baron

# AXE ECONOMIE - Encadrer et développer l'économie

ARTISANAT-COMMERCE-SERVICE

## Orientations générales du PADD

2

Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines, et plus généralement au sein du tissu bâti existant.

Renforcer la centralité du chef-lieu

## Actions

- Encourager le regroupement des commerces/services au chef-lieu afin de générer une attractivité économique locale.
- Renforcer l'aire de chalandise du chef-lieu par la réalisation d'opérations d'habitat collectif / intermédiaire
- Identifier et pérenniser les activités de commerces et de services existantes en fixant des linéaires commerciaux au titre du L151-16 afin de garantir la pérennité et le dynamisme du commerce et services de proximité.
- Faciliter l'accès des commerces (engager une politique de stationnement adaptée et favoriser la création de cheminements doux reliant les espaces dynamiques commerciaux et de services, permettre leur visibilité)

# AXE ECONOMIE - Encadrer et développer l'économie

ARTISANAT-COMMERCE-SERVICE

## Orientations générales du PADD

**3** Développer l'activité liée au tourisme vert et sportif

## Actions

- Développer un tourisme « vert » de proximité reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant
- Compléter et mailler les sentiers et chemins piétons de découverte et les connecter aux chemins d'usage
- Pérenniser les équipements existants supports de l'activité touristique
- Maintenir et développer l'offre d'hébergement touristique et sa diversité dans les secteurs dédiés
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine de Cornier (urbain, architectural, paysager) afin qu'il puisse générer un tourisme de proximité
- Tirer parti du rayonnement des pôles d'attrait touristique périphériques pour permettre le développement du « petit » hébergement (gîtes, hôtels, restaurants...).

# AXE ECONOMIE- Encadrer et développer l'économie

Identifier les zones existantes et intégrer les extensions des zones

ZA du Chatelet, ZA de Moussy

Encadrer les activités existantes et circonscrire tout développement

Identifier les rez commerciaux



# AXE ECONOMIE - Encadrer et développer l'économie

## AGRICULTURE

### Orientations générales du PADD

**4** Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale, environnementale et paysagère

### Actions

- Développer un tourisme « vert » de proximité reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant
- Protéger de l'urbanisation les terres agricoles indispensables à l'activité, reconnues par le SCoT, situées en dehors de l'enveloppe bâtie
- Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations pérennes pour leur assurer une pérennité et un développement futur (en dehors des espaces à enjeux urbains majeurs).
- Préserver des accès aisés aux terrains d'usage et des cônes d'ouverture directe autour des exploitations
- Tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces, en interdisant l'implantation de bâtiments.
- Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux
  - En stoppant l'urbanisation linéaire
  - En développant des formes urbaines plus économes en foncier
- Diversifier l'activité agricole en favorisant les filières courtes (ventes à la ferme), le maraîchage

# AXE ECONOMIE - Encadrer et développer l'économie

Préserver les sièges  
d'exploitations et les maraichers

Identifier les centres équestres

Protéger les espaces agricoles à  
enjeux fort

