



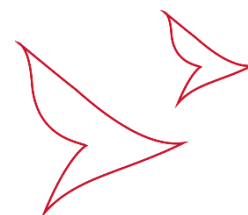
DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE de CORNILLON

Hôtel de Ville – Saint-Nabor – 30 630 CORNILLON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration



5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP

1

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



PREAMBULE - RAPPEL REGLEMENTAIRE

1. PORTEE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L 141-16 et L 141-17. »

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « Les orientations d'aménagement et de programmation » peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36. »

En application de l'article L152-1, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribuent à leur mise en œuvre ou tout au moins, à ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteurs et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement, qui, dans le cadre du présent PLU, est ouvert à l'urbanisation. le présent PLU compte 3 secteurs « 2AU » lesquels sont couverts par une OAP qui en définissent les principes d'aménagement.

2. LE CONTENU DES OAP

a. Les OAP sectorielles

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R151-6 du Code de l'urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

L'article R151-6 dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10.* »

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles. Le présent PLU ne compte pas de zone 1AU.

b. Les OAP des secteurs d'aménagement

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

4

L'article R151-8 dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1. *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
2. *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
3. *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
4. *Les besoins en matière de stationnement ;*
5. *La desserte par les transports en commun ;*
6. *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Il convient de préciser que la réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R151-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune ou l'intercommunalité. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs de PLU de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets.**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R 151-8, qui pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

C. Les OAP à vocation patrimoniale

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R151-7 fait écho à l'article R151-19 autorisant les auteurs de PLUi à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU.

L'article R151-7 dispose que «*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R 151-19.* »

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R424-5-2, être motivée au regard de l'article R111-27.

Toutefois, elles peuvent également s'appliquer dans des secteurs non-couverts par un renvoi au RNU et dans tous types de PLU. Dans ce cas, l'article R424-5-2 ne trouve pas à s'appliquer.

Il est recommandé aux auteurs de PLUi d'accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine car il sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.

Le présent PLU est couvert par 2 OAP sectorielles :

- Une pour le secteur « Auriolles » qui couvre le secteur d'urbanisation à court-moyen terme « 2AU1 »
- Une pour le secteur BAUMELLE qui couvre les secteurs d'urbanisation à court-moyen terme « 2AU1 », « 2AU2 », « 2AU3 » et « 2AU_p »

Et une OAP paysagère :

- Saint-Nabor (secteur « Ap »)

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE - RAPPEL REGLEMENTAIRE</u>	3
1. PORTEE REGLEMENTAIRE	3
2. LE CONTENU DES OAP	4
A. LES OAP SECTORIELLES	4
B. LES OAP DES SECTEURS D'AMENAGEMENT	4
C. LES OAP A VOCATION PATRIMONIALE	5
<u>LOCALISATION DES SECTEURS</u>	10
<u>OAP 1 – SECTEUR « LES AURIOLLES »</u>	11
<u>I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE</u>	11
A. LE SECTEUR « LES AURIOLLES » AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU	11
B. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE	12
C. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE	13
<u>II. SYNTHESE DES ENJEUX</u>	13
<u>III. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT</u>	14
A. VOCATION FUTURE DE LA ZONE	14
B. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	14
C. OBJECTIFS	14
D. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS	14
E. SYNTHESE DU PADD	14
F. SCHEMA OPPOSABLE DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	15
G. SCHEMA NON OPPOSABLE – REPRESENTATION POSSIBLE	16
<u>IV. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION</u>	16
A. FORME DE LOGEMENTS	16
B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	16
C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	16
D. VOIRIES	17
E. ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR	17
F. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	17
G. GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET	18

OAP 2 – SECTEUR « LA BAUMELLE » 19

I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE 19

- A. LE SECTEUR « LA BAUMELLE » AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU 19
- B. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE 20
- C. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE 21

II. SYNTHESE DES ENJEUX 21

III. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT 22

- A. VOCATION FUTURE DE LA ZONE 22
- B. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION 22
- C. OBJECTIFS 22
- D. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS 23
- E. SYNTHESE DU PADD 24
- F. SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT 25
- G. SCHEMA NON OPPOSABLE – REPRESENTATION POSSIBLE 25

IV. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION 26

- A. FORME DE LOGEMENTS 26
- B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT 26
- C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 26
- D. VOIRIES 26
- E. ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR 26
- F. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT 27
- G. GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET 27

8

OAP 3 – « LA QUALITE D'INSERTION PAYSAGERE SUR CORNILLON » 29

I. ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX 29

- A. LOCALISATION 29
- B. DIAGNOSTIC, DYSFONCTIONNEMENT ET INSUFFISANCE DU SECTEUR D'ETUDES 29
- C. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE 30

II. SYNTHESE DES ENJEUX 31

III. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT 31

A.	L'IDENTIFICATION DE CONES DE VUES	31
B.	LA PRISE EN COMPTE DES GRANDES MASSES VEGETALES	31
C.	LA GESTION DES COTEAUX	31
D.	LA GESTION DES RISQUES	32
E.	SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	32
V.	<u>PRINCIPES GENERAUX DE GESTION PAYSAGERE</u>	32

LOCALISATION DES SECTEURS

2 secteurs sont prévus avec une OAP sectorielle et un secteur avec une OAP thématique :

- Le premier périmètre d'OAP se trouve au secteur Les Auriolles, accessible depuis la RD220 via une impasse (zone 2AU1).
- Le second périmètre d'OAP est situé au lieu-dit La Baumelle (zones 2AU2 et 2AU3).
- La troisième OAP est une OAP de préservation de la qualité paysagère le long de la RD980 entre Saint-Nabor et La Vérune.



OAP 1 – SECTEUR « LES AURIOLLES »

I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur « Les Auriolles », dont l'accès au secteur se fera depuis la RD220 et par une voirie en impasse, est contenue dans un secteur 2AU1 de 0,45 ha.

Le périmètre de l'OAP est situé coeur d'un quartier résidentiel de faible densité (9 logements à l'hectare). Il est en périphérie immédiate du coeur d'une zone pavillonnaire qui s'étire le long de la route départementale en direction du Nord. La zone, en friche, viendra terminer l'urbanisation des lieux. Elle concerne la parcelle 402.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et en proposant des connexions nouvelles par l'espace public. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

- a. *Le secteur « Les Auriolles » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau*



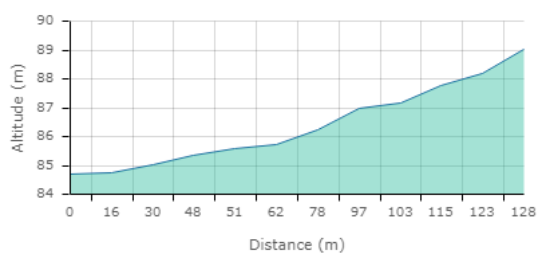
b. Topographie du secteur d'étude

Le secteur d'étude se situe en plein cœur d'un espace urbain de type pavillonnaire, en limite avec la plaine agricole de Talazargues. L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 87m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 4 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont de 4%. Le secteur peut être qualifié de plat.

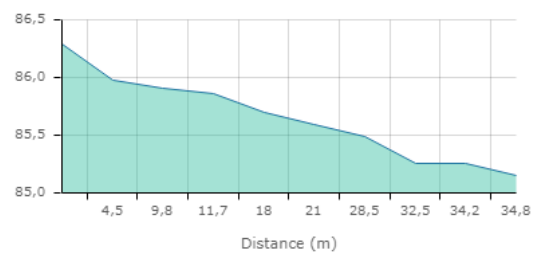
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



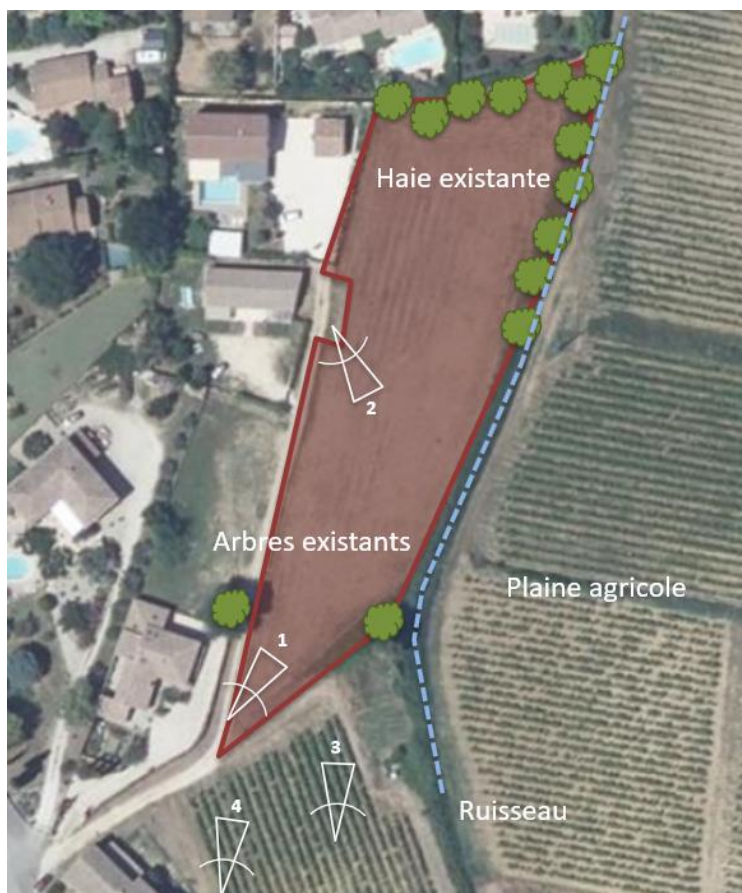
Coupe AA' (pente moyenne de 4%)



Coupe BB' (pente moyenne de 0%)



C. Reportage photographique de la zone



Le secteur 2AU1 est situé au bout d'une impasse au carrefour de la RD220, l'impasse de la Libellule et la voie menant au site de l'opération.

Il s'agit d'un secteur plat en friche actuellement.

Le secteur est bordé sur sa partie Est par un ruisseau sur lequel des risques d'inondation et de ruissellement sont identifiés. L'existence de ces risques seront pris en compte dans l'aménagement proposé sur le secteur.

II. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte du risque de ruissellement et d'inondation provenant du ruisseau qui le borde à l'Est.
- La préservation de l'alignement d'arbres et la haie situé en limite de la zone avec les parcelles 294 et 302.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir.

III. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

a. Vocation future de la zone

La zone 2AU1 est principalement destinée à de l'habitat (densité attendue de 25 log/ha sur la partie non inondable). Cet espace partagé pourra être relié aux différents quartiers par des cheminements piétons afin de créer une continuité urbaine via des espaces collectifs et/ou publics.

b. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

L'opération d'aménagement se réalisera à plus ou moins court terme en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

L'opération devra être réalisée au sein d'une seule opération d'aménagement d'ensemble gérée par un unique opérateur.

c. Objectifs

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » et respect du règlement de la zone à urbaniser ;
- Permettre une solidarité entre quartiers : l'espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien entre les différents quartiers.
- Une densité moyenne de 25 logements à l'hectare devra être respectée sur la partie non inondable uniquement (les 2/3 de la parcelle étant concernée par du risque inondation et de ruissellement pour environ 0,3 ha, ne restant que 0,25 ha pour la partie cessible).

d. Les orientations en matière de voirie et déplacements

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la voirie en impasse qui débouche sur la RD220.

L'accès principal du secteur se fera par cette voie et il s'agira donc de :

- de sécuriser ou d'aménager ces accès,
- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles, sauf impossibilité physique liée au relief et à la configuration de la parcelle.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

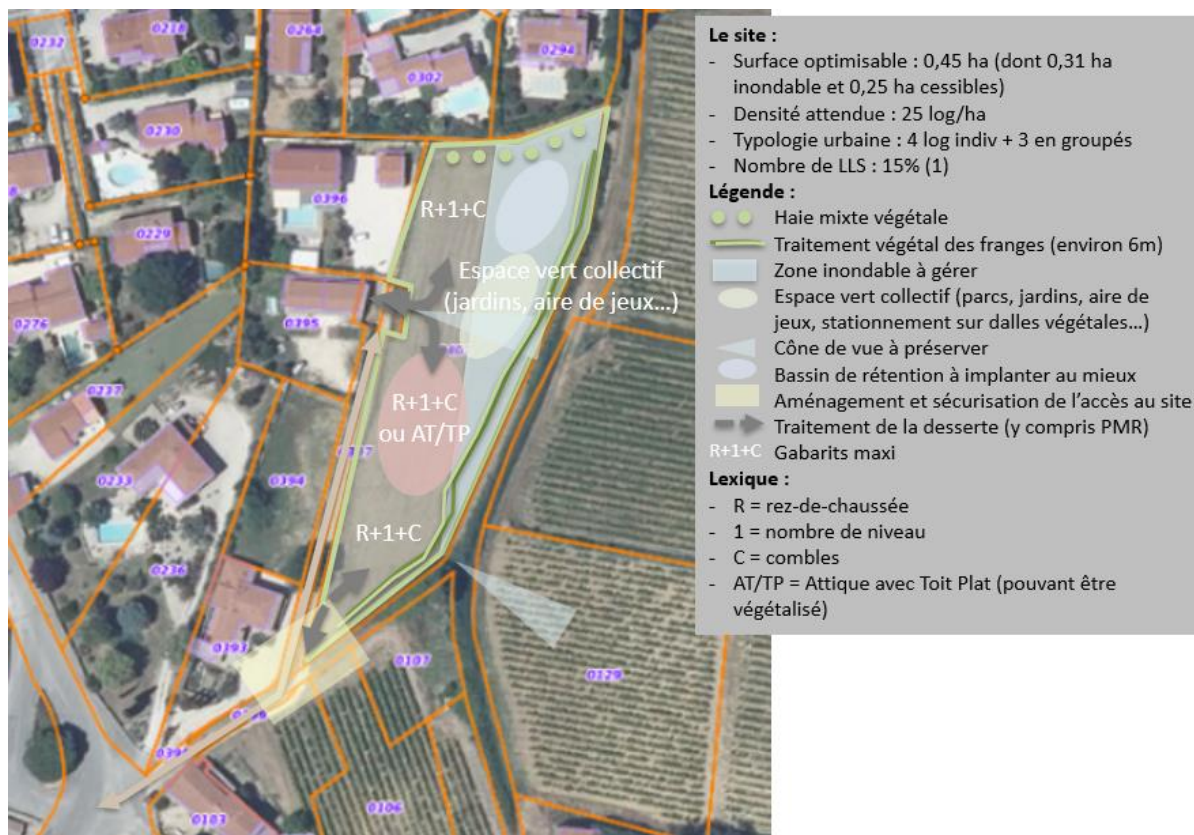
- Pas de voirie en impasses pour desservir plus de 5 habitations sauf en cas d'impossibilité technique (topographie, architecturales ...)
- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents ilots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture.

e. Synthèse du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **Préserver le paysage et l'environnement, garants de la qualité du cadre de vie et atouts du territoire** : préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue ; préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire ; protéger le site du village fortifié de Cornillon ; cahier de recommandations architecturales ; soigner la qualité paysagère le long de l'axe structurante de la RD 980.
2. **Préserver le terroir viticole et pérenniser l'activité agricole** : préserver le vignoble des coteaux et de la plaine ; favoriser le maintien et la pérennisation de l'activité agricole ; lutter contre le mitage de l'espace agricole.
3. **Conforter les pôles de centralité et construire des complémentarités territoriales** : à l'échelle de la vallée (développer une synergie avec la commune de Goudargues : construire la complémentarité territoriale du « Pôle de proximité » Goudargues – Cornillon) ; à l'échelle de la commune (assoir l'identité et le fonctionnement de la commune en tant qu'« archipel de villages et hameaux », conforter le pôle commercial et de services de Saint-Nabor, conforter le rôle de pôle de proximité de la commune en envisageant un équipement d'intérêt communautaire (culturel et sportif) sur Saint-Gély / Talazargues, valoriser les liaisons entre les villages et hameaux).
4. **Optimiser l'espace urbain existant et maîtriser l'extension urbaine** :
 - a. *Accorder développement démographique et urbain* : le projet de développement démographique, la modération de la consommation des espaces (objectifs chiffrés) ;
 - b. *Optimiser l'espace urbain existant* : favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation de l'habitat, requalifier les espaces publics des hameaux et villages, soigner l'articulation entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant ;
 - c. *Maîtriser l'extension urbaine* : redéfinir les limites urbaines cohérentes pour chaque village et hameau, composer des formes urbaines respectant l'identité rurale des villages ;
 - d. *Prise en compte des contraintes liées aux risques d'inondation et de feux de forêts* : réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation, lutter contre le risque de feux de forêts.

f. Schéma opposable des orientations générales d'aménagement



g. Schéma non opposable – Représentation possible



IV. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION

a. Forme de logements

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat mais de l'activité de tertiaire (bureau) y est autorisée. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone à urbaniser ;
- Au moins la moitié des logements devront être des logements individuels et/ou villas-jumelées.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres).

b. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 30% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé, éco-aménagé et/ou végétalisé (les toitures plates seront obligatoirement végétalisées).

c. Mixité fonctionnelle et sociale

Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

L'OAP doit accueillir 15% de LLS, soit au moins 1.

d. Voiries

La voirie devra intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de faciliter la déambulation des piétons et autant que possible des Personnes à Mobilité Réduite, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de délimiter les usages de la voirie : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

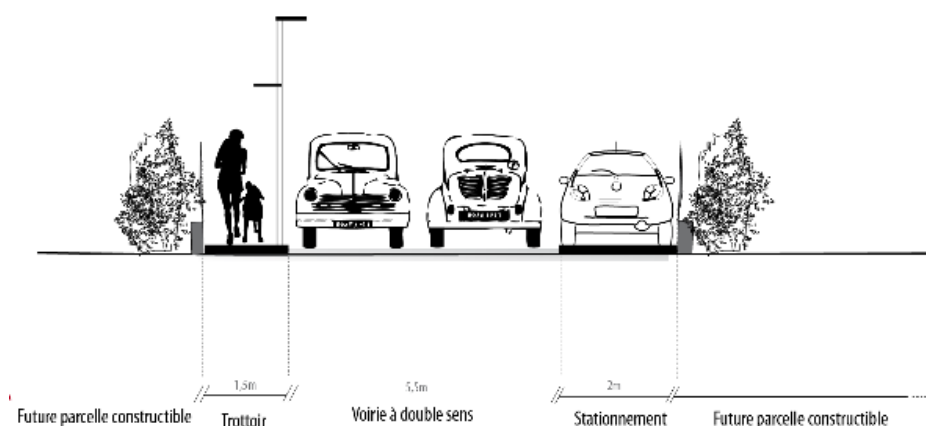
e. Accessibilité et desserte du secteur

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis la voie en impasse donnant sur la route de Saint-Gély qui deviendra l'entrée principale de la future zone.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles seront obligatoirement bordées par au moins un trottoir aux normes PMR et, si possible par une bande cycle qui sera connecté au maillage existant en dehors de l'opération ;

Coupes indicatives de la voirie et cheminements doux : la voirie principale



- Les voiries secondaires en impasse veilleront à ne pas être obstruées par du stationnement « sauvage ».

f. Gestion des eaux de ruissellement

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point le plus bas du secteur de projet.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales adaptées. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des

trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

g. Gestion du risque incendie – feu de forêt

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Cornillon s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la pris en compte du débroussaillage.

L'opération devra se doter d'un dispositif de sécurité incendie aux normes (point d'eau ou hydrant).

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction règlementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires défectueux en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

OAP 2 – SECTEUR « LA BAUMELLE »

I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur « La Baumelle », au niveau du carrefour de la route départementale 220 et du chemin des Auriolles, est contenue dans deux secteurs AU (2AU2 et 2AU3) de superficie totale de 2,75 ha. La zone 2AU2 a une superficie de 1,75 ha et la zone 2AU3 de 1 ha.

Le périmètre de l'OAP est situé à l'entrée des hameaux de Saint-Gély / Talazargues, sur le lieu-dit La Baumelle. Le secteur jouxte une partie constructible au sud et à l'ouest. A l'est de la zone, se trouve le stade du village.

Actuellement, ces zones d'habitat, du sud et ouest, peu dense, se sont développées au gré de plusieurs lotissements et des opportunités foncières.

L'objet de cette orientation est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et en proposant des connexions nouvelles par l'espace public. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

- a. *Le secteur « La Baumelle » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau*



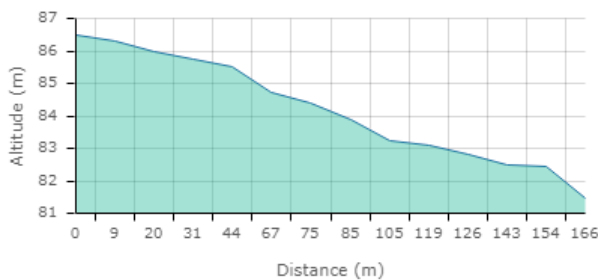
b. Topographie du secteur d'étude

Le secteur d'étude se situe en continuité d'un espace urbain de type pavillonnaire, au croisement de la route départementale 220 et le chemin des Auriolles. L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 84m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 5 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises entre 1 et 3%. Le secteur peut être qualifié de plat.

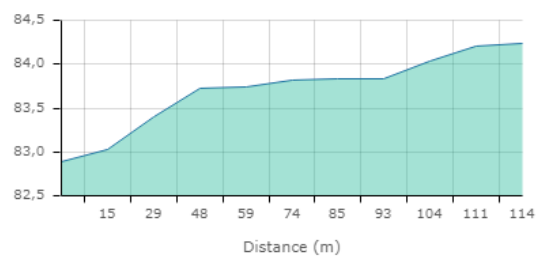
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



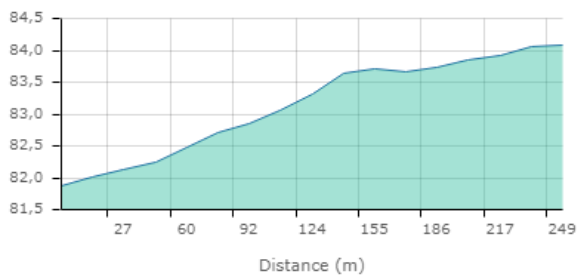
Coupe AA' (pente moyenne de 3%)



Coupe BB' (pente moyenne de 1%)



Coupe CC' (pente moyenne de 1%)



C. Reportage photographique de la zone



Le secteur de l'OAP est situé au croisement de la route de Saint-Gély (RD220) avec le chemin des Auriolles. Une seule sortie sur la RD220 sera admise par le CD30.

Il s'agit d'un secteur plat occupé par de la vigne actuellement.

Il est destiné à proposer un aménagement d'ensemble en reliant les futures zones d'extension pour proposer une vision d'ensemble sur le secteur. L'OAP a une vocation dominante d'habitat au sein des secteurs 2AU2 et 2AU3, en mixité fonctionnelle possible en RDC sur la RD220. Le secteur Nord (2AUp) est à vocation d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

II. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte des marges de recul dans l'aménagement proposé.
- Le traitement de la limite avec le stade devra être réfléchi de manière à intégrer la végétation.
- Sur le plan paysager, les vues sur les coteaux, les massifs et la plaine agricole seront à conforter autant que possible.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir en proposant une réflexion d'ensemble sur la zone.

III. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

a. Vocation future de la zone

La zone de l'OAP est principalement destinée à de l'habitat (densité attendue d'environ 25 log/ha sur les 2,2 ha cessibles) jouant un rôle de mixité fonctionnelle et sociale (15% de logements sociaux et/ou conventionnés) et ayant pour double rôle d'améliorer la qualité de vie des habitants et de sécuriser l'accès au secteur. Cet espace partagé sera relié aux différents quartiers par des cheminements piétons afin de créer une continuité urbaine via des espaces collectifs et/ou publics.

b. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

Cette opération se réalisera à court ou moyen termes. L'opération d'aménagement d'ensemble fera l'objet d'une autorisation de droit des sols unique, toutefois, l'ouverture par tranches fonctionnelles est permise (3 phases sont initialement envisagées dans le cadre de l'OAP) à condition que le lot dédié aux VRD soit réalisé en premier et qu'aucune réalisation de lot ne pénalise la réalisation des autres.

Deux phases seront nécessaires à l'aménagement du secteur :

- **Secteur S1** (correspond au secteur 2AU2) : il s'agit de la partie Sud de l'opération. La création de la voie centrale permettra la desserte interne de cette partie de l'opération. Les densités sont plus importantes à l'Ouest qu'à l'Est afin de permettre une frange plus intégrée paysagèrement. L'espace vert avec sentiers piétons au Nord permettent de faire « tampon » avec la deuxième tranche fonctionnelle. Le secteur S1 doit obligatoirement être réalisé avant le secteur S2.
- **Secteur S2** (correspond au secteur 2AU3) : il s'agit de la partie centrale de l'opération. Le prolongement de la voie interne et l'entrée-sortie réalisée avec l'accord du CD30 permettra le bouclage piéton de la voie interne de l'opération. Les densités sont plus importantes à l'Est qu'à l'Ouest. L'espace vert avec sentiers piétons au Nord permettent de faire « tampon » avec la troisième tranche fonctionnelle.
- **Secteur S3** (correspond au secteur 2AU4) : il s'agit de la partie Nord de l'opération. L'accès au site est à réaliser en accord avec le CD30. Cette voie permet le bouclage de l'opération avec le chemin des Auriolles. Le site est dédié à des équipements publics et d'intérêt collectif. La partie Est est destinée à accueillir des équipements de loisirs récréatifs et sportifs en plein air (city stade, skate-parc, aires de loisirs, parcours sportif, tables et bancs pour pique-nique... L'ouverture du secteur S3 n'est pas subordonnée à l'ouverture des autres secteurs, seuls son accès sur la RD et la réalisation de la voie interne est obligatoire dès le début de l'aménagement d'un des 3 secteurs.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

c. Objectifs

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » et le règlement des zones à urbaniser ;
- Mixité sociale : afin de garantir une mixité sociale, les habitations seront de type « habitat individuel », « habitat individuel groupé » et « habitat aidés », selon les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation ».
- Permettre une solidarité entre quartiers : l'espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien entre les différents quartiers.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

- La densité moyenne est à l'échelle des secteurs 2AU2 et 2AU3, chaque zone est établie aux regard des dispositions du SCoT, à savoir :
 - o ***Pour la zone 2AU2, d'une superficie de 1,75 ha, il devra être prévu :***
 - Une forme urbaine variée avec de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif : environ 36 logements possiblement répartis comme suit : 6 villas et/ou villas jumelées, 4 modules de 6 logements, 1 collectif de 14 logements
 - Les modules intermédiaires et collectifs en partie Ouest seront organisés en plot, tandis que les villas côté Est seront organisées en peigne par rapport à la voie interne de desserte
 - L'orientation des constructions privilégiera une exposition au Sud
 - Le gabarit des constructions ne pourra en aucun cas excéder R+1+C ou R+1+AT/TPV
L'attique devra faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère d'ensemble avec le retrait sur le domaine public.
 - Une mixité fonctionnelle en RDC sur rue uniquement possible
 - 15% des logements du secteur devront être à vocation de LLS
 - L'espace vert collectif devra être support pour la gestion des eaux pluviales.
 - o ***Pour la zone 2AU3, d'une superficie d'1,3 ha, il devra être prévu :***
 - Une forme urbaine variée avec de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif : environ 11 à 17 logements possiblement répartis comme suit : 5 villas et/ou villas jumelées, 1 à 2 module de 6 logements
 - Le module intermédiaire en partie Est sera organisé en plot, tandis que les villas côté Ouest seront organisées en peigne par rapport à la voie interne de desserte
 - L'orientation des constructions privilégiera une exposition au Sud
 - Le gabarit des constructions ne pourra en aucun cas excéder R+1+C ou R+1+AT/TPV
L'attique devra faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère d'ensemble avec le retrait sur le domaine public.
 - 15% des logements du secteur devront être à vocation de LLS
 - L'espace vert collectif devra être support pour la gestion des eaux pluviales.

Les secteurs S1 et S2 doivent permettre la réalisation d'un minimum de 9 LLS.

- o ***Pour la zone 2AUp, d'une superficie d'1,85 ha, il devra être prévu :***
 - Aucune construction à vocation d'habitation sera autorisée. Seuls des équipements d'intérêt publics et/ou d'intérêts collectifs seront admis
 - La partie Ouest est dédiée à un équipement collectif d'envergure intercommunautaire, tandis que la partie Est est dédiée à des équipements de loisirs et sportifs en plein air.

d. ***Les orientations en matière de voirie et déplacements***

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la RD220 (Route de Saint-Gély). Il est également bordé par le chemin des Auriolles pour lequel un accès est à prévoir, en plus de l'élargissement de la voirie. Cet accès (en entrée-sortie) devra être aménagé et sécurisé pour correspondre aux besoins de l'opération.

Un autre accès au secteur se fera depuis la RD220 en accord avec le CD30. Il s'agira donc de :

- de sécuriser ou d'aménager cet accès (en entrée-sortie),

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles, sauf impossibilité technique liée au relief et à la configuration de la parcelle.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

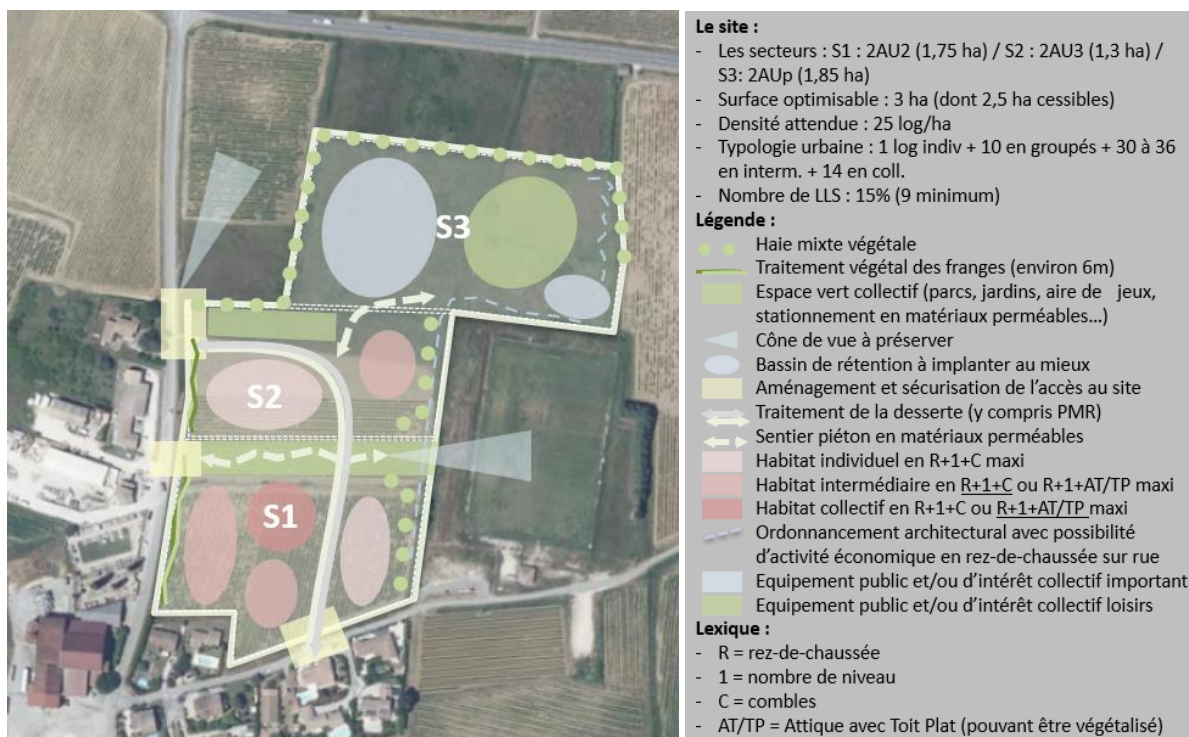
- Pas de voirie en impasses pour desservir plus de 5 habitations individuelles sauf en cas d'impossibilité technique (topographie, architecturales ...) ;
- Lorsqu'une impasse dessert des constructions en intermédiaires et/ou collectifs, la giration des véhicules de services publics (pompiers, collecte des ordures ménagères...) doit être possible aisément (cf. les normes du RDDECI).
- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents ilots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture ;
- Élargissement du chemin des Auriolles sur la partie Sud de la zone.

e. Synthèse du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **Préserver le paysage et l'environnement, garants de la qualité du cadre de vie et atouts du territoire** : préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue ; préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire ; protéger le site du village fortifié de Cornillon ; cahier de recommandations architecturales ; soigner la qualité paysagère le long de l'axe structurante de la RD 980.
2. **Préserver le terroir viticole et pérenniser l'activité agricole** : préserver le vignoble des coteaux et de la plaine ; favoriser le maintien et la pérennisation de l'activité agricole ; lutter contre le mitage de l'espace agricole.
3. **Conforter les pôles de centralité et construire des complémentarités territoriales** : à l'échelle de la vallée (développer une synergie avec la commune de Goudargues : construire la complémentarité territoriale du « Pôle de proximité » Goudargues – Cornillon) ; à l'échelle de la commune (assoir l'identité et le fonctionnement de la commune en tant qu'« archipel de villages et hameaux », conforter le pôle commercial et de services de Saint-Nabor, conforter le rôle de pôle de proximité de la commune en envisageant un équipement d'intérêt communautaire (culturel et sportif) sur Saint-Gély / Talazargues, valoriser les liaisons entre les villages et hameaux).
4. **Optimiser l'espace urbain existant et maîtriser l'extension urbaine** :
 - a. *Accorder développement démographique et urbain* : le projet de développement démographique, la modération de la consommation des espaces (objectifs chiffrés) ;
 - b. *Optimiser l'espace urbain existant* : favoriser la rénovation urbaine et la réhabilitation de l'habitat, requalifier les espaces publics des hameaux et villages, soigner l'articulation entre les nouveaux quartiers et le tissu urbain existant ;
 - c. *Maîtriser l'extension urbaine* : redéfinir les limites urbaines cohérentes pour chaque village et hameau, composer des formes urbaines respectant l'identité rurale des villages ;
 - d. *Prise en compte des contraintes liées aux risques d'inondation et de feux de forêts* : réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation, lutter contre le risque de feux de forêts.

f. Schéma des orientations générales d'aménagement



g. Schéma non opposable – Représentation possible



IV. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION

a. Forme de logements

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat mais de l'activité de services y est autorisée . Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone à urbaniser ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels, individuels groupés / intermédiaires. Les logements collectifs seront également autorisés.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (9 mètres).

b. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 30% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.

c. Mixité fonctionnelle et sociale

Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Un minimum de 15% moyen de LLS est imposé sur cette OAP, ces LLS sont à répartir sur les secteurs S1 et S2.

d. Voiries

Les voiries, principales, secondaires ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de faciliter la déambulation des piétons et autant que possible des Personnes à Mobilité Réduite, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de délimiter les usages de la voirie : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

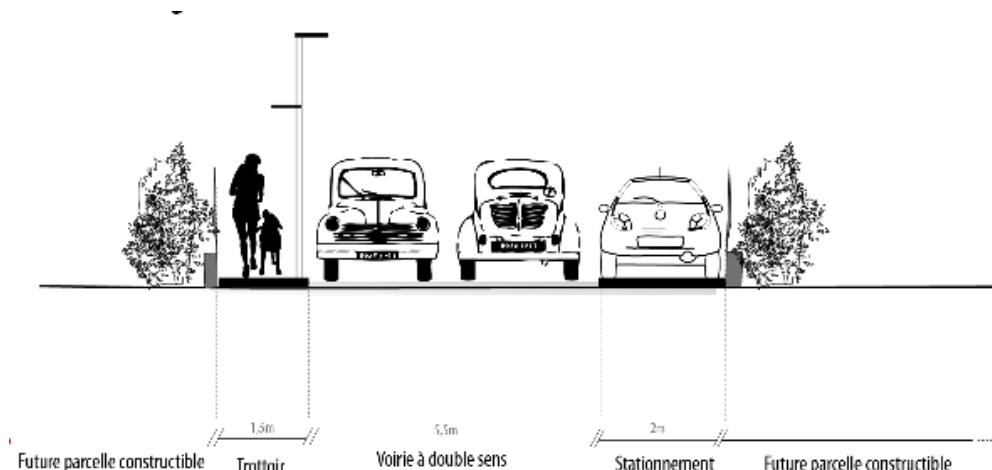
e. Accessibilité et desserte du secteur

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis le chemin des Auriolles et de la RD220 qui deviendra l'entrée principale de la future zone.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles seront obligatoirement bordées par au moins un trottoir aux normes PMR et, si possible par une bande cycle qui sera connecté au maillage existant en dehors de l'opération ;

Coupes indicatives de la voirie et cheminements doux : la voirie principale



- Les voiries secondaires en impasse veilleront à ne pas être obstruées par du stationnement « sauvage ».

f. Gestion des eaux de ruissellement

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point le plus bas du secteur de projet.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

g. Gestion du risque incendie – feu de forêt

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Cornillon s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la prise en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction réglementaire au niveau du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

L'opération devra se doter d'au moins deux dispositifs de sécurité incendie aux normes (points d'eau ou hydrants) judicieusement implantés.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires déficients en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

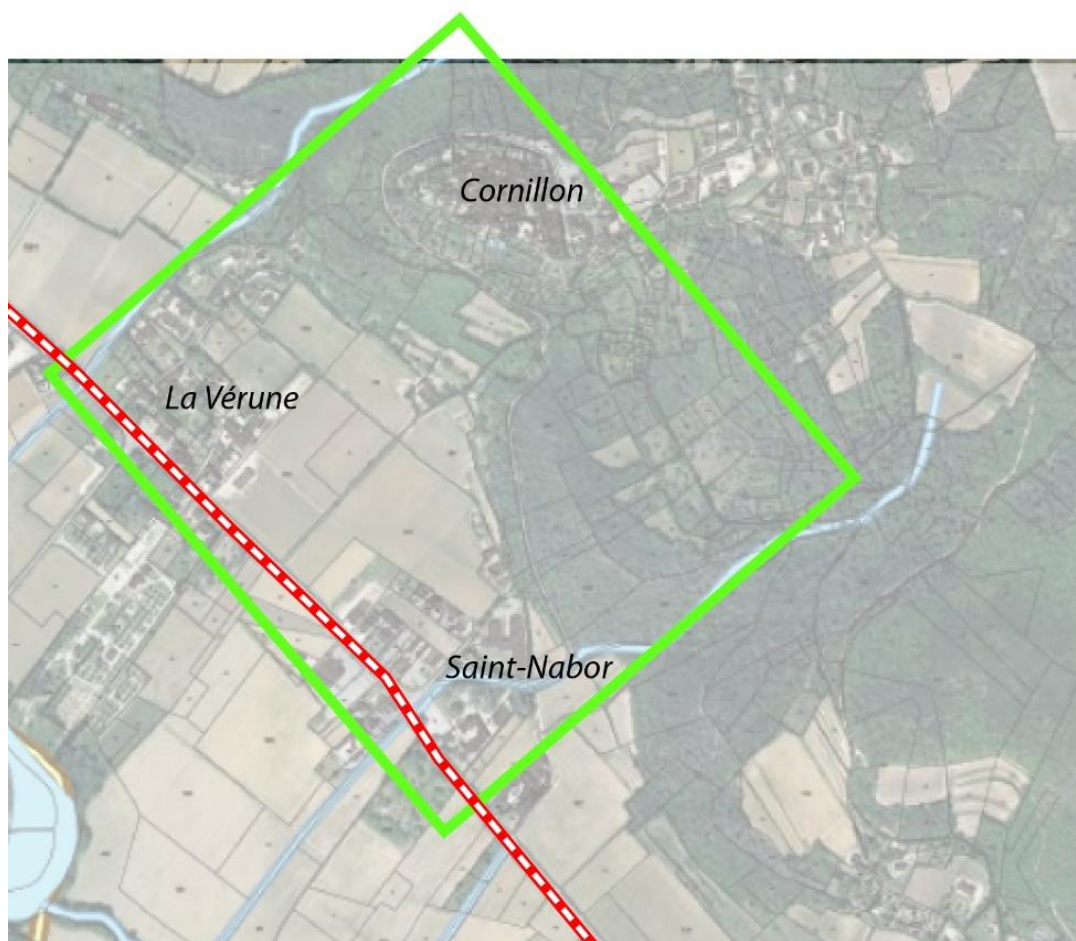
OAP 3 – « LA QUALITE D'INSERTION PAYSAGERE SUR CORNILLON »



I. ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

a. Localisation

Le périmètre de l'OAP est situé le long de l'aroute départementale 980, entre les hameaux de Saint-Nabor et de La Vérune, en direction de Cornillon. à proximité de la RD416 – chemin des Fanguières et du chemin du Serre de Courlas. Il est au cœur d'une zone agricole.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc de préserver et protéger les vues remarquables sur le hameau de Cornillon depuis la RD et plus particulièrement entre les hameaux de Saint-Nabor et de La Vérune.



 Secteur soumis à une OAP paysagère : vue sur Cornillon depuis la RD980
 Route départementale 980

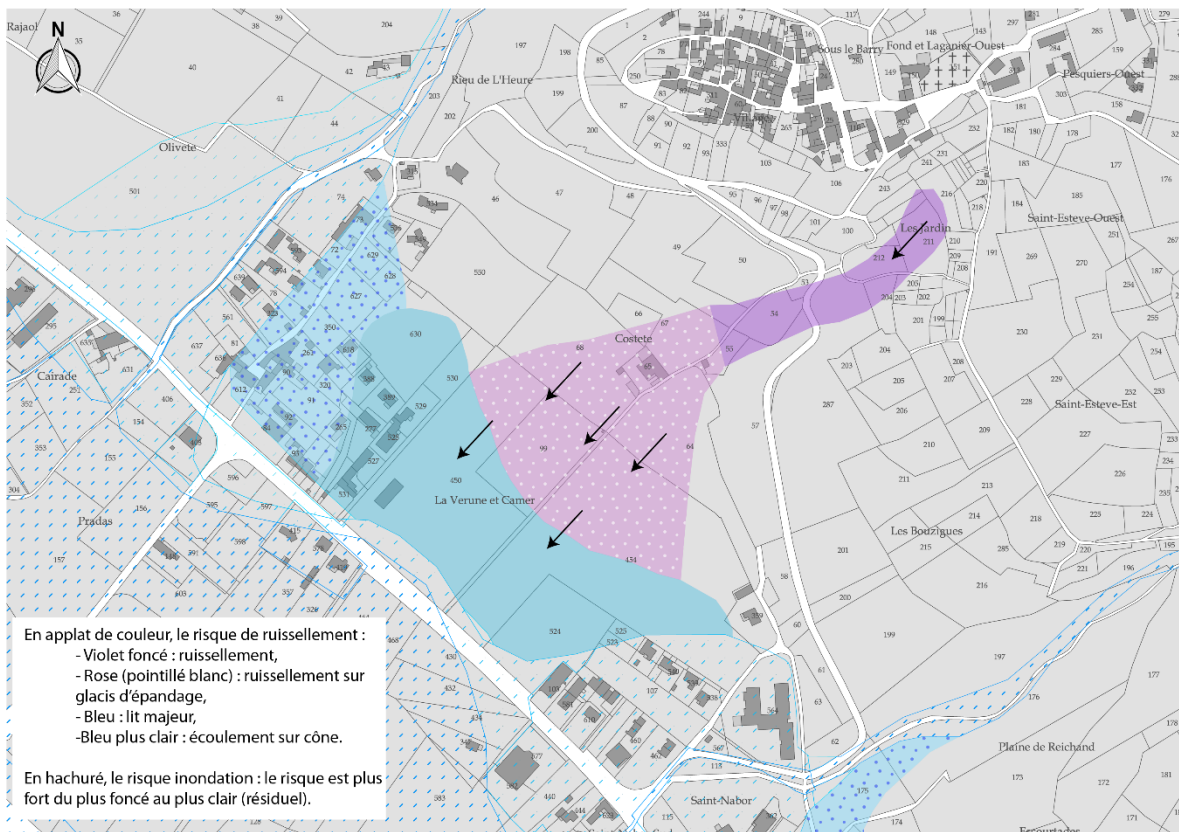
b. Diagnostic, dysfonctionnement et insuffisance du secteur d'études

L'aire d'étude présente un espace plus tôt fermé en direction de Cornillon, du fait de la présence d'espaces boisés qui soulignent le hameau historique de Cornillon, perché sur son promontoire. Cet espace est en culture et à vocation agricole comme en témoignent les vignes.

Des constructions sont présentes en limite de l'aire d'étude, au niveau de la RD avec des façades plus ou moins entretenues. Les bâtiments présentent une hauteur en R+1 voir R+2. Le mas Costète est présent au milieu de la zone d'étude.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

Un risque d'inondation et un risque de ruissellement sont présents sur le secteur comme en témoigne la carte ci-dessous :



30

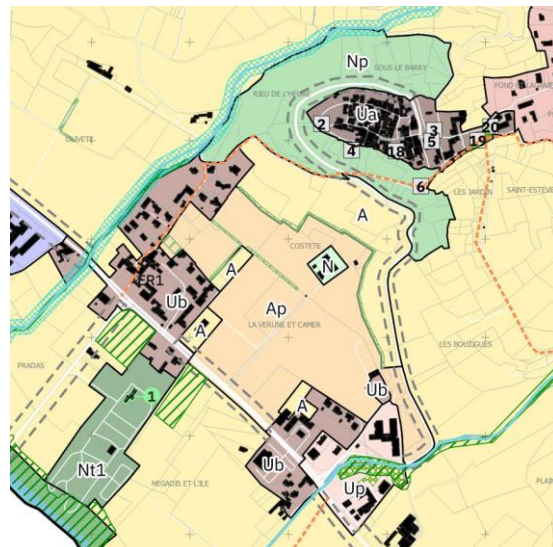
C. Reportage photographique de la zone



Le secteur d'étude concerne le zonage agricole protégé (Ap) en raison de la qualité paysagère du site. La zone Ap jouxte des zones urbaines à l'Est et à l'Ouest (Ub et Up), des zones agricoles au Sud et à l'Est et une zone naturelle protégée (Np) au Nord.



Photo Aérienne du site



Règlement graphique du PLU

II. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte des vues depuis et sur le hameau de Cornillon depuis la plaine et plus particulièrement depuis la RD980.
- La réglementation de la zone Ap où aucune construction ne devra être autorisée.
- Le traitement des limites des zones urbaines avec la zone Ap.
- La prise en compte du risque inondation et de ruissellement comme atout pour la préservation des vues paysagères.

31

III. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Cet espace structure le paysage de la commune en offrant des vues (depuis et vers le hameau historique du village : Cornillon) de grande qualité et des covisibilités fortes depuis la route départementale.

La collectivité consciente de cet atout, a développé une stratégie paysagère qui prévoit notamment une gestion sensible du paysage sur le village.

a. L'identification de cônes de vues

Les urbanisations situées dans les cônes de vues devront être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte, intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

b. La prise en compte des grandes masses végétales

Il s'agit de créer une lisibilité du site à l'échelle du « paysage ». On retrouve également la localisation des haies principales à conserver et les principes de maintien d'une armature bocagère arborée, dans l'objectif général de conserver les perméabilités spécifiques à ce site emblématique.

c. La gestion des coteaux

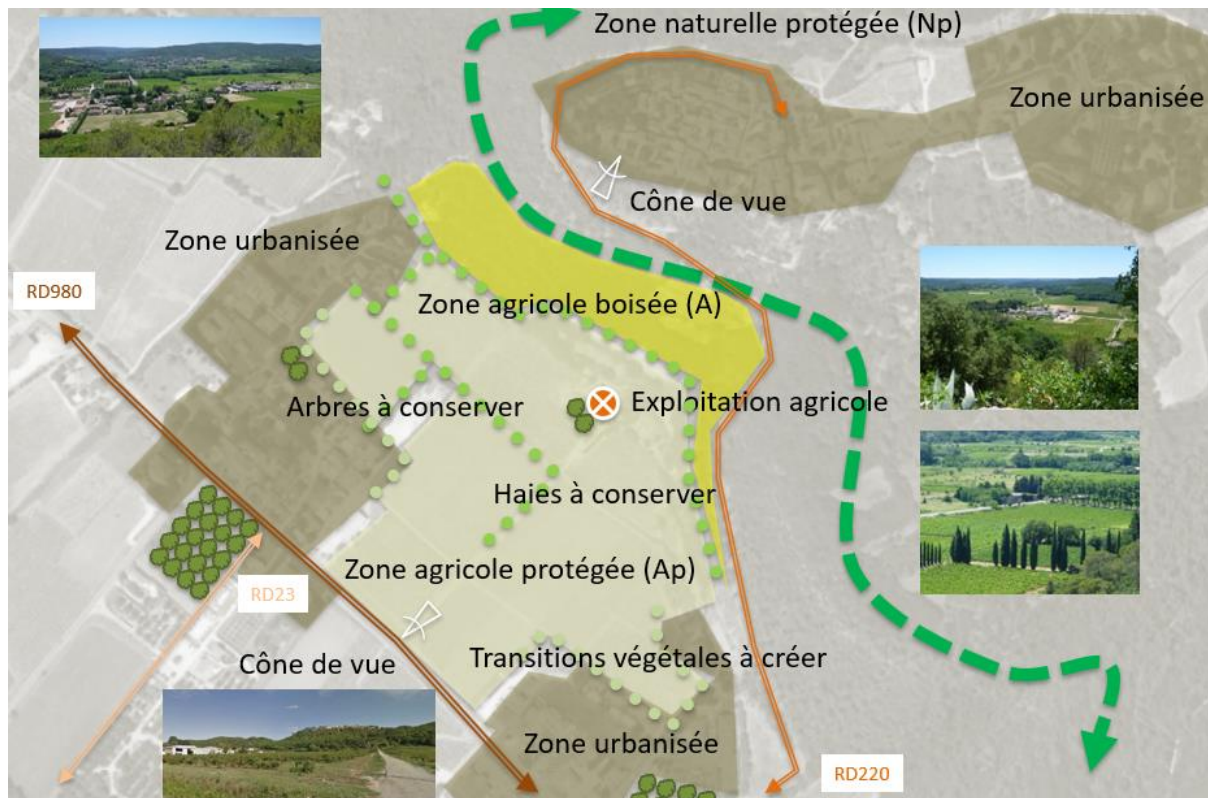
Grâce à des hauteurs limitées, en particulier dans les espaces en limite du secteur d'étude, et à une intégration paysagère renforcée, afin de limiter les perceptions, une meilleure gestion pourra être proposée.

Aucune nouvelle urbanisation ne sera autorisée, sauf cas particulier du Mas Costète, sur la partie agricole, la plus plane du secteur d'études.

d. La gestion des risques

Le secteur est impacté par un risque d'inondation et de ruissellement. Ce risque vient conforter la volonté communale de préserver les vues sur et depuis Cornillon en direction du Sud via la route départementale 980.

e. Schéma des orientations générales d'aménagement



V. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE GESTION PAYSAGÈRE

L'enjeu principal est de maintenir une coupure d'urbanisation forte entre l'espace agricole venant jusqu'aux coteaux naturels et l'urbanisation en limite du secteur sur La Vérune et Saint-Nabor.

L'organisation paysagère emporte des implications sur l'évolution de la lisière urbaine qui se limite aux espaces déjà construits à l'exception :

- Pour l'exploitation agricole, sont autorisés : des travaux d'aménagement des constructions existantes à condition de rester dans le volume initial des constructions existantes et, la reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai de 10 ans à compter du sinistre par l'existence d'un risque de ruissellement.

En outre, une attention spécifique est portée aux hauteurs des constructions sur les coteaux, c'est-à-dire à partir de la courbe de niveau de cote altimétrique 87 NGF, afin de dégager les coteaux jusqu'à la cote 100 NGF, qui constitue la ligne de crête « paysagère » :

- aucune nouvelle urbanisation d'envergure n'y est possible (cf. tracé de la lisière urbaine)
- dans les zones urbaines existantes au-dessous de la courbe de niveau de cote altimétrique 87 NGF, l'intégration paysagère passera par des hauteurs de construction maximum ne pouvant excéder la hauteur des constructions avoisinantes, sans dépasser 9 mètres au faîtage.