



CORNIER

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



*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



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE CORNIER

SOMMAIRE

- | | |
|--|----------|
| 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU | 3 |
| 2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U | 5 |
| 3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU | 8 |

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

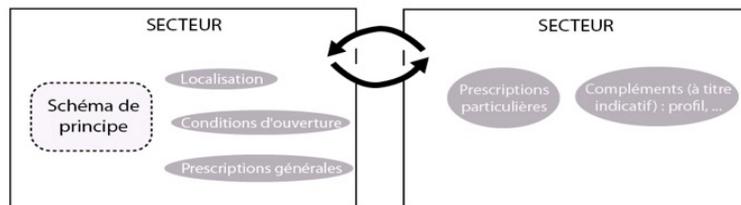
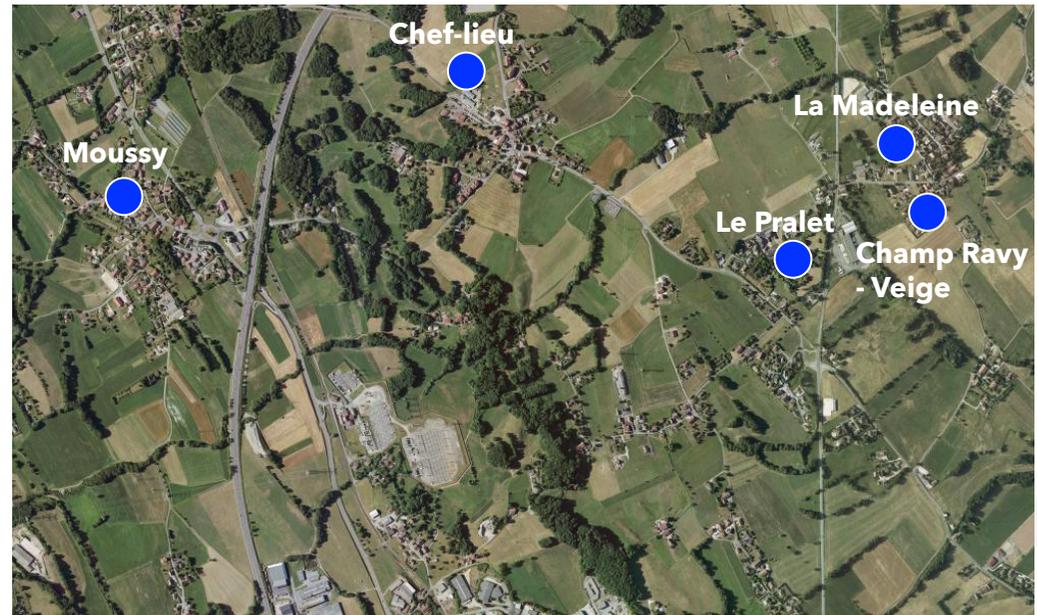
Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de CORNIER a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

Le projet communal se compose de 5 OAP sectorielles qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les capacités des équipements avec le phasage théorique suivant : La Madeleine, Moussy, Le Pralet. Champ Ravy compte tenu de sa modeste taille et le chef-lieu compte tenu ne rentre pas dans ce calendrier d'ouverture à l'urbanisation

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique).



Principe de lecture des OAP

2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U

Zone UA_Chef-lieu

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (1 ha)

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter **la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements**

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UA.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 50 logements (+/-10%
30 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

Zone UA_Chef-lieu

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  L'accès sera assuré depuis la route du Chatelet et la route de Chevrier, et permettra de contourner le centre du chef-lieu.
-  Des **continuités piétonnes et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagneront la voie d'accès et permettront de desservir les secteurs voisins (notamment la tranche 1 de la ZAC ainsi que le secteurs d'équipements publics)
-  Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations. Elles seront réalisées en souterrain pour les nouveaux collectifs, dans la mesure du possible. Pour le stationnement aérien, il devra être implanté au Nord des constructions.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

-  Habitat **collectif**, hauteur maximum R+3+C
-  Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de façon à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  Une **lisière boisée** devra être **préservée en partie Nord du tènement**, afin de préserver le cours d'eau existant et de maintenir un filtre par rapport aux espaces agricoles voisins.
-  **Plantations arborées** à développer afin de créer un cadre de vie arboré
-  **Espaces verts privatifs** à réaliser sur les parties orientées Sud afin de créer un filtre paysager avec la tranche 1 de la ZAC et les équipements publics existants

2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU indicées

Zones 1AUB et 1AUH_Le Pralet

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (4 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter **la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements**

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables à la zone sont celles de la zone 1AUH et de la zone 1AUB.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 90 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **22 logt/ha**

Pour la zone 1AUB : 25 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

Zones 1AUB et 1AUH_Le Pralet

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 **Les accès** seront assurés depuis la route du Pralet (via l'ER) et la route du village, tels que figurés sur le schéma.

Aucun accès depuis la RD903 (route de Thonon) ne sera autorisé.

 Des **continuités piétonnes et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagneront les voies d'accès et permettront des connexions avec les secteurs voisins.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations. Elles seront réalisées en souterrain pour les nouveaux collectifs, dans la mesure du possible.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Habitat **collectif**, hauteur maximum R+2+C, hauteur de 11m maximum au faitage.

 Habitat **intermédiaire**, hauteur de 11m maximum au faitage.

 Habitat **individuel**, hauteur maximum R+1+C, hauteur de 9m maximum au faitage.

Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de façon à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

Des lisières paysagères devront être aménagées au cœur de l'opération, détachées de la circulation automobile afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.



Plantations arborées à réaliser afin de créer un filtre paysager entre la zone d'habitat et la RD903



Un espace vert public de type parc paysager devra être aménagé afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif. Cet espace vert, de taille importante, justifie la densité relative de l'opération.

Zone 1AUB_La Madeleine

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (1,2 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter **la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements**

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables à la zone sont celles de la zone 1AUH et de la zone 1AUB.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 25 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **20 logt/ha**

Pour le secteur soumis à la servitude L4 : 25 % de logements locatifs sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

Zone 1AUB_La Madeleine

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 **Les accès** seront assurés depuis la route de la Vuachère (via l'ER) et la route de la Madeleine (servitude de passage), tels que figurés sur le schéma.

 Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagnera les voies d'accès.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations. Elles seront réalisées en souterrain en lien avec les nouveaux collectifs.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Habitat **collectif**, hauteur maximum de 11m au faitage avec les règles de la zone UB

 Habitat **individuel et intermédiaire**, hauteur maximum R+1+C (règles de la zone UH)

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de façon à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

 **Plantations arborées** à développer afin de créer un cadre de vie arboré.

 **Des espaces verts devront être aménagés** afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.

Zone 1AUH_Moussy

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (0,9 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter **la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers**

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUH.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 9 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **10 logt/ha**

Zone 1AUH_Moussy

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

■■■■■■■ **L'accès** sera assuré depuis la route du Lavoir et la route d'Arbusigny. La desserte sera réalisée de telle sorte que la voie puisse être prolongée.

Pour les parcelles n°20 et 21, l'accès se fera obligatoirement via le chemin rural existant tel que dessiné au schéma.

— — — — — Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagnera les voies d'accès.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

■ Habitat de type **individuel**, hauteur maximum R+1+C (env. 10 logements).

□ Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de façon à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Une **lisière paysagère boisée** (épaisseur +/- 10 m) **sera préservée** afin de prendre en compte les ripisylves accompagnant les ruisseaux. Il est imposé un recul de 10m depuis l'axe du ruisseau pour toute construction ou remblais

Les boisements existants seront conservés.

Zone 1AUH_Champ Ravy Veige

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (0,4ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible par plusieurs tranches d'aménagement à condition de respecter **la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements**

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUH.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 5 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **12 logt/ha**

Zone 1AUH_Champ Ravy Veige

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

■■■■■■■ **Les accès** seront assurés depuis la route de Veige et la route de Champ Ravy.

— — — — — Des **continuité piétonnes et cycles** d'une largeur de 1,50 m accompagneront les voies d'accès. Des cheminements doux ouverts au public permettront de parcourir les espaces ouverts et paysagers.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

■ Habitat individuel ou intermédiaire de type **groupé ou en bande** hauteur maximum R+1+C (env. 5 logements)

□ Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements. Les constructions devront être conçues et implantées de façon à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Des lisières paysagères devront être aménagées au cœur et en lisière de l'opération, détachées de la circulation automobile afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif.