



DEPARTEMENT DU GARD

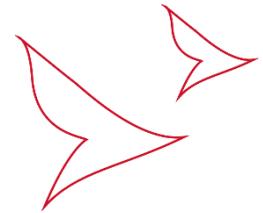
**COMMUNE de CORNILLON**

Hôtel de Ville – Saint-Nabor – 30 630 CORNILLON

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Élaboration**



---

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

*Juin 2022*

Prescription par D.C.M. du 29/10/2014

Arrêt du projet par D.C.M. du 26/09/2019

Approbation par D.C.M. du 28/06/2022

**urba.pro**  
URBANISME & PROJETS 

**naturæ**



## Préambule

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'article L151-2 rappelle le contenu du PLU qui doit comprendre notamment un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les dispositions relatives au PADD sont reprises à l'article L151-5 qui dispose :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Le PADD expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, dans le respect des objectifs du développement durable énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme :

« *1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt*

*général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Le PADD est donc un engagement pour l'avenir de la commune de CORNILLON. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les prochaines années en compatibilité avec les documents de planification de rang supérieur.

Le diagnostic territorial, urbain, paysager et agricole, ainsi que l'étude de l'état initial de l'environnement, ont permis d'identifier les enjeux du développement de la commune.

Élaboré sur la base de ces éléments, le projet d'aménagement et de développement durables se construit autour de quatre objectifs principaux qui se déclinent en orientations d'aménagement :

## Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Préambule .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>I. Préserver le paysage et l'environnement, garants de la qualité du cadre de vie et atouts du territoire .....</b>   | <b>6</b>  |
| A. Préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue .....  | 6         |
| B. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire.....   | 6         |
| C. Protéger le site du village fortifié de Cornillon .....   | 9         |
| D. Cahier de recommandations architecturales .....   | 9         |
| E. Soigner la qualité paysagère le long de l'axe structurante de la RD 980 .....   | 9         |
| <b>II. Préserver le terroir viticole et pérenniser l'activité agricole .....</b>   | <b>10</b> |
| A. Préserver le vignoble des coteaux et de la plaine .....   | 10        |
| B. Favoriser le maintien et la pérennisation de l'activité agricole .....  | 10        |
| C. Lutter contre le mitage de l'espace agricole .....  | 10        |
| <b>III. Conforter les pôles de centralité et construire des complémentarités territoriales.....</b>  | <b>11</b> |
| A. à l'échelle de la vallée.....   | 11        |
| <b>1.1. Développer une synergie avec la commune de Goudargues : construire la complémentarité territoriale du « Pôle de proximité » Goudargues – Cornillon .....</b>           | <b>11</b> |
| B. à l'échelle de la commune.....  | 11        |
| <b>1.1. Assoir l'identité et le fonctionnement de la commune en tant qu'« archipel de villages et hameaux » .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>1.2. Conforter le pôle commercial et de services de Saint-Nabor .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>1.3. Conforter le rôle de pôle de proximité de la commune en envisageant un équipement d'intérêt communautaire (culturel et sportif) sur Saint-Gély / Talazargues .....</b> | <b>12</b> |
| <b>1.4. Valoriser les liaisons entre les villages et hameaux .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>IV. Optimiser l'espace urbain existant et maîtriser l'extension urbaine .....</b>   | <b>15</b> |
| A. Accorder développement démographique et urbain .....  | 15        |
| <b>1.1. Le projet de développement démographique.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>1.2. La modération de la consommation des espaces (objectifs chiffrés) .....</b>  | <b>16</b> |
| B. Optimiser l'espace urbain existant.....   | 18        |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.1. | Favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation de l'habitat.....                    | 18 |
| 1.2. | Requalifier les espaces publics des hameaux et villages.....                              | 18 |
| 1.3. | Soigner l'articulation entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant .....     | 19 |
| C.   | Maîtriser l'extension urbaine .....   | 20 |
| 1.1. | Redéfinir les limites urbaines cohérentes pour chaque village et hameau.....              | 20 |
| 1.2. | Composer des formes urbaines respectant l'identité rurale des villages.....               | 21 |
| D.   | Prise en compte des contraintes liées aux risques d'inondation et de feux de forêts ..... | 23 |
| 1.1. | Réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation .....                                | 23 |
| 1.2. | Lutter contre le risque de feux de forêts .....   | 23 |

# I. PRESERVER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT, GARANTS DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET ATOUTS DU TERRITOIRE

## A. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les grands espaces naturels, garants de la biodiversité et principales richesses environnementales et paysagères de la commune, sont protégés pour être préservés dans leur intégralité :

- la forêt de Valbonne
- la colline boisée de St Sauveur et le rocher du Ranc
- les gorges de la Cèze

**Les continuités écologiques de la trame bleue** du territoire, les ripisylves existantes de la Cèze et de ses affluents, sont à préserver et à conforter (valats des Issarts, de la Combe et de la Baume, le ruisseau de Rodières).

### **Les corridors de la trame verte du territoire**

- relie la vallée de la Cèze au sud à la forêt de Valbonne au nord du territoire par le massif boisé de St Sauveur et du rocher du Ranc au contact immédiat avec la rivière et les collines boisées ;
- emprunte le couloir des milieux ouverts et semi-ouverts des coteaux viticoles dans le sens est – ouest de la vallée.

## B. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DU TERRITOIRE

Le paysage, marqué par l'alternance de milieux ouverts et fermés entre les coteaux viticoles et les reliefs boisés, est un atout majeur du territoire qui participe à la qualité de son cadre de vie et à son attractivité. De ce fait, la valorisation des paysages naturels (espaces boisés et agricoles) et urbains (patrimoine architectural et vernaculaire) constitue un enjeu fort pour la conservation de la qualité de vie des habitants et le développement économique de la commune.

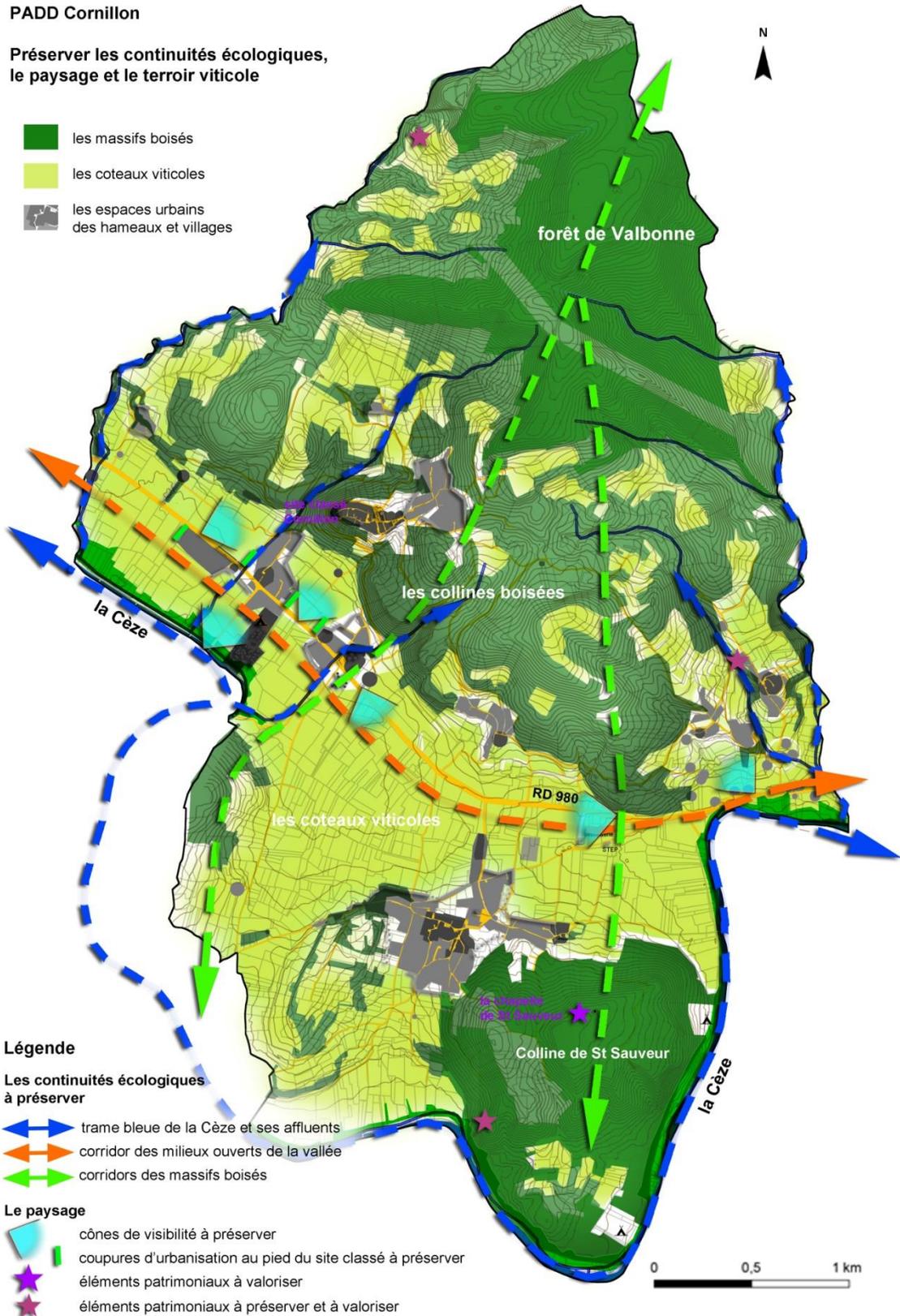
Les vues sur le grand paysage qui magnifient la perception du territoire à partir des axes routiers et les covisibilités entre les coteaux, où les villages et hameaux se sont implantés en lisière des collines boisées, seront préservées et valorisées dans le cadre des aménagements routiers et urbains (entrées de villages et hameaux, orientation des axes structurants du maillage des extensions urbaines, insertion des fronts urbains dans les silhouettes villageoises, ...).

Dans une vallée identifiée pour le tourisme vert, la conciliation de la protection des espaces naturels avec les pratiques des activités touristiques et de loisirs est un enjeu important. Plusieurs campings sont implantés sur la rive gauche de la Cèze et un réseau de sentiers relie les sites patrimoniaux (dont le vieux village de Cornillon et la chapelle St Sauveur, ...) aux espaces naturels et de loisirs.

**PADD Cornillon**

**Préserver les continuités écologiques,  
 le paysage et le terroir viticole**

-  les massifs boisés
-  les coteaux viticoles
-  les espaces urbains des hameaux et villages



**Légende**

**Les continuités écologiques à préserver**

-  trame bleue de la Cèze et ses affluents
-  corridor des milieux ouverts de la vallée
-  corridors des massifs boisés

**Le paysage**

-  cônes de visibilité à préserver
-  coupures d'urbanisation au pied du site classé à préserver
-  éléments patrimoniaux à valoriser
-  éléments patrimoniaux à préserver et à valoriser

## C. PROTÉGER LE SITE DU VILLAGE FORTIFIÉ DE CORNILLON

Le site inscrit du vieux village fortifié de Cornillon protège l'ensemble du noyau historique du village, ainsi que les flancs boisés de l'éperon rocheux sur lequel il est implanté. Tout projet de rénovation et de construction est soumis au regard de l'architecte des bâtiments de France afin d'assurer son intégration.

Site pittoresque, le village constitue le point d'attraction touristique majeur du territoire. Les abords du village ont été aménagés pour accueillir des parkings de stationnement destinés aux visiteurs. L'encombrement causé par les voitures stationnant dans les rues et placettes, et jusqu'au belvédère n'est pourtant pas entièrement résolu.

## D. CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Pour favoriser la qualité architecturale du bâti et son intégration au paysage, la commune a formulé un certain nombre de préconisations, rassemblées dans le cahier de recommandations architecturales, document annexe au règlement du PLU, qui s'applique à l'ensemble du territoire à l'exclusion du site inscrit du village de Cornillon.

## E. SOIGNER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE LE LONG DE L'AXE STRUCTURANTE DE LA RD 980

La RD 980 constitue à la fois l'axe de découverte et la colonne vertébrale de l'armature urbaine du territoire. L'aménagement de la route et de ses abords conjugue des enjeux de paysage et de desserte (accessibilité et sécurité). Une étude complète sur la traversée de l'agglomération permettra d'appréhender l'ensemble de ces points. Le vignoble forme le parvis du site classé, et plus largement du grand paysage.

**La coupure d'urbanisation d'environ 300m entre St Nabor et La Vérune, fragilisée par l'urbanisation qui tend à s'étirer le long de la route, doit être maintenue pour préserver cette fenêtre sur la silhouette du village perché de Cornillon.**

**L'effet vitrine** recherché par les commerces, caves et domaines sur la RD 980 est facilement banalisé par la multiplication des panneaux d'affichage. La communauté d'agglomération du Gard Rhodanien poursuit une démarche d'harmonisation, largement soutenue par la commune.

## II. PRESERVER LE TERROIR VITICOLE ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

### A. PRESERVER LE VIGNOBLE DES COTEAUX ET DE LA PLAINE

Occupant la quasi-totalité des coteaux et de la plaine empruntée par l'axe routier de la RD 980, le vignoble est une des composantes majeures du territoire, qui continue à jouer un rôle important dans l'économie locale.

La mer des vignes de part et d'autre de la RD 980 participe au paysage identitaire du territoire : cadre rural des villages et hameaux implantés en lisière des coteaux.

Deux tiers des terres du vignoble de la plaine et des coteaux sont préservées par l'identification des terrains agricoles en AOC « Côte du Rhône », et pour une part plus restreinte en « Côte du Rhône Village », qualification du potentiel agronomique qui soutient la promotion des produits et favorise le maintien des terroirs.

Afin d'endiguer la spéculation foncière autour des terres constructibles, la commune a clairement redéfini les limites des secteurs d'extension urbaine en cohérence avec les enveloppes urbaines des villages et hameaux.

Au-delà de la valeur agronomique, le sillon agricole joue un rôle environnemental en tant que corridor de milieux ouverts et semi-ouverts, espace de transition dans le sens Est – Ouest entre les massifs boisés encadrant la vallée de la Cèze.

### B. FAVORISER LE MAINTIEN ET LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

**La préservation de la plaine viticole passe par la pérennité de l'agriculture en tant qu'activité économique.**

Confrontée aux conjonctures du marché, la viticulture locale s'appuie sur la qualité des terroirs et de ces produits. Alors qu'il n'existe plus que 3 caves coopératives dans la vallée (St Gély, St Gervais et St Laurent-de-Carnols), le maintien de la cave coopérative de St Gély est un enjeu majeur pour les vigneronns de la commune, mais aussi en termes socioculturels.

### C. LUTTER CONTRE LE MITAGE DE L'ESPACE AGRICOLE

Pour préserver le potentiel agricole du terroir, il est important d'éviter le morcellement du parcellaire agricole. L'affirmation de la valeur agronomique du terroir impose une vigilance au regard de tout projet de construction en zone agricole : seule la nécessité liée à l'exploitation agricole pourra justifier de nouvelles installations.

Ainsi, il s'agit de **prévenir des conflits de cohabitation entre viticulture et quartiers résidentiels en évitant l'enclavement des parcelles agricoles.**

Aussi, en zone agricole, seuls les bâtis agricoles ayant fait l'objet d'identification pour leur intérêt architectural ou patrimonial, pourront faire l'objet d'un changement de destination.

## III. CONFORTER LES POLES DE CENTRALITE ET CONSTRUIRE DES COMPLEMENTARITES TERRITORIALES

### A. A L'ECHELLE DE LA VALLEE

#### 1.1. Développer une synergie avec la commune de Goudargues : construire la complémentarité territoriale du « Pôle de proximité » Goudargues – Cornillon

Le positionnement géographique de Cornillon et de Goudargues, respectivement situés sur l'axe routier de la RD 980 reliant Bagnols-sur-Cèze à Barjac et en retrait de celui-ci, fait que ces deux communes voisines se partagent aujourd'hui les fonctions attribuées au « pôle de proximité ». Dans un souci de cohérence, il est important que les projets d'aménagement majeurs des deux communes tiennent compte de ce fonctionnement pour favoriser l'émergence d'une synergie territoriale.

Implanté dans la zone inondable de la Cèze, le développement du village de Goudargues est restreint et pourrait se reporter en partie sur la commune voisine, qui cumule les atouts d'une bonne accessibilité et d'un cadre paysager exceptionnel.

### B. A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

#### 1.1. Assoir l'identité et le fonctionnement de la commune en tant qu'« archipel de villages et hameaux »

L'espace urbain de la commune de Cornillon s'est configuré autour de plusieurs hameaux et villages. Implantés de part et d'autre, voire sur l'axe de la RD980, ils forment des entités urbaines distinctes qui fonctionnent aujourd'hui en complémentarité.

Si les villages majeurs de Cornillon et Saint-Gély constituent les deux pôles historiques du territoire de la commune ; le pôle de Saint-Nabor, né avec l'aménagement de l'école et de la mairie en 1985, a été progressivement renforcé par l'implantation des commerces et services sur le carrefour de la RD 980.

Pour soutenir le développement harmonieux de chacun des hameaux et villages, il est nécessaire de conforter leurs rôles au sein de cet « archipel urbain » en tenant compte des modes de vie et pratiques de mobilité contemporains des habitants.

## **1.2. Conforter le pôle commercial et de services de Saint-Nabor**

Implanté sur la colonne vertébrale de la RD 980, le pôle de Saint-Nabor constitue aujourd'hui le centre névralgique de la commune. Sur le carrefour sont regroupés des services administratifs, socioculturel et éducatif centraux autour de la mairie et l'école, la gendarmerie, la résidence seniors médicalisée et le pôle santé, ainsi que le supermarché associé à une station d'essence.

Fréquentées par les habitants de la commune et des communes voisines, mais aussi par les vacanciers, le supermarché et le pôle de santé remplissent le rôle du pôle de proximité à l'échelle de la vallée.

## **1.3. Conforter le rôle de pôle de proximité de la commune en envisageant un équipement d'intérêt communautaire (culturel et sportif) sur Saint-Gély / Talazargues**

L'aménagement du futur pôle culturel et de loisirs au pied du village de Saint-Gély / Talazargues provoquera une mutation à la fois du village et de son rôle au sein de l'archipel urbain de la commune. Il s'agit ici d'un projet prévu sur le long terme. Le futur site d'implantation s'inscrit au sein d'un périmètre de ZAD et dont le concours de la Communauté d'Agglomération pour la réalisation du projet sera nécessaire pour sa réalisation.

Implanté en entrée de village, à proximité de la cave coopérative, il s'agira de créer ici une nouvelle centralité qui permettra d'articuler le projet d'équipement culturel et de loisirs avec la fonction résidentiel du village. La composition du nouveau quartier comprendra notamment de l'habitat intermédiaire (collectif, groupé, locatif et privatif) destiné, en particulier, aux jeunes et aux personnes âgées. Ce quartier permettra aussi la création de logements sociaux, favorisant ainsi la mixité. Elle pourra également accueillir une zone d'hébergement touristique et une résidence d'artistes.

La recomposition du secteur sera l'occasion de requalifier et de recomposer l'espace public.

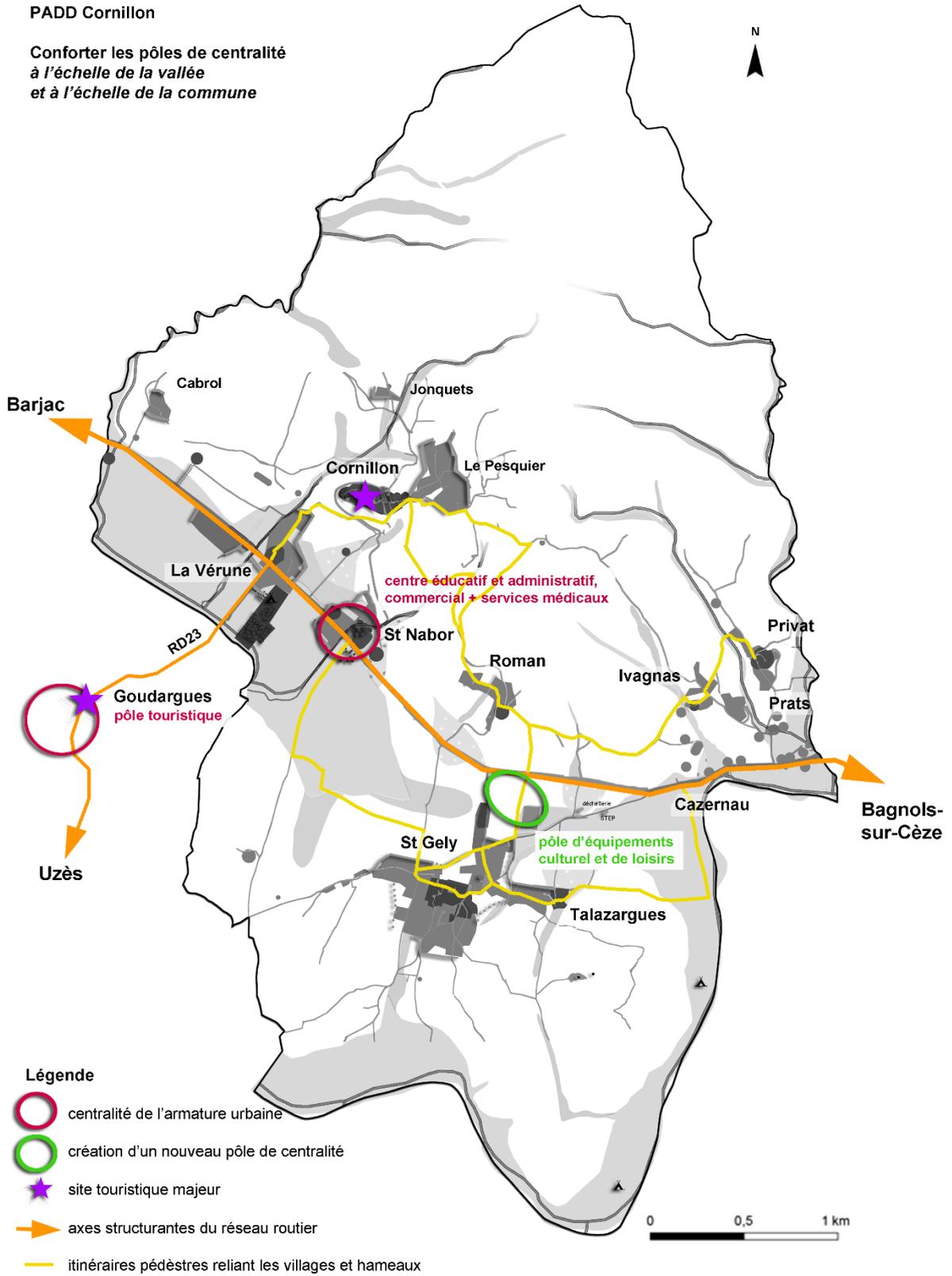
## **1.4. Valoriser les liaisons entre les villages et hameaux**

Pour favoriser les déplacements des habitants entre les villages et hameaux autrement qu'en voiture, la commune souhaite valoriser les liaisons de cheminements existants.

Ainsi, elle souhaite que ce réseau de chemins pratiqués par les promeneurs, riverains et touristes soit à terme complété par un itinéraire cyclable permettant de relier l'ensemble de la vallée, renforçant notamment les liaisons entre Saint-Nabor et Saint-Gély, Cornillon et Goudargues, sans emprunter la RD 980, dont la circulation et l'aménagement routier exclut les cyclistes et piétons.

**PADD Cornillon**

Conforter les pôles de centralité  
à l'échelle de la vallée  
et à l'échelle de la commune



## IV. OPTIMISER L'ESPACE URBAIN EXISTANT ET MAITRISER L'EXTENSION URBAINE

### A. ACCORDER DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Un des objectifs majeurs du projet d'aménagement de développement durables réside dans **la gestion économe de l'espace**, notamment **au regard de la consommation des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines**.

Malgré la croissance importante de la commune de Cornillon, enregistrant le doublement de sa population depuis 1968, et un certain éclatement des villages et hameaux, l'implantation des extensions urbaines récentes reste pour la plupart cohérente au regard du relief et du paysage. Implantés en lisières des coteaux viticoles, l'évolution des fronts urbains, espaces d'interface entre espaces urbains, naturels et agricoles mérite néanmoins une attention particulière.

**Afin de limiter l'extension urbaine dans les années à venir, il s'agit :**

- **de construire en priorité au sein du tissu urbain existant en saisissant les opportunités foncières des dents creuses et de densification et,**
- **de définir les secteurs d'extension urbaine en continuité de l'enveloppe urbaine des villages et hameaux.**

**Ces choix de maîtrise de l'urbanisation sont guidés par la volonté de contenir la croissance démographique dans des proportions cohérentes avec le rôle de la commune en tant que « pôle de proximité ».**

#### 1.1. Le projet de développement démographique

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

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

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

## **1.2. La modération de la consommation des espaces (objectifs chiffrés)**

En se basant sur la même période de calcul que celle du SCoT, le développement urbain de la commune de Cornillon sur la dernière décennie 2006 à 2016 est caractérisé par une relative maîtrise des extensions urbaines qui se sont principalement réalisées au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, le phénomène de l'étalement urbain a été contenu. La consommation d'espaces entre 2006 et 2016 a été de 7,95 ha (dont 0,5ha en dehors de l'enveloppe urbaine).

Cette consommation de près de 8ha a permis d'accueillir 75 habitants pour la construction de 90 logements. Le taux de croissance sur la période était de 1,01% par an.

En prenant en compte l'objectif d'accueil de population pour le PLU au regard de la consommation foncière faite, un besoin de 11ha serait nécessaire pour la construction de 122 logements.

Au regard du projet démographique relativement important à l'échelle de la commune, l'objectif de la municipalité consiste à réaliser des quartiers d'habitat d'une densité sensiblement supérieure à la dernière décennie en intégrant de l'habitat groupé et collectif.

Ainsi, **l'objectif du SCoT (en cours de finalisation) est proposer un objectif de densité et un besoin en foncier adaptés au territoire.** Il s'agit de proposer différentes densité de logements afin d'avoir une typologie de bâtis permettant de répondre à toute la population (logements individuels purs à 15 logements par hectare de logements ; du logement collectif à 50 logements par hectare ou encore du logement individuel groupé avec une densité de 30 logements par hectare).

Ces principes sont à respecter :

- **Limitier l'étalement urbain** pour préserver les espaces agricoles, naturels et pour consolider les corridors et réservoirs écologiques :

L'objectif défendu par ce projet d'aménagement et de développement durable est de consolider et de reconnaître les différents corridors et réservoirs écologiques. Ces corridors sont constitués par les ripisylves, les abords naturels et les espaces d'expansion des crues et les réservoirs se composent des différents espaces naturels sensibles ou les massifs présents sur le territoire communal. Il s'agit également d'empêcher l'exposition des nouvelles constructions aux risques naturels.

- Mettre en place une **stratégie différenciée de densification** de l'espace urbain en fonction de la desserte des réseaux.

- **Un objectif de densité moyen compris entre 15 et 50 logements à hectare :**

La municipalité souhaite se fixer comme objectif d'atteindre dans les secteurs d'habitat une densité moyenne de 30 logements par hectare comme le préconise le SCoT en qualifiant Cornillon comme pôle de proximité.

- **Un objectif de réduction de la consommation foncière par rapport à l'enveloppe urbaine existante :**

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

| <b>Objectif de réduction de la consommation foncière du SCoT</b>                   |   |
|--|---|
|  | En Ha   |
| Superficie consommée entre 2006 et 2016  | 7,95  |
| Au mieux une réduction de 50% de la surface consommée en 10 ans                    | 3,98  |
| Superficie urbanisable en extension à l'horizon 2035 ( <i>habitat + activité</i> ) | <b>5,47</b><br>dont 2,27 ha fermé et à destination d'activités de loisirs, sportives, culturelles et touristiques<br>dont 3,2 ha de zones AU ouvertes à destination d'habitat |

Ces projections impliquent **la réalisation d'environ 122 logements à l'horizon de 2035 pour accueillir jusqu'à 273 habitants supplémentaires**, en prenant en considération une taille moyenne des ménages de 2,24 personnes<sup>1</sup>.

L'accueil de 273 habitants supplémentaires en 2035 correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,30%<sup>2</sup>.

- **En application des directives du SCoT :**

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

Sur ces 77 logements, le besoin en foncier d'ici 235 est estimé à :

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

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

<sup>1</sup> Données issues du SCoT

<sup>2</sup> Données issues du SCoT

## B. OPTIMISER L'ESPACE URBAIN EXISTANT

### **1.1. Favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation de l'habitat**

Les noyaux des villages et hameaux sont caractérisé par une forte densité du bâti, des rues et places encadrées par des façades dressées en mitoyenneté de l'espace public.

De nombreux bâtis comportent des éléments architecturaux de valeur. À ce jour, de nombreuses maisons ont été réhabilitées au sein du village patrimonial de Cornillon, mais également à Saint-Gély, où la commune vient de requalifier plusieurs placettes. La commune soutient toute opération visant la réhabilitation et la valorisation du bâti des noyaux villageois.

Il existe 51 logements vacants selon le dernier recensement INSEE (2015). La municipalité souhaite en collaboration avec les intercommunalités chargées de l'habitat, **et sous le respect des prescriptions du PLH**, entreprendre une action spécifique pour mobiliser ce foncier disponible et permettre de remettre un maximum de logement sur le marché. L'objectif à l'horizon 2035, serait de mettre une vingtaine de logements vacants sur le marché locatif.<sup>3</sup>

**Quant aux objectifs du PLH 2019-2024, ils sont de produire 90 logements dont 14 logements sociaux.**

Les objectifs du PLU viseront à être compatible avec ceux du PLH : 18 logements sociaux sont prévus en production sachant qu'il existe déjà 15 logements sociaux au sein du parc de 2015.

### **1.2. Requalifier les espaces publics des hameaux et villages**

En tant qu'espaces publics, les placettes et rues des villages sont les lieux de rencontres entre voisins, accueillant la vie sociale des hameaux et villages. Aujourd'hui plus ou moins abandonnés par les modes de vie contemporains des habitants et, en parallèle, investis par le stationnement des voitures, les espaces publics ne parviennent plus à remplir leur rôle traditionnel d'espaces de sociabilité villageoise.

À l'image des places de Charrons et de Paty récemment réaménagées au sein du village de Saint-Gély, la commune poursuit la requalification des espaces publics majeurs des hameaux et villages afin de restaurer leur fonction de lieux de rencontres et de fêtes.

Certaines dents creuses au sein des quartiers d'extension récente comportent des opportunités intéressantes pour compléter le maillage viaire et d'espaces publics de ces quartiers.

---

<sup>3</sup> Cf. rapport de présentation

### **1.3. Soigner l'articulation entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant**

Pour qualifier la jonction entre les noyaux anciens des hameaux et villages et les quartiers résidentiels récents et à venir, les espaces de transition seront aménagés en espaces publics (rues, placettes et mails) - à l'instar de l'espace public aménagé sur le col du relief entre le village historique de Cornillon et le quartier résidentiel du Pesquier autour du lavoir et du cimetière.

L'aménagement des voiries doit être adapté à l'accessibilité des véhicules de secours. Un certain nombre de voiries communales présente des défauts liés à un aménagement à minima (largeurs et caractéristiques insuffisantes, impasses de grandes longueurs et largeurs, placettes de retournement trop étroites, ...). À ce titre, la commune prévoit l'élargissement de plusieurs rues structurantes du village de Saint-Gély (positionnement d'emplacements réservés pour le chemin de la Bastide et le chemin Saint-Gély / Talazargues).

La requalification des espaces publics (placettes et rues de desserte) et l'aménagement des cheminements modes doux (piétons et cycles) permettront d'améliorer le fonctionnement et la cohésion urbaine des quartiers d'extensions récentes dans lesquelles l'espace public fait souvent défaut.

## C. MAITRISER L'EXTENSION URBAINE

### 1.1. Redéfinir les limites urbaines cohérentes pour chaque village et hameau

Si certaines extensions urbaines se sont implantées en continuité des hameaux et noyaux villageois, constituant des nouveaux quartiers, d'autres ont provoqué l'éclatement du tissu urbain existant.

Afin de restaurer et de préserver la cohérence du tissu urbain des villages et hameaux, les secteurs d'extension urbaine se situent tous en continuité du tissu existant ; c.à.d. au sein de l'enveloppe urbaine. Les stratégies de développement sont précisées pour chaque entité de l'archipel urbain de la commune.

#### **a) *Saint-Nabor - La Vérune***

Les hameaux de La Vérune et de Saint-Nabor sont impactés de façon par le risque d'inondation. Afin d'intégrer ce risque et prévenir l'exposition des habitants, l'enveloppe urbaine potentiel est revue, notamment au sud de la RD 980.

Par ailleurs la partie hameau de La Vérune située au nord de la RD 980 pose des problèmes d'accessibilité. Seul un étroit accès permet d'accéder à ce quartier depuis la RD980. Afin d'intégrer cette contrainte et de préserver la fenêtre sur la silhouette du village perché de Cornillon, il convient de limiter l'urbanisation de ce quartier.

#### **b) *Saint-Gély – Talazargues***

Le village de St Gély – Talazargues accueille plusieurs projets urbains de la commune :

- **Le quartier de La Baumelle**

Future entrée Nord du village de Saint-Gély, ce secteur sera l'occasion de faire le lien entre le bâti existant et les équipements sportifs. L'aménagement se fera de manière réfléchie au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant la réalisation d'une mixité sociale et fonctionnelle (ateliers d'artistes, équipements publics, logements, cheminements doux etc...).

- **Le quartier des Auriolles**

Situé en continuité du quartier récent au nord-est du village, sur une bande de parcelles le long du ruisseau, il s'agit d'étendre le quartier résidentiel existant jusqu'au ruisseau. Dans le but d'aménager ce front urbain de façon qualitative, les principes d'aménagement (maillage viaire, aménagement d'un cheminement piéton en bordure du ruisseau) seront précisés à l'échelle du quartier (OAP).

- **Le quartier de Saint-Gély**

Complétant le front urbain Nord du centre ancien de Saint-Gély, la commune maintient une zone d'extension sous condition de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble. En prévision de la réalisation de ce quartier, la commune prévoit l'élargissement de la rue du chemin de la Bastide jusqu'au carrefour de la cave coopérative.

Par ailleurs, le village de Saint-Gély / Talazargues comporte de nombreuses dents creuses au sein des quartiers résidentiels, intéressantes pour compléter la trame urbaine.

### ***c) Privat - Ivagnas - Les Prats***

Dans le secteur de Privat, Ivagnas, la construction au coup par coup a provoqué l'éclatement des hameaux. Ainsi, les maisons récentes du hameau de Privat, se sont implantées sur une bande de parcelles au Nord, déconnectées du village. De la même manière, à Ivagnas, les maisons ont été construites le long des chemins communaux en rupture avec le hameau.

Les limites de la tache urbaine pour chaque hameau ont été redéfinies pour prendre en compte ces évolutions ainsi que l'environnement paysagé et la topographie des lieux (terrasses agricoles, espaces boisés).

Pour le hameau d'Ivagnas, le travail de redéfinition des limites constructibles a permis de mettre en avant un potentiel constructible important. La volonté municipale est de préserver le caractère de hameau, anciennement agricole, et de ne pas le densifier plus sauf en son cœur afin de créer un espace public et quelques constructions pour finaliser son aménagement.

Par ailleurs, le petit parc aménagé dans le creux du valat de Baume autour d'un ancien lavoir sur le chemin de liaison entre Ivagnas et Privat sera remis en valeur.

Touché par un aléa fort du risque d'inondation et des contraintes liées à la traversée de la RD 980, les constructions au niveau du lieu-dit des Prats, constitué, notamment, par des bâtis implantés aux abords de la RD 980 n'a pas vocation d'être densifié.

## **1.2. Composer des formes urbaines respectant l'identité rurale des villages**

Pour accorder le développement urbain de la commune avec l'identité rurale des villages et hameau, il est recommandé de s'inspirer des typologies traditionnelles lors de la projection des extensions urbaines.

Dans cet esprit, la commune souhaite combiner les typologies bâties : habitat individuel (pavillon, villa), groupé (maisons jumelées et en bande) et collectif (plusieurs appartements au sein d'une même maison).

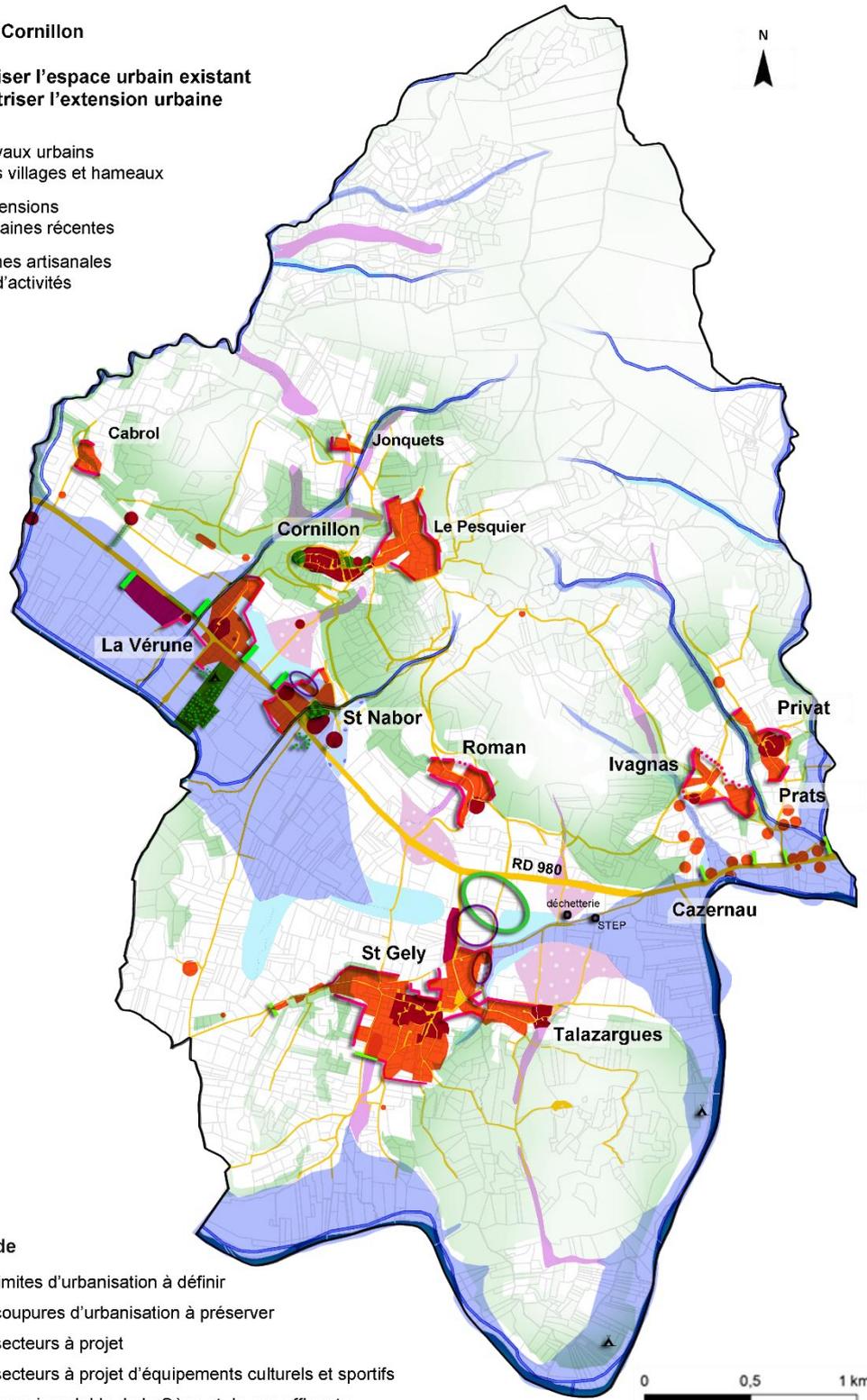
Parmi les paramètres pour réussir l'habitat de densité moyenne correspondant à une identité villageoise, il importe que :

- la composition par rapport à l'espace public (rues et places),
- la mitoyenneté par rapport à l'espace public,
- l'implantation sur la parcelle pour optimiser les espaces extérieurs,
- la mitoyenneté par rapport aux limites séparatives,
- la conjugaison des hauteurs et volumes.

**PADD Cornillon**

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

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



**Légende**

- limites d'urbanisation à définir
- coupures d'urbanisation à préserver
- secteurs à projet
- secteurs à projet d'équipements culturels et sportifs
- zone inondable de la Cèze et de ses affluents
- risque de ruissellement - lit majeur
- risque de ruissellement sur glacis d'épandage
- risque de ruissellement

## D. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES LIEES AUX RISQUES D'INONDATION ET DE FEUX DE FORETS

### 1.1. Réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation

La frange sud du territoire communal est touchée par un **risque d'inondation par débordement du cours d'eau de la Cèze**. À ce risque se conjugue un risque **d'inondation par ruissellement pluvial** qui seront traduits règlementairement et cartographiquement dans le PLU.

Le cumul de ces deux phénomènes concerne notamment les hameaux de La Vérune et de Saint-Nabor, implantés sur l'axe routier de la RD 980. Impactés par un aléa modéré, le développement urbain de ces hameaux doit être adapté pour être compatible avec l'exposition au risque (le règlement intégrera toutes les préconisations du PPRI).

Le secteur des constructions du lieu-dit des Prats jusqu'à la station d'épuration au Nord de Talazargues est touché par un aléa modéré à fort. Les premières maisons à l'entrée du village de Saint-Gély sont touchées par un aléa résiduel.

Les bâtiments situés au Sud la RD 980, ainsi que les campings et le centre de vacances situés sur la rive gauche de la Cèze se trouvent fortement exposés (aléa fort).

Afin de réduire l'exposition au risque et de préserver les champs d'écoulement des eaux, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite de part et d'autre de l'axe des zones d'écoulement repérées sur les documents graphiques dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre des berges.

Concernant le risque d'inondation par ruissellement, une étude EXZECO a mis en avant ce risque sur le territoire communal notamment sur le hameau de Saint-Gély. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est notamment conditionnée à la réalisation d'étude hydraulique spécifique démontrant l'exondation des terrains.

### 1.2. Lutter contre le risque de feux de forêts

Plusieurs hameaux et villages sont exposés au **risque de feu de forêts** par leur situation en contact immédiat avec des massifs boisés :

- le quartier du Pesquier de Cornillon, y compris les hameaux isolés des Jonquets et de Cabrol ;
- les hameaux de Roman, Privat et Ivagnas, implantés sur les flancs sud des collines boisées ;
- les quartiers résidentiels au Sud et Sud-est de Saint-Gély.

Pour prévenir ce risque, des interfaces bâti – forêt sont aménagés et entretenus en conséquence.