

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE CORNIER

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Dossier de notification aux Personnes Publiques  
Dossier de mise à disposition du public*

*Certifié conforme,  
Monsieur le Maire*

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
II- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	9
III- PERENNISER LA RÉSIDENCE SÉNIORS	14
IV- AJOUTER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	17
V- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	19
VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	22
VII- CONCLUSION	23

## OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de CORNIER et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-45**

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».*

### **Article L153-46**

*« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».*

### **Article L153-47**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces*

communes.

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».*

### **Article L153-48**

*« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales ».*

**La présente procédure sur le PLU est soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne son avis sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

**Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :**

### **Article R104-12**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

### **Article R104-33 (CU)**

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

### **Article R104-34 (CU)**

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie le 12 septembre 2023. Dans son avis conforme n° 2023-ARA-AC-3229 en date du 9 novembre 2023, celle-ci a rendu un avis conforme décidant de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.*

## **I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE**

### **Quelques chiffres clés**

#### Population municipale :

1. 1 385 habitants en 2020 soit +1,8% annuel sur la période 2014-2020

#### Logements (données 2018) :

1. 684 logements dont 621 résidences principales (2,29 personnes en moyenne par logement)
2. Une faible part de vacance : 5,8% de logements vacants
3. 67,5 % d'habitat individuel
4. Une majorité de grands logements (T4, T5) : 53,5%

#### Emplois sur la commune : 243 emplois en 2020

#### Tissu économique : 96 établissements en 2020.

### **Coordonnées du maitre d'ouvrage**

Monsieur le Maire

Mairie

1 place du Tilleul

74 800 CORNIER

Téléphone : (+33) 4 50 25 55 49

Email : mairie@cornier.fr

### **Présentation synthétique de la commune de Cornier**

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emploi de la Vallée de l'Arve, de La Roche sur Foron et de Genève, la commune offre un bon compromis entre campagne et ville.

Le territoire de la commune de CORNIER couvre une superficie de 678 hectares, étagé entre 480 et 948 mètres d'altitude et se situe au pied du massif des Bornes sur la plaine de l'Arve.

Un territoire occupé pour les deux tiers par la plaine de l'Arve et pour un tiers par le coteau au sud/ouest de la RD2

Cornier présente un territoire agricole où la prairie domine, l'occupation humaine est déjà très présente sous forme de bourg, hameaux, et petits groupes de fermes.

Le paysage est marqué par un aspect de bocage, par la plaine des Rocailles (grand intérêt paysager et environnemental).

Un réseau hydrographique important de petits ruisseaux qui assure le drainage vers l'Arve

CORNIER est mitoyenne de 6 communes : La Roche sur Foron, Étaux, Pers-Jussy, Scientrier, Arenthon et Amancy.

## Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CORNIER a été approuvé le 24 juin 2019.

## La procédure de Modification simplifiée n°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la ville de CORNIER, souhaite faire évoluer le règlement du PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée porte sur les points suivants :

1. Mettre en place deux nouveaux emplacements réservés :
  - Un cheminement doux
  - L'élargissement d'un chemin rural pour permettre le débardage et le stockage du bois
2. Définir un secteur spécifique de la zone UA pour identifier la résidence seniors,
3. Toiletter le règlement du fait de certaines difficultés d'application lors de l'instruction ; notamment pour le stationnement et concernant les règles d'aspect des constructions

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre des modifications simplifiées régies par l'article L151-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

*Rappel article L153-41 : 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 ;*

*4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

**En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues par la commune (PADD) et ne viennent pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.**

## Rappel des étapes de la procédures

### **La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire de Cornier qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet de Cornier.

Le dossier doit faire l'objet d'un examen au cas par cas ad'hoc par l'autorité environnementale.

Sur la base de l'avis conforme de la MRAE, le conseil municipal devra se prononcer sur l'opportunité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

En application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition du dossier sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'avis précise les dates et heures de consultation du dossier.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois ; le dossier de projet de modification simplifiée présente l'exposé des motifs des changements (présent dossier) et met à disposition un registre permettant au public de formuler ses observations.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU interviendra par délibération motivée du Conseil municipal.

### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie de Cornier.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le caractère exécutoire de la procédure interviendra après publication du PLU modifié sur le portail national de l'urbanisme.

### **Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement**

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement et concernent uniquement des corrections de clarification de règles.

L'emplacement réservé pour nouveau cheminement doux permet de faciliter et sécuriser les déplacements alternatifs à la voiture individuel ; cet ER parcourt une voie de lotissement privé et traversé ensuite une parcelle libre. Sa réalisation est sans effet sur la préservation des secteurs à enjeux environnementaux. L'Er se situe dans l'enveloppe urbaine et hors des secteurs à enjeux environnementaux.

Le 2nd ER mis en place permettra l'élargissement du chemin rural pour faciliter les déplacements des engins forestiers dans le cadre de travaux de débardage du bois.

La création d'un secteur UAa au sein de la zone UA sur le tènement de la résidence seniors permettra de dédier spécifiquement ce secteur à la destination « hébergement » afin de garantir sur le long terme le maintien de cette résidence et éviter sa transformation en « logements classiques ». Cette évolution du PLU est sans effet sur l'environnement et présente des effets du point de vue social en préservant une mixité existante.

Les modifications apportées sur le contenu du règlement écrit vont dans le sens du maintien des droits à construire, de la clarification de règles de stationnement et d'aspect des constructions, traduisant les politiques publiques pilotées par la commune de Cornier.

**La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**



## II- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

---

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

### SYNTHÈSE DU PADD

#### AXE SOCIAL

##### ■ Maîtriser et organiser la croissance démographique pour permettre à CORNIER d'assurer son rôle de commune « pôle de proximité » à l'échelle du SCoT du Pays Rochois

- Fixer un objectif de croissance démographique de l'ordre de 2% par an pour les 12 prochaines années (période 2018-2030)
- Etre 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.

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

- 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.

⇒ la présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation par la création du secteur UAa qui permet de garantir la préservation de la résidence seniors en tant qu'hébergement et d'éviter sa transformation en logements classiques.

##### ■ Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace.

- Optimiser l'urbanisation des dents creuses sur le pôle principal de développement (Chef-lieu) puis Moussy et La Madeleine)
- Réduire la consommation foncière en extensif (espaces agricoles et naturels périphériques) pour le Chef-lieu, Moussy et La Madeleine)

##### ■ 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.

- 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)

##### ■ 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**

- 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 importantes (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.

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

- 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
- 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
  - ⇒ [la présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation par la création d'un nouvel itinéraire piétons et cycles dans le secteur de Moussy.](#)

## **AXE ÉCONOMIQUE**

### **■ 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**

- 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

### **■ 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
- 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)

#### ■ Développer l'activité liée au tourisme vert et sportif

- 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...).

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

- 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 maraichage

### AXE CADRE DE VIE

#### ■ 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.

- Établir 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.
- Limiter 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).
  - ⇒ la présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation par la création d'ER

facilitant l'exploitation raisonnée et durable de la forêt.

### ■ **Maîtriser et réduire les sources de pollution.**

- 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
- 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.
  - En limitant les obstacles aux ruissellements.
  - En maintenant les fossés et les noues existantes.

### ■ **Favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour limiter les émissions, favoriser les formes d'habitat tendant vers la sobriété énergétique.**

- Maîtriser les besoins énergétiques en privilégiant le développement sur les secteurs stratégiques (en termes d'équipements, de réseaux, de desserte programmée en TC...).
- Conforter et structurer le réseau de cheminements piétonniers à vocation urbaine.
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les nouveaux équipements.
- Favoriser la mise en place de bâtiments économes en énergie.
  - ⇒ la présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation par la création d'un nouvel itinéraire piétons et cycles dans le secteur de Moussy.

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

- 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.

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

- 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 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,...).

### ■ Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle urbaine

- 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).
- 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).

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

- 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)

### III- PERENNISER LA RÉSIDENCE SÉNIORS

#### III- A- Contexte et justifications

La « résidence séniors » a été réalisée par la SEMCODA à la faveur d'un permis de construire accordé le 21 septembre 2015, et dont l'assiette porte sur des terrains issus du lot n°1 de la ZAC « Requalification du Chef-lieu », cadastrés à la section 0A n°118p, 2872p, 2575p, 2505p, 2541p, 2312p et 567p.



Vue des terrains d'assiette de la « résidence séniors » - Source : Géoportail de l'urbanisme

A la date de délivrance du permis, ces terrains étaient classés au PLU, dans sa version alors en vigueur, née de la modification simplifiée approuvée par délibération en date du 26 novembre 2014, en zones Ua et Ue.

Durant l'exécution des travaux, le PLU a fait l'objet d'une procédure de révision générale, laquelle a été approuvée par délibération du 24 juin 2019.

Les terrains d'assiette de la résidence, depuis renumérotés à la section 0A n°2983, 2984, 2985, 2962, 2963, 2933 et 2975, y sont tous classés en zone UA, correspondant au « secteur d'urbanisation dense » de la Commune.



Extrait du règlement graphique (Chef-lieu) - PLU de Cornier (2019)

Il convient de préciser, au vu d'un arrêt récent du Conseil d'Etat (CE, 13 décembre 2021, Société Les Prés Biard, n°443815), que la résidence seniors doit être rattachée à la sous-destination « Hébergement », dès lors que, contrairement à un établissement dédié à l'accueil de personnes âgées dépendantes (EHPAD), elle a vocation à assurer aux occupants des services communs (ou non individualisables) destinés à répondre à leurs besoins.

Au sein de la zone UA, les constructions relevant de la destination « Habitation » et des sous-destinations « Logement » et « Hébergement » sont admises sans conditions.

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	<b>UA</b>	<b>UB</b>	<b>UH</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
	Hébergement	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>

*Extrait du règlement écrit de la zone UA - PLU de Cornier (2019)*

Le règlement admet donc également les changements de destination de l'une vers l'autre.

Or la commune a délivré une autorisation d'urbanisme pour une résidence seniors et cette dernière souhaite que cette résidence soit maintenue dans le temps pour participer à l'offre diversifiée de logements sur la commune et pour répondre aux objectifs de mixité sociale que s'est fixée la commune dans le cadre de la création de la ZAC « Requalification du Chef-lieu ».

Le projet communal de construction d'une « résidence seniors » avait – et a toujours – pour buts :

- De diversifier les formes urbaines du centre-bourg, tout en s'intégrant pleinement à la typologie bâtie environnante dans un contexte à dominante résidentielle et d'équipements publics ;
- De développer une offre en logements à la fois complète et accessible aux personnes âgées non dépendantes, tout en leur fournissant des services conformes à leurs attentes et besoins ;
- De répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle prônés à l'échelle communale, en assurant une meilleure répartition spatiale des logements adaptés et en soutenant une meilleure mixité des habitats et des habitants sur la Commune.

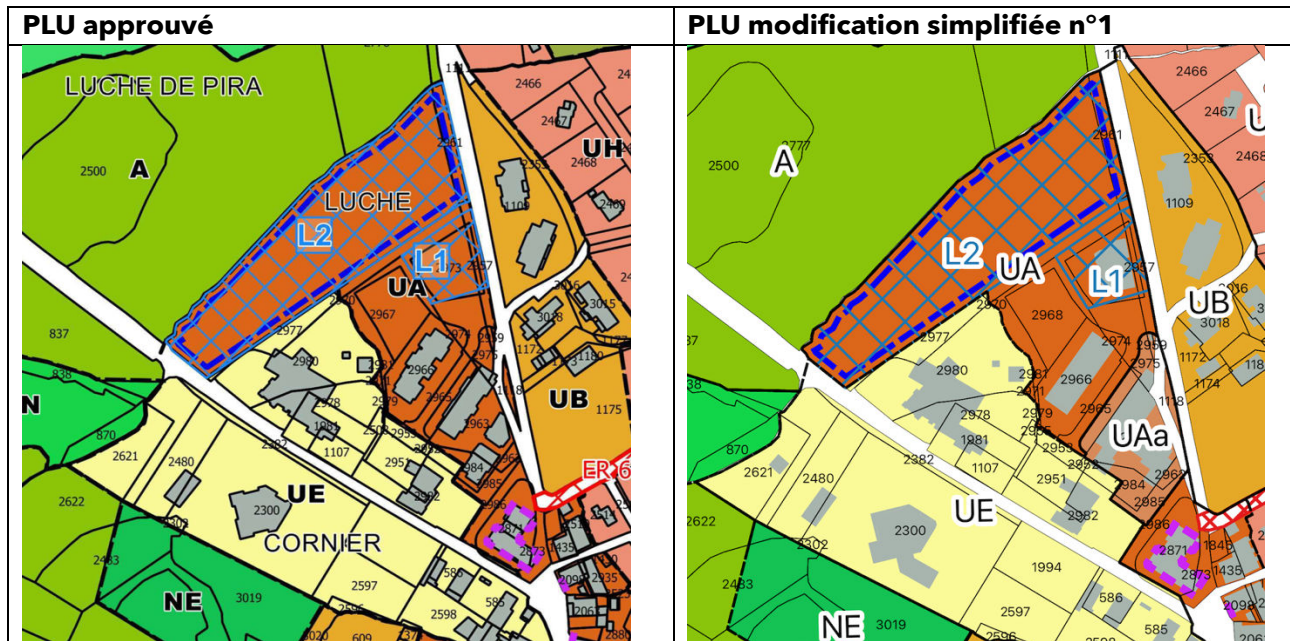
La commune entend donc restreindre les possibilités d'évolution de la résidence seniors vers la destination « logements ». Pour ce faire, la commune souhaite créer un secteur UAa qui sera spécifiquement dédié à la sous-destination « hébergement ».

Le règlement graphique et le règlement écrit doivent donc être modifiés.

### III- B- Évolution du règlement graphique

Un secteur UAa est créé sur le tènement de la résidence seniors en lieu et place du zonage UA en vigueur.

Le secteur UAa couvre 3399 m<sup>2</sup>.



La légende du plan est complétée comme suit :

 UAa : Secteur d'urbanisation dense dédié à la résidence sénior

### III- C- Évolution du règlement écrit

Texte ~~rouge barré~~ : règles ou partie de règles qui seront **supprimées** par la présente procédure  
 Texte **vert** : règles ou partie de règles qui seront **ajoutées** par la présente procédure

Le règlement de la zone UA est complété par l'indication du secteur UAa.

Article	Règle	Évolution
<b>Caractère de la zone</b>	<p><u>Secteur UA, correspondant au secteur d'urbanisation dense</u></p> <p>Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.</p>	<p>Un nouveau secteur UAa est créé à l'intérieur de la zone UA et il permet d'identifier clairement le tènement de la résidence seniors.</p>



	La zone UA comporte un <b>secteur UAa</b> d'urbanisation dense liée à la résidence séniors.																																																																																																																							
<b>U1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2-1. Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2-2.	L'article 1 renvoie à l'article 2. Il n'y a pas lieu de prévoir des évolutions.																																																																																																																						
<b>U2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous destination</th> <th>UA</th> <th>UAa</th> <th>UB</th> <th>UH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"><b>Exploitation agricole et forestière</b></td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>Habitation</b></td> <td>Logement</td> <td>A</td> <td></td> <td>A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td rowspan="5"><b>Commerce et activité de service</b></td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>C</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>C</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activité de service où s'effectue l'accueil du public</td> <td>C</td> <td></td> <td>C</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique</td> <td>A</td> <td></td> <td>A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6"><b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b></td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels publics et assimilés</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Établissement de santé et d'action sociale</td> <td>A</td> <td>A</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacle</td> <td>A</td> <td>A</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td rowspan="4"><b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b></td> <td>Industrie</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>C</td> <td></td> <td>C</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous destination	UA	UAa	UB	UH	<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole					Exploitation forestière					<b>Habitation</b>	Logement	A		A	A	Hébergement	A	A	A	A	<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	C				Restauration	C				Commerce de gros					Activité de service où s'effectue l'accueil du public	C		C	C	Hébergement hôtelier et touristique	A		A	A		Cinéma					<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	A	A	A	A	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A	A	A	A	Établissements d'enseignement	A	A	A	A	Établissement de santé et d'action sociale	A	A			Salles d'art et de spectacle	A	A			Équipements sportifs						Autres équipements recevant du public	A	A	A	A	<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie					Entrepôt					Bureau	C		C	C	Centre de congrès et d'exposition					<p>Dans le secteur UAa, seuls les hébergements seront admis. Les logements ne seront pas autorisés de manière à éviter le changement de destination de la résidence séniors vers des logements « classiques »</p> <p>En cohérence avec le parti d'aménagement de la ZAC, le secteur UAa nouvellement créé n'admettra ni l'artisanat et commerce de détail ni la restauration ni les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, ni enfin les hébergements hôteliers et touristiques.</p> <p>Pour les autres destinations, le règlement sera identique pour UA et UAa.</p>
Destinations	Sous destination	UA	UAa	UB	UH																																																																																																																			
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole																																																																																																																							
	Exploitation forestière																																																																																																																							
<b>Habitation</b>	Logement	A		A	A																																																																																																																			
	Hébergement	A	A	A	A																																																																																																																			
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	C																																																																																																																						
	Restauration	C																																																																																																																						
	Commerce de gros																																																																																																																							
	Activité de service où s'effectue l'accueil du public	C		C	C																																																																																																																			
	Hébergement hôtelier et touristique	A		A	A																																																																																																																			
	Cinéma																																																																																																																							
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	A	A	A	A																																																																																																																			
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A	A	A	A																																																																																																																			
	Établissements d'enseignement	A	A	A	A																																																																																																																			
	Établissement de santé et d'action sociale	A	A																																																																																																																					
	Salles d'art et de spectacle	A	A																																																																																																																					
	Équipements sportifs																																																																																																																							
	Autres équipements recevant du public	A	A	A	A																																																																																																																			
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie																																																																																																																							
	Entrepôt																																																																																																																							
	Bureau	C		C	C																																																																																																																			
	Centre de congrès et d'exposition																																																																																																																							

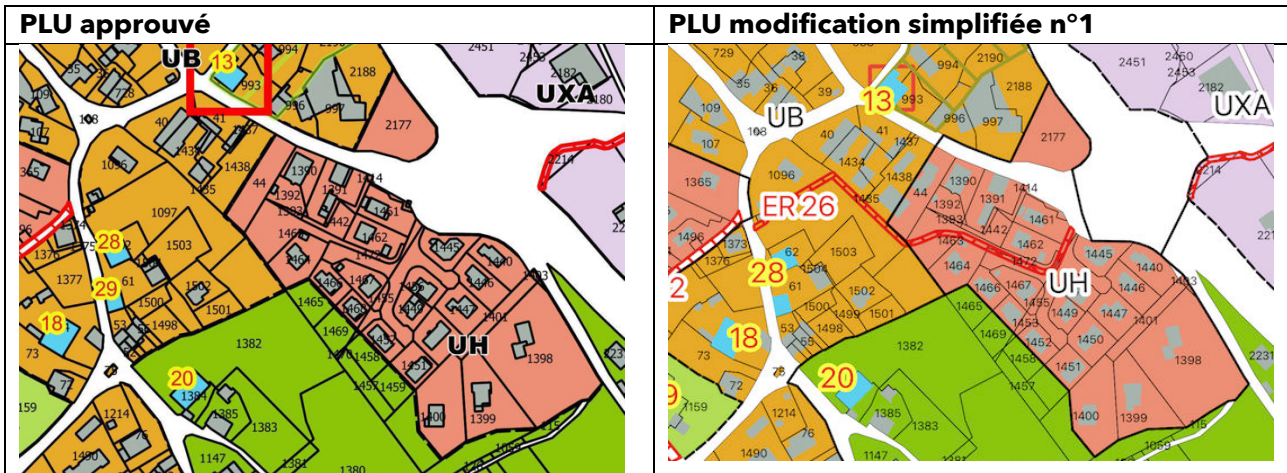
## IV- AJOUTER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### IV- A- Création d'une liaison piétonne/vélo à Moussy

Le nouvel emplacement réservé à créer dans le hameau de Moussy a pour but de créer une liaison piétonne/vélo entre le lotissement des rhododendrons et le carrefour entre l'impasse de la Combe et le carrefour entre la route de Moussy et le chemin de la Fruitière.

Cet itinéraire est inscrit dans le schéma cyclable de la commune. Il permet également de signifier que l'espace vert du lotissement a vocation à conserver ce statut et qu'il s'agit d'un espace ouvert au public.

Il est donc tracé un nouvel emplacement réservé n°26 pour liaison piétons / cycle de 3 m de large.



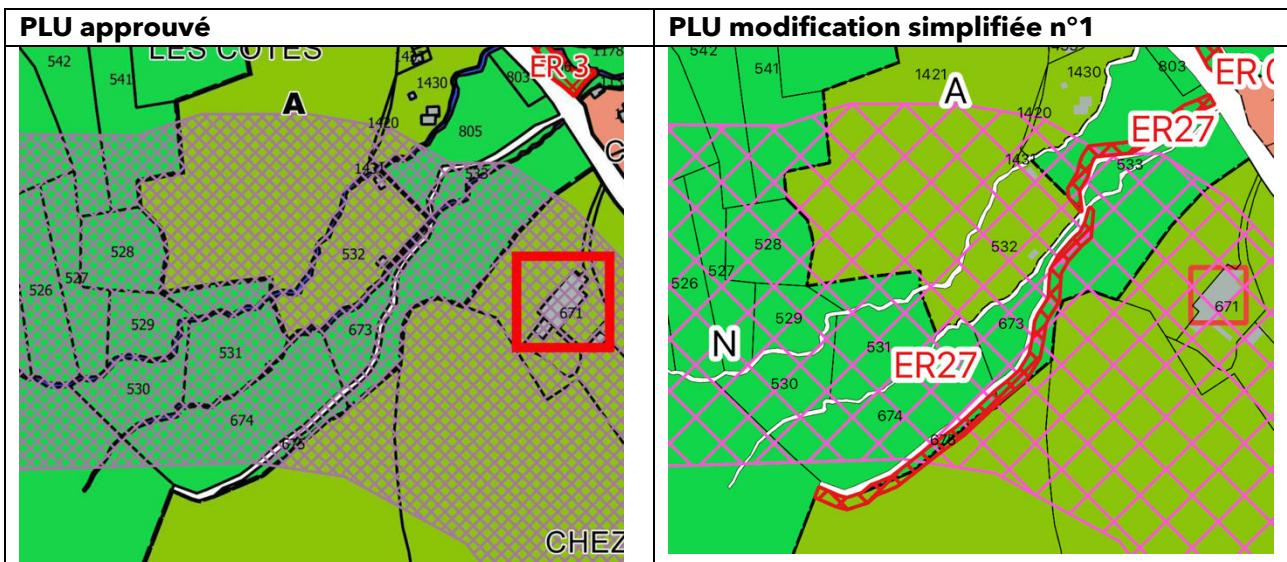
Le tableau des emplacements réservés est ainsi complété :

26	Création d'une liaison piétonne/vélo, entre l'impasse de la Combe et le carrefour entre la route de Moussy et le chemin de la Fruitière	749 m <sup>2</sup>	Commune
----	---	--------------------	---------

#### IV- B- Élargissement d'un chemin rural à Moussy Haut

L'ER de Moussy haut a pour but de permettre la desserte de la forêt de Moussy et notamment le débardage du bois en empruntant le chemin rural existant avec un élargissement de celui-ci. L'ER tracé porte la largeur totale du chemin à 5,5 m.

L'élargissement a été défini en amont du ruisseau.



Il est donc tracé un nouvel emplacement réservé n°27 pour élargissement du chemin rural à 5,5 m de largeur totale.

Le tableau des emplacements réservés est ainsi complété :

27	Élargissement du chemin rural pour desserte de la forêt de Moussy et débardage du bois	1629 m <sup>2</sup>	Commune
----	--	---------------------	---------

## V- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Texte ~~rouge barré~~: règles ou partie de règles qui seront **supprimées** par la présente procédure

Texte **vert** : règles ou partie de règles qui seront **ajoutées** par la par la présente procédure

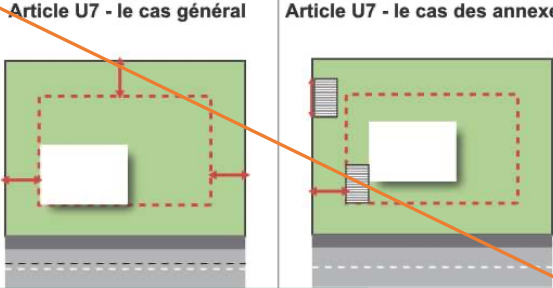
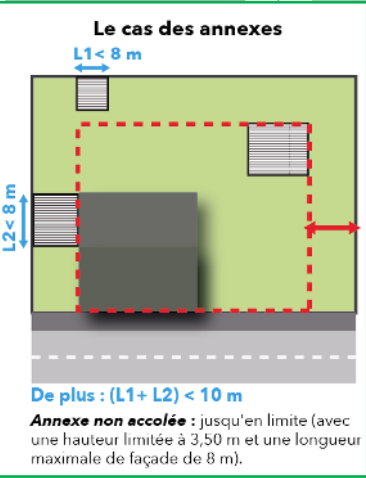
Après quelques années d'application, la commune constate quelques difficultés d'application de certaines règles. Elle souhaite ajuster certaines formulations, sans changer l'esprit général du règlement.

### V-A - Modification à apporter dans les dispositions générales du règlement

Article	Règle	Évolution
<b>II.11 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</b>	<p><b><u>CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :</u></b></p> <p>Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.</p> <p>Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.</p> <p><b><u>MODALITÉS DE RÉALISATION :</u></b></p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès <del>distants les uns des autres de 50 m au moins</del> <b>présentant une distance suffisante entre les 2 accès en terme de sécurité.</b></p>	Il conviendrait de supprimer la distance entre 2 entrées ; cette disposition n'est pas adaptée à la configuration de la commune.

### V-B - Modification liées aux différentes zones

Article	Règle	Évolution
<p><b>ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>⇒ <b>Zones UA / UB / UH</b></p> <p>⇒ <b>Zone UE</b></p>	<p><b><u>4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b> (...)</p> <p><b><u>Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal ou les annexes accolées non closes</u></b></p> <p>Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :</p>	<p>Il s'avère que le schéma explicatif est incomplet puisqu'il ne présente aucune distance. Il convient donc de compléter le schéma.</p> <p>Ainsi dans les zones UA / UB / UH et UE, le schéma est complété, alors qu'il est seulement ajouté en zones A et</p>

<p>⇒ <b>Zone A</b> ⇒ <b>Zone N</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50m.</li> <li>• Que la longueur cumulée de leurs façades de chaque annexe bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 10m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8m.</li> </ul> <p><del>Article U7 - le cas général</del>    <del>Article U7 - le cas des annexes</del></p>  <p><b>Le cas des annexes</b></p>  <p>De plus : <math>(L1 + L2) &lt; 10 \text{ m}</math></p> <p><b>Annexe non accolée</b> : jusqu'en limite (avec une hauteur limitée à 3,50 m et une longueur maximale de façade de 8 m).</p> <p><i>Schéma explicatif</i></p>	<p>N dans lesquelles la règle est identique mais le schéma absent.</p>
<p><b>ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p> <p>⇒ <b>Zones UA / UB / UH</b></p>	<p><b>5-4/ ASPECT DES TOITURES</b></p> <p><b>Bâtiments principaux</b></p> <p>Les toitures seront à pans : <b>elles présenteront au moins deux pans ou une combinaison de deux pans, avec ou sans croupe.</b></p> <p>Toutefois les toitures-terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 20% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les pentes seront comprises entre 45% et 80%. Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.</li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide <b>ou pointe de diamant</b>) sont interdites.</li> </ul>	<p>Il conviendrait de préciser que plusieurs pans peuvent être autorisés.</p> <p>Il est précisé que les toitures à 4 pans sont également désignées comme toiture de type pyramide ou toiture en pointe de diamant.</p> <p>De plus il est nécessaire de préciser les types et teintes de revêtement admis tant pour els constructions principales que pour les annexes.</p> <p>Par souci de cohérence sur le territoire, l'esprit de la règle du PLU précédemment en vigueur est reprise.</p>

	<p>- Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés si sa proportion ne devra pas excéder 25% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.</p> <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit), les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.</li> </ul> <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 1m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits terrasses autorisés.</p> <p>Ne sont autorisées que les couvertures d'aspect tuiles de teinte sombre et mate, d'aspect ardoise ou en matériaux de teinte similaires. L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.</p> <p>L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit.</p> <p><b>Annexes</b></p> <p>Les annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.</p> <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture ne devra pas excéder 50%. Les toitures seront à deux pans, ou de type toiture terrasse.</li> </ul> <p>Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture pourra être voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses</p>	
--	--	--

## VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
<b>1 - Biodiversité et Dynamique écologique</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b> La modification simplifiée crée 2 ER et ajuste le règlement sur des détails. Les ER concernent des cheminements qui n'auront pas d'incidence sur les dynamiques écologiques.
<b>2 - Eau</b>	<b>Absence d'enjeux notables</b> Les évolutions envisagées sont sans incidence sur la ressource en eau et la gestion de l'eau sur le territoire.
<b>3 - Déchets</b>	<b>Absence d'enjeux notables</b> Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc la quantité de déchets produits.
<b>4 - Sols et sous-sols</b>	<b>Absence d'enjeux notables</b> Les évolutions envisagées sont sans incidence sur le sol et le sous-sol sur le territoire.
<b>5 - Climat-Énergie</b>	<b>Absence d'enjeux notables</b> Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc pas d'impact de la procédure sur le climat-énergie. La création de l'ER26 et donc de modes doux complémentaire dans la commune auront un effet positif sur l'offre de déplacement en mode actif et leurs sécurisation.
<b>6 - Bruit</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b>
<b>7 - Risques pour l'homme et la santé</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b>
<b>8 - Paysage</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b> Les règles d'aspect des constructions sont complétées. Les incidences seront positives puisque les futures constructions respecteront mieux les modes constructifs traditionnels : volumes, forme des toitures, cohérence entre annexe et bâtiment principal.

## VII- CONCLUSION

---

### **L'ensemble des modifications proposées :**

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans **son règlement graphique et dans son règlement écrit**.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Du règlement graphique modifié
- Du règlement écrit modifié