

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de  
Cordon

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu  
pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date du 13  
décembre 2024,  
approuvant la  
modification n°1 du PLU  
de Cordon,

Le Maire  
François PARIS

Pièce n°1

Territoires  
—  
demain

# Table des matières

<b>I - LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>p.3</b>
1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
2 – Le contexte territorial	p.3
3 – Le PLU de Cordon	p.3
<b>II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE</b>	<b>p.5</b>
1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers	p.5
2 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.14
3 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.21
4 – Modifications et adaptations des OAP	p.23
5 – Les informations environnementales	p.25
6 – La procédure de modification	p.54
<b>III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>p.56</b>
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.56
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.82
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLU	p.91

# LE CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Cordon s'appuie sur le flanc Est du massif des Aravis et domine la vallée de l'Arve.

Elle offre ainsi un panorama très ouvert sur le massif du Mont Blanc. Le territoire communal, d'une superficie de 22,3km<sup>2</sup>, s'étend ainsi de la crête principale des Aravis, à plus de 2500m d'altitude, jusqu'aux abords de la plaine de l'Arve, à environ 600m d'altitude. Elle comporte également sur son territoire un sommet bien individualisé, qui culmine à 2236m : Croisse Baulet.

Sa population est estimée à 1006 habitants (recensement 2021). La commune a connu une croissance démographique moyenne entre 1962 et 2008, puis une diminution/stagnation de la population entre 2009 et 2020, liée à un solde migratoire négatif.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,1	1,6	1,1	1,6	1,2	-0,2	-0,0
<i>due au solde naturel en %</i>	0,4	0,1	0,7	0,7	0,7	0,5	0,0
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,8	1,5	0,4	0,9	0,5	-0,7	-0,0
Taux de natalité (‰)	16,0	10,1	13,7	14,4	13,9	11,1	8,5
Taux de mortalité (‰)	12,4	9,3	6,3	7,3	7,1	6,5	8,3

Cordon dispose d'une activité économique créatrice d'emplois dans les domaines du tourisme, de l'artisanat et de l'agriculture, mais la commune reste dépendante des pôles d'emploi voisins (notamment en matière de commerces, services, industrie). Elle est donc à dominante résidentielle.

La commune est dotée d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre montagnard, mais fragile, qui participe à son identité montagnarde, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

## 2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Cordon est localisée au sein d'un bassin de vie dynamique, à proximité immédiate de la ville de Sallanches, et au sein de la haute Vallée de l'Arve.

Le territoire auquel appartient Cordon s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc, ainsi que du Syndicat Mixte Mont-Blanc Arve Giffre, créé pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du même nom.

## 3. LE PLU DE CORDON

La commune de Cordon a approuvé son Plan Local par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2018.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Poursuivre l'urbanisation sur les pôles urbains de la commune. Gérer l'historique urbain.
- Renforcer le poids urbain du centre-village.
- Garder des espaces constructibles pour le futur.
- Définir et constituer le poids urbain des hameaux.
- Agir pour la conservation des chalets d'alpage dans un usage contemporain et estival.
- Poursuivre la réalisation et les mises aux normes des réseaux favorisant l'habitat permanent.
- S'assurer de la valorisation de la ressource en eau comme ressource économique et de la répartition de cette ressource.
- S'assurer que le transport des déchets et leur valorisation par réemploi recyclage ou toute autre action soient organisés.
- Définir un équilibre territorial.
- Protéger les différents espaces naturels et la biodiversité qui les compose.
- Promouvoir les milieux agricoles en tant qu'activité de gestion de l'espace paysager.
- Maintenir les continuités écologiques.
- Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers de Cordon.
- Assurer la prévention des risques naturels.

# LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

## 1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

➤ **Concernant l'identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**

Le PLU actuellement en vigueur identifie certaines constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

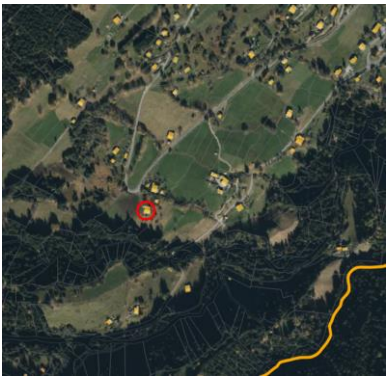
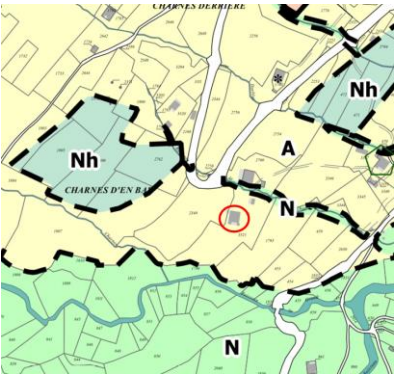
Le Conseil Municipal a souhaité réexaminer cette disposition du PLU, et à l'appui de critères basés sur la localisation des constructions, leur proximité ou non avec des exploitations agricoles pérennes, leurs caractéristiques architecturales, la capacité des réseaux à proximité, une nouvelle liste de constructions concernées a été élaborée (reprenant certaines constructions déjà identifiées par le PLU en vigueur).



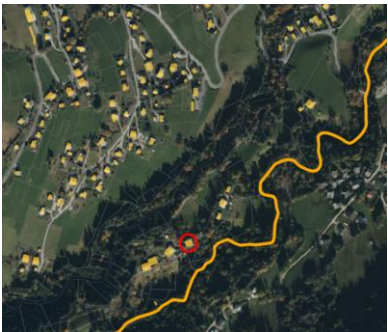





Ces constructions, édifiées il y a longtemps et initialement à usage agricole, ont des caractéristiques qui ne leur permettent pas une reprise pour une activité agricole.


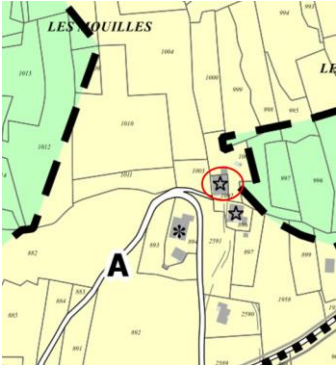

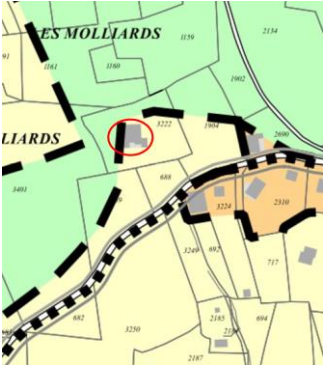

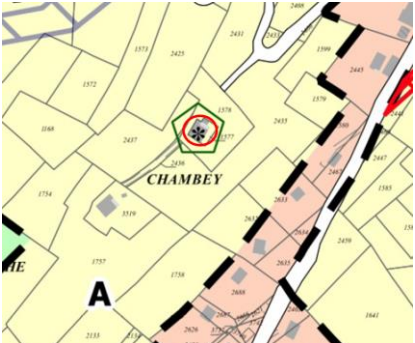


Il est donc nécessaire de les identifier, en vue de leur permettre un changement de destination. L'objectif est, pour ces constructions, qu'elles puissent trouver un nouvel usage, en vue de leur réutilisation.



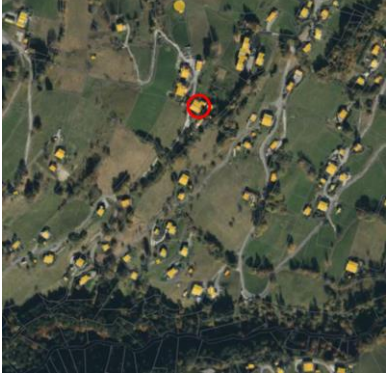



Au regard de leur localisation, de la capacité des réseaux, de leur environnement, certaines d'entre elles ont été identifiées comme ne pouvant recevoir qu'un seul logement. Pour les autres, une capacité de 3 logements maximum est autorisée, afin de ne pas augmenter de manière trop importante la population dans ces zones agricoles.

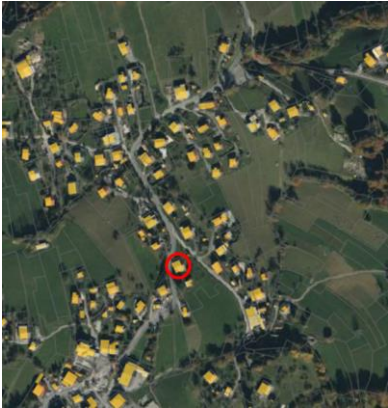
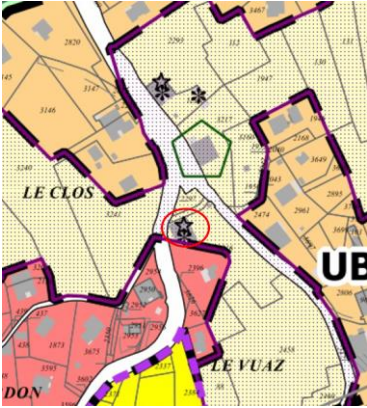

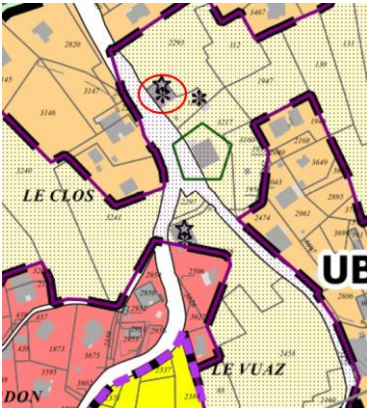

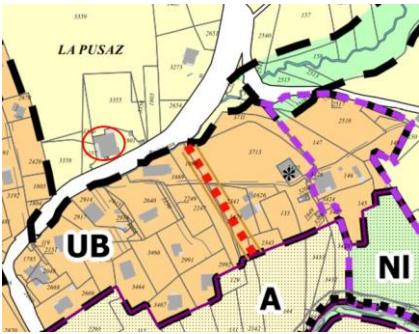
Les constructions concernées sont les suivantes, à noter que certaines sont déjà identifiées dans le PLU en vigueur, mais elles sont de plus désormais numérotées :

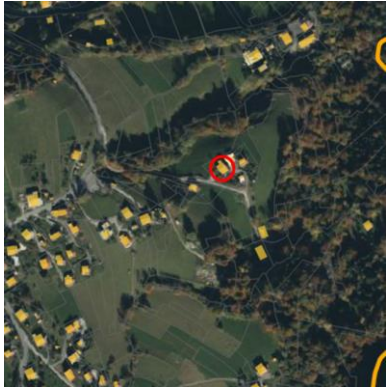
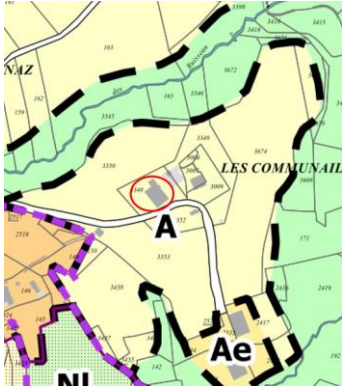


Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
1			1 logement seulement

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
2			1 logement seulement
3			1 logement seulement
4			1 logement seulement
5			1 logement seulement

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
6		 <p data-bbox="777 797 1209 869">Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	1 logement seulement
7			1 logement seulement
8			3 logements
9			3 logements

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
10		 <p data-bbox="778 801 1204 878">Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
11		 <p data-bbox="778 1303 1204 1370">Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
12			3 logements

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
13		 <p data-bbox="777 840 1209 907">Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
14		 <p data-bbox="777 1361 1209 1429">Construction déjà identifiée, ajout d'une numérotation</p>	3 logements
15			3 logements

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur	Condition du changement de destination
16			3 logements
17			3 logements

Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés en ce sens. Chaque construction est numérotée afin d'adapter les règles afférentes à chacune.

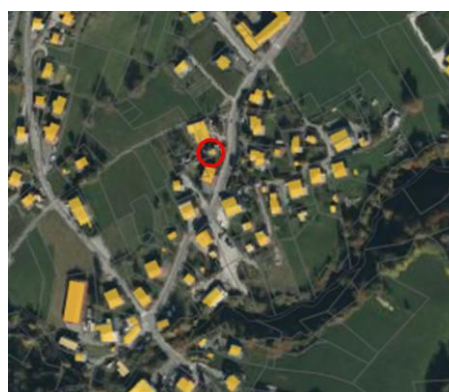
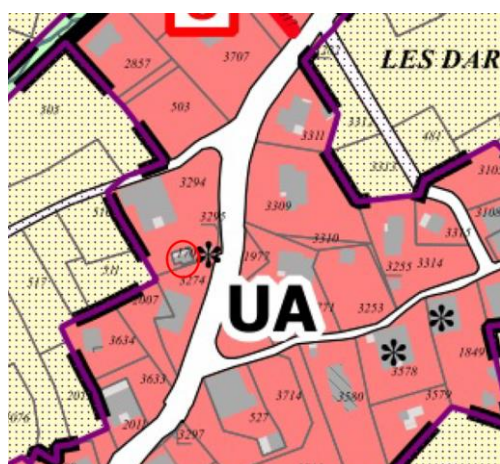
➤ **Concernant une construction à identifier en tant que bâti identitaire identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Une construction située au centre-village présente des caractéristiques urbaines et architecturales de qualité, qui témoignent de l'histoire rurale et montagnarde de la commune.

A ce titre, il est nécessaire de l'identifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre sa préservation, et sa mise en valeur si la construction venait à être rénovée ou réhabilitée. De plus, son identification implique la nécessité d'un permis de démolir en cas de volonté de démolition de cette dernière.



*Construction concernée*



*Localisation de la construction concernée*

➤ **Concernant des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à inscrire pour la gestion d'activités économiques existantes**


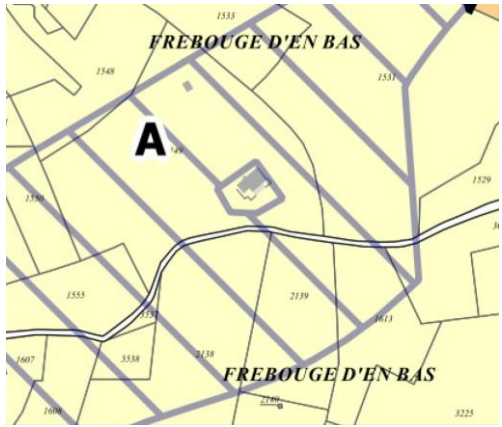

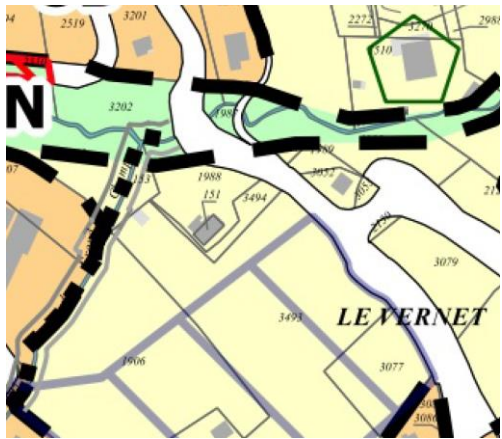
La commune de Cordon dispose d'une station de ski familiale qui occupe le versant Est de la Croix du Planet. Le domaine skiable compte environ 11 km de pistes.

A ce jour, plusieurs restaurants d'altitude sont situés sur ce domaine skiable, participant à l'attractivité de ce dernier, et au maintien d'une économie touristique sur la commune, hiver et été.

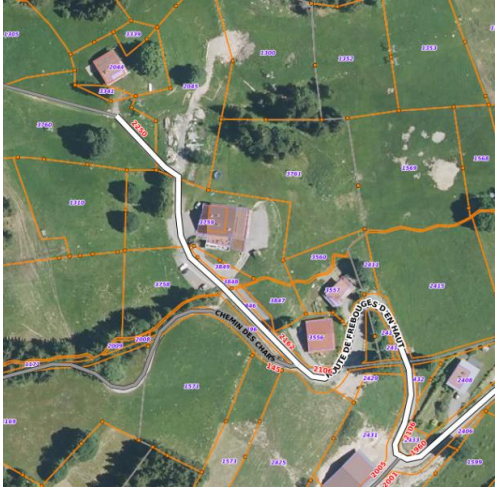

Afin de maintenir leur pérennité dans le temps, la commune a fait le choix de permettre l'évolution des bâtiments concernés, et de garantir leur destination actuelle.

Cet objectif répond aux orientations du PADD, et notamment « Soutenir les activités touristiques, hivernales et estivales ».

A ce titre, trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont mis en place dans le PLU, autour des constructions ci-après.

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur
1		
3		

Pour les STECAL n°1 et n°3, l'extension, pour un usage de restauration, est autorisée, à hauteur de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, et au sein du périmètre qui n'est pas concerné par le tracé du domaine skiable.

Numéro	Situation des constructions	Règlement graphique en vigueur
2		

Pour les STECAL n°2, l'extension, pour un usage de restauration et/ou d'hébergement touristique, est autorisée, jusqu'à une surface de plancher maximale de 500m<sup>2</sup>, sans modification de l'emprise au sol, et au sein du périmètre qui n'est pas concerné par le tracé du domaine skiable.

Ces STECAL revêtent un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général. N'ont en effet été retenus que les secteurs nécessaires au maintien et au renforcement des restaurants existants, pouvant générer des emplois, et contribuant à la diversité et au dynamisme de l'offre touristique de la commune.

## 2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### ➤ La reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans :

Le PLU en vigueur autorise la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, sous réserve de rester dans l'enveloppe initiale du bâtiment, de conserver la destination, ou de respecter les destinations autorisées dans la zone, et de respecter les prescriptions des articles 4, 6, 7 et 11.

Or, dans le cadre notamment d'un sinistre, si la construction ne peut être reconstruite à l'identique car ne respectant pas certains de ces articles, les citoyens sont pénalisés car les assurances ne peuvent prendre en charge la reconstruction.

La commune fait donc le choix d'appliquer les dispositions générales inscrites dans le Code de l'Urbanisme sur ce point, à savoir (article L111-15 du CU) :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

De ce fait, le règlement est modifié pour supprimer les dispositions concernant la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	
UB	X	A	
UC	X	N	

### ➤ Concernant les annexes :

En zone urbaine (zones UA, UB, UC), le PLU actuellement en vigueur autorise les annexes sans conditions.

Afin d'améliorer leur intégration dans l'environnement urbain, la commune souhaite réglementer leur nombre, ainsi que leur taille.

De ce fait, le règlement est modifié pour autoriser deux annexes par construction à usage d'habitation, et d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, au regard des tensions que le département connaît concernant la disponibilité de la ressource en eau, les piscines sont seulement autorisées pour les constructions à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant la réalisation d'espaces de stockage :**

Afin de permettre, pour l'habitat collectif, un meilleur confort et fonctionnement des logements, la commune souhaite introduire l'obligation de réaliser des espaces de stockage fermé et couvert de type cave.

A ce titre, le règlement est complété en zone urbaine et à urbaniser, pour demander la réalisation de ces espaces, d'une surface minimale de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

En zone urbaine, PLU en vigueur règlemente l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, avec un recul minimum de 3 m pour toute implantation (ou 18m par à l'axe des la RD 113 pour les secteurs hors agglomération).

Cependant, pour certaines occupations du sol, au regard des contraintes de fonctionnement, il est nécessaire de pouvoir déroger à cette règle, et de permettre l'implantation jusqu'en limite du domaine public. Les occupations du sol et cas concernés sont les suivants :

- Les rampes d'accès aux stationnements souterrains (ou semi-enterrés),
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (dans la limite de 0,30 m d'épaisseur), (sur ce point la mention existante dans l'article 6.2 : « les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées » est supprimée, pour clarifier la règle et son application),
- Et en cas d'affouillement et d'ouvrage de soutènement des terres, sous réserve de ne pas dépasser, selon les cas 1m (dans le cas d'une pente naturelle inférieure à 15%) ou 1,5m (dans le cas d'une pente naturelle supérieure à 15%).

Par ailleurs, afin de ne pas altérer les caractéristiques physiques et fonctionnelles du domaine public, il est nécessaire de mettre en place un recul pour les constructions enterrées ou semi-enterrées. Un recul de 3 m par rapport au domaine public est donc introduit pour ces constructions.

La notion d'implantation des piscines n'est pas spécifiée, car elles doivent, pour les piscines autorisées, respecter le même recul que les autres constructions.

En zones agricole et naturelle, la dérogation concernant le recul pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique est également réécrite.

Le règlement est donc complété et modifié sur ces points.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines**

Comme pour l'article concernant l'implantation par rapport au domaine public, il est nécessaire de pouvoir déroger à la règle, et de permettre l'implantation jusqu'en limite des propriétés voisines, en cas de mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (dans la limite de 0,30 m d'épaisseur). Cette règle, déjà inscrite dans le PLU en vigueur, est réécrite pour plus de clarté.

En zone agricole, les modalités d'application de cet article sont précisées. L'article 7 s'applique en effet à toute parcelle issue de la division en propriété et en jouissance. Pour le calcul du recul, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de cet article, concernant les annexes, sont précisées, afin de permettre l'implantation d'annexes de petite taille sans condition de recul par rapport à la construction principale.

Par ailleurs, comme pour les articles précédents, il est nécessaire de pouvoir déroger à la règle, en cas de mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (dans la limite de 0,30 m d'épaisseur). Cette règle, déjà inscrite dans le PLU en vigueur, est réécrite pour plus de clarté.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant la hauteur maximale des constructions**

Afin de préciser et clarifier l'application du règlement en vigueur, il est apparu nécessaire de préciser le mode de calcul de la hauteur des constructions.

Ainsi, la définition de la hauteur est précisée : différence de niveau entre son point le plus haut et son pour le plus bas situé à sa verticale, apprécié à la fois par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre en compte est aussi précisé : faitage de la construction en cas de toiture à pans, ou sommet de l'acrotère en cas de toitures plates.

Enfin, il est précisé que ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions, afin d'encourager la mise en œuvre de stationnements intégrés au volume de la construction.

La hauteur des annexes non accolées est par ailleurs règlementée à 4 m, afin d'améliorer l'insertion dans le site de ces constructions, et encadrer leur volume.

Par ailleurs, en zone naturelle, la règle est précisée pour permettre une dérogation à la règle de hauteur en cas d'isolation des constructions.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur**

Afin d'améliorer l'insertion des constructions dans leur environnement, et plus particulièrement la prise en compte de la topographie marquée de la commune, qui implique des implantations particulières, la réglementation en matière d'insertion dans la pente et de soutènements est revue.

La mise en œuvre d'ouvrage de soutènements n'est autorisée que dans le cas où il est techniquement impossible de rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel, ou de mettre en œuvre des plantations permettant le blocage des pentes.

Les ouvrages de soutènements sont aussi règlementés, afin de limiter leur impact environnemental et paysager : hauteur de chaque ouvrage limitée à 1 m, hauteur totale limitée à 2,5 m, reculs entre les ouvrages, et par rapport aux limites de l'assiette foncière, à respecter.

Par ailleurs, une proportion des constructions est introduite, afin que les constructions nouvelles respectent les volumétries caractéristiques de l'habitat montagnard : la longueur de la façade la plus étroite doit être supérieure à la hauteur de la construction.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant l'aspect des façades**

Il s'agit de préciser et compléter certaines dispositions qui concernent la qualité architecturale des constructions, dans l'objectif d'améliorer leur insertion dans l'environnement bâti typiquement montagnard de la commune.

Sont ainsi précisées les dispositions concernant les bandes de rives, à traiter en bois, ainsi que les caractéristiques des volets.

En zone agricole et naturelle, il est précisé que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone urbaine.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant l'aspect des toitures**

Il s'agit de préciser et compléter certaines dispositions qui concernent la qualité architecturale des constructions, dans l'objectif d'améliorer leur insertion dans l'environnement bâti typiquement montagnard de la commune.

Sont ainsi précisées les dispositions concernant la forme des toitures, qui doivent avoir au moins deux plans pour les toitures à pans, et dont les débords doivent être proportionnés au volume du bâtiment.

Les pentes et débords différents doivent être justifiés, et ne concernent plus les constructions annexes.

Les toitures plates sont interdites, et les toitures terrasse sont admises sous conditions de proportion par rapport à la construction principale.

L'interdiction des balcons sous pilotis est supprimée.

Les toitures déchargeant sur le domaine public doivent être équipés de systèmes d'arrêt de neige, pour des raisons de sécurité.

En zone agricole et naturelle, il est précisé que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone urbaine.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant le bâti patrimonial**

L'article 11.5 du règlement écrit règlement l'aspect des constructions identifiées en tant que bâti d'intérêt patrimonial.

Des photos d'illustrations sont proposées, or elles ne concernent pas le patrimoine de la commune.

Elles sont donc supprimées du règlement.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant le stationnement des véhicules**

Prenant en compte les premières années d'application du PLU, les règles de stationnement sont revues pour être mieux adaptées au contexte de la commune.

Ainsi, deux places de stationnement par logement sont demandées pour les logements allant jusqu'à une surface de plancher de 70m. ensuite, une place supplémentaire est demandée par tranche de 70m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire entamée.

Il est par ailleurs précisé que la règle imposant que la moitié des places soit couverte pour les opérations de 4 logements et plus ne s'applique pas à la réhabilitation d'une construction existante, car il est très souvent impossible d'intégrer les stationnements au bâti.

En zone agricole et naturelle, il est précisé que pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de la zone urbaine.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	X
UC	X	N	X

➤ **Concernant les espaces libres et plantations**

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, permettre une gestion douce des eaux pluviales, et œuvrer pour le maintien de la nature en milieu urbanisé, la commune souhaite insérer dans le PLU une disposition permettant la conservation d'espaces perméables au sein de la zone urbaine.

Ainsi, il est imposé que tout terrain d'assiette d'une opération comporte un minimum d'espaces perméables, correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Cette part est modulée en fonction de la densité attendue au sein de chacune des zones urbaines et à urbaniser, allant de 30 à 70 % de la part d'espaces libres. Elle ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'une construction existante, et pour le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA	X	AUa	X
UB	X	A	
UC	X	N	

➤ **Concernant le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole**

Pour une meilleure application de la disposition permettant le changement de destination des constructions identifiées au préalable, la règle est réécrite, afin de préciser les conditions encadrant le changement de destination :

- La nouvelle destination de doit pas compromettre l'activité agricole,
- Dans le cas d'une nouvelle destination de logement, le nombre de logements possible est règlementé, au regard de la taille et de la situation géographique du bâtiment (1 logement maxi, ou 3 logements maxi selon les cas),
- La desserte en termes de réseaux est suffisamment dimensionnée, avec un accès routier possible même en période hivernale,
- D'une bonne intégration dans le site.

A noter que cette disposition ne règlemente que le changement de destination, et qu'en cas de réhabilitation ou réfection de la construction identifiée, les autres règles du PLU s'appliquent (desserte, aspect architectural, stationnement, etc...).

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA		AUa	
UB		A	X
UC		N	

➤ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A et N et leurs annexes**

Le PLU actuel autorise, pour les constructions à usage d'habitat existantes en zone agricole ou naturelle, une extension, ainsi que deux annexes.

Le règlement est revu sur ces points, afin d'appliquer la doctrine retenue par la CDPENAF de Haute-Savoie, plus adaptée aux caractéristiques du territoire et du bâti en présence.

Ainsi, pour les constructions à vocation d'habitat, qui ont été initialement édifiées pour cet usage, l'extension est autorisée si la surface de plancher de la construction initiale est supérieure à 50m<sup>2</sup>.

Cette extension ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans dépasser 60 m<sup>2</sup>.

Deux annexes non accolées sont autorisées, si elles sont implantées à moins de 10 m de la construction principale, et que leur superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de surface de plancher, ou de surface au sol si l'annexe est enterrée ou semi-enterrée, par unité. Les piscines sont interdites.

L'ensemble des points ci-dessus sont autorisés à conditions de ne pas compromettre l'activité agricole, d'une bonne intégration dans le site, et d'une viabilité de l'accès hivernal.

La rédaction du règlement écrit est donc revue en ce sens.

<b>Zone concernée par le projet de modification</b>			
Dispositions générales			
UA		AUa	
UB		A	X
UC		N	X

➤ **Concernant la voirie en zone A et N**

Le règlement écrit est complété, en zone A et N, par des dispositions concernant la voirie. En effet, ces zones accueillent de l'habitat existant, ou futur dans le cadre de réhabilitations, et il est important pour la commune de prévoir un aménagement fonctionnel et sécuritaire en matière d'accès et de voies de desserte.

Ainsi, comme il est règlementé en zone urbaine, une pente maximale est introduite, et les accès des véhicules aux parcelles, ainsi que les stationnements, doivent être réalisés en tenant compte de la pente et des contraintes hivernales.

Zone concernée par le projet de modification			
Dispositions générales			
UA		AUa	
UB		A	X
UC		N	X

➤ **Concernant l'ajout d'un lexique**

Après plusieurs années d'application du règlement, et afin d'améliorer et de clarifier son application, il apparaît nécessaire de préciser la définition de certains termes employés, et notamment :

- Acrotère
- Affouillements
- Alignement
- Annexe
- Bâtiment
- Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré
- Chemin d'exploitation
- Chemin rural
- Clôture agricole
- Construction
- Construction existante
- Coyau
- croupe
- Dépôt de véhicules
- Éléments techniques et décoratifs
- Espaces perméables
- Exhaussement
- Extension
- Faitage
- Jacobine
- Limites séparatives
- Locaux et équipements techniques
- Lucarne
- Mur pignon
- Mur de soutènement
- Quinconce (implantation en)
- Servitude de cour commune
- Terrain naturel avant travaux
- Toiture plate
- Toiture terrasse
- Voies et emprises publiques
- Unité foncière

➤ **Concernant la rectification d'une erreur matérielle**

Concernant les clôtures en zones U et AU, une précision est apportée au schéma explicatif, afin de légendier le terrain naturel.

### 3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ **Concernant l'inscription d'un emplacements réservés**

Afin de permettre d'assurer les continuités piétonnes sur le territoire communal, la commune souhaite acquérir une part de foncier dans le secteur de La Cry, pour aménager un cheminement piéton, en bordure de la zone urbaine.

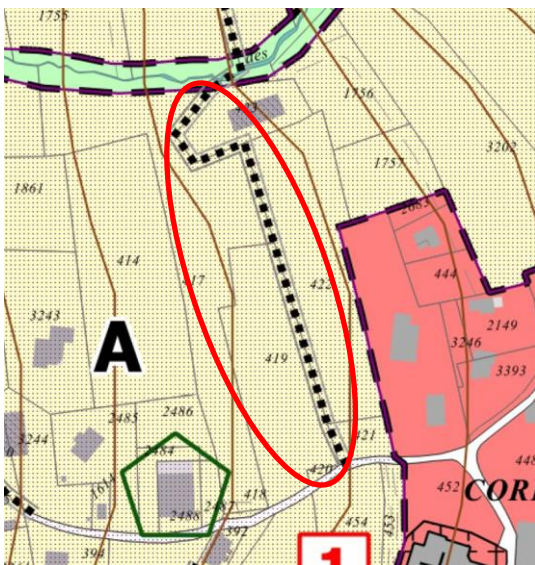
L'aménagement sera réalisé en impactant le moins possible les parcelles agricoles.



*Emplacement envisagé du cheminement*

A ce titre, il est nécessaire d’inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune, et de supprimer le cheminement piéton identifié au titre de l’article L151-38 du Code de l’Urbanisme, qui n’est plus localisé au bon endroit.

Pour information, le règlement graphique est également modifié pour prendre en compte la décision de la Cour Administrative d’Appel de Lyon en date du 26 septembre 2023, qui décide d’annuler la délibération du 29 juin 2018 du Conseil Municipal de Cordon approuvant le plan local d’urbanisme de la commune de Cordon, en tant qu’elle porte sur le tracé d’un cheminement piéton. A ce titre, le cheminement piéton concerné est supprimé.



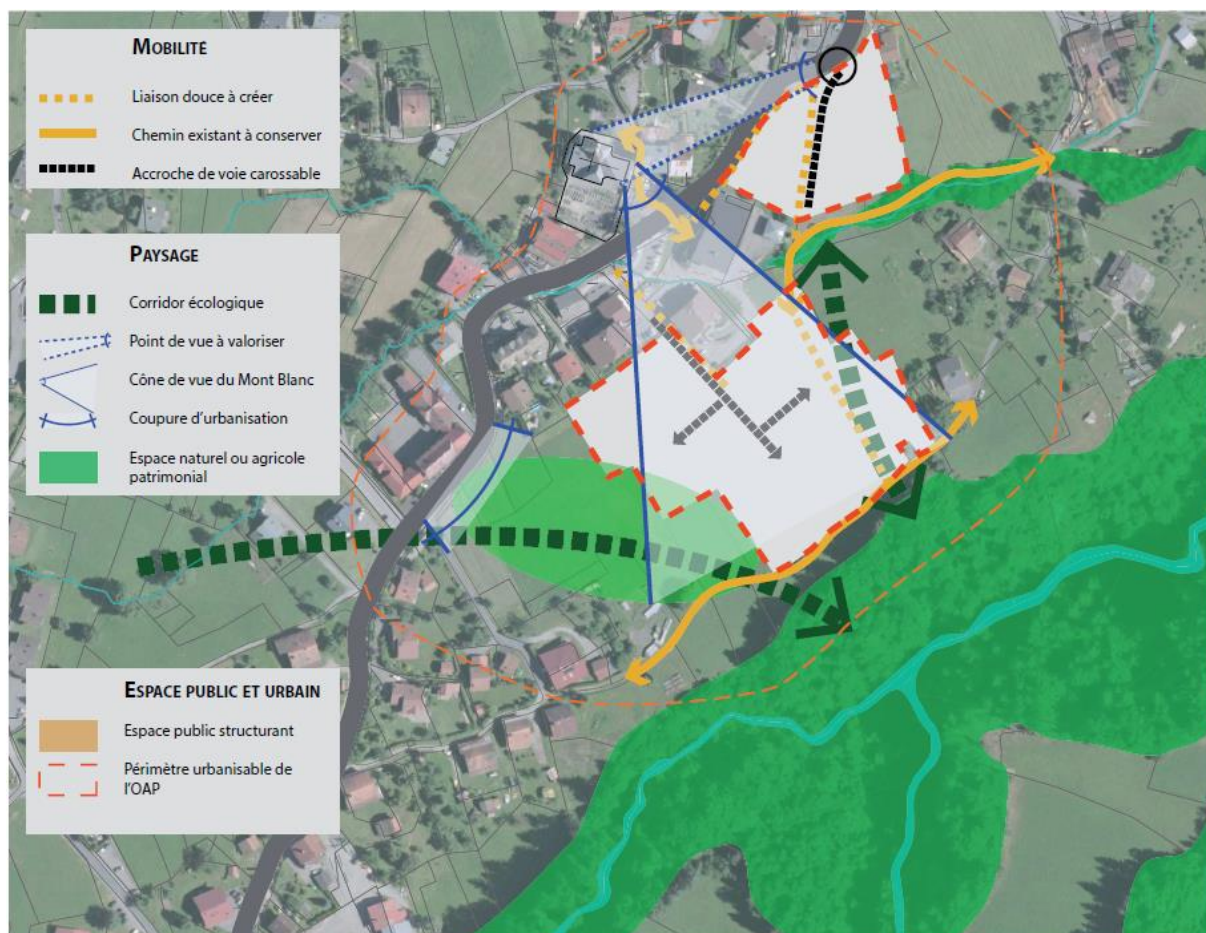
*Cheminement à supprimer.*

## 4. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ➤ Concernant l'OAP « les Darbaillets / Au Vuaz »

Le PLU actuellement en vigueur met en place une OAP sur un secteur situé au cœur de la centralité principale de la commune, à proximité de l'Eglise et de la Salle des Fêtes.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants.



Il est envisagé, au sein des deux secteurs délimités par l'OAP, la réalisation d'une quarantaine de logements. A ce jour, une autorisation d'urbanisme a été déposée pour le secteur du Vuaz.

La superficie du secteur Nord est d'environ 5300 m<sup>2</sup>, et la superficie du secteur Sud est d'environ 1,58 ha.

La commune, au regard de l'importance de ce projet pour son développement, souhaite pouvoir phaser la suite de la réalisation de l'OAP, afin de :

- Imposer une réalisation sous la forme de plusieurs tranches, qui ne peuvent pas se réaliser en même temps mais l'une après l'autre,
- Au regard de l'application des principes de la loi Montagne (obligation d'urbanisation en continuité de l'existant), imposer que le projet se réalise petit à petit, du Nord au Sud (le secteur 1 doit être réalisé en premier, le secteur 2 en deuxième, et le secteur 3 en troisième).

En effet, ce projet aura un impact significatif dans le paysage et le fonctionnement de la commune, et il est nécessaire de le phaser pour une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle.

Pour information, Le secteur Nord fait actuellement l'objet d'un permis de construire pour environ 26 logements, soit 60 à 70 habitants. Sur le secteur Sud, il est envisagé environ 38 logements, soit environ 70 à 80 habitants supplémentaires.

Le PLU est donc modifié pour ajouter un échancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur « les Darbaillets », sans modification des principes d'aménagement de l'OAP.

## 5. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues de l'objet de la modification, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

Tableau d'analyse des incidences environnementales pressenties.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Permettre à certaines constructions agricoles une transformation, avec un nombre de logement maximal en fonction des caractéristiques de la construction.</b>	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées n'étant pas concernées par un secteur à enjeux environnementaux.	Pas d'incidence notable, le site n'étant pas situé dans un secteur contraint pour le déplacement des espèces, et les constructions étant déjà existantes.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant déjà existantes.	Incidence légère possible, mais le projet sera évalué au stade de l'autorisation d'urbanisme si l'enveloppe du bâtiment est modifiée. Le règlement du PLU s'applique.	La commune possède une ressource quantitative suffisante lui permettant de couvrir ses besoins à échéance du PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
Identification de constructions en tant que bâti identitaire au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	Identification d'une construction.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive : préservation et mise en valeur de cette construction.	Incidence positive : préservation et mise en valeur de cette construction.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Inscription de STECAL n°1 à 3</b>	Prise en compte des restaurants d'altitude existants sur la commune, afin de permettre leur maintien et leur extension limitée.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant déjà existantes.	Incidence légère possible, mais le projet sera évalué au stade de l'autorisation d'urbanisme si l'enveloppe du bâtiment est modifiée. Le règlement du PLU s'applique.	La commune possède une ressource quantitative suffisante lui permettant de couvrir ses besoins à échéance du PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptation du règlement écrit : reconstruction d'un bâtiment démolé ou détruit depuis moins de 10 ans.</b>	<b>Application des dispositions générales inscrites dans le Code de l'Urbanisme, permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les annexes.</b>	<b>Règlementation du nombre d'annexes et de leur taille.  Piscines limitées aux constructions à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des annexes.	Incidence positive par la limitation de la consommation d'eau liée aux restrictions pour les piscines.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces de stockage.</b>	Mise en place d'une obligation de réalisation d'espaces de stockage fermé et couvert.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</b>	Dérogation aux règles de recul dans certains cas (rampes d'accès aux stationnements souterrains, isolation thermique, gestion de la pente). Mise en place d'un recul pour les constructions enterrées. Mise en place d'un recul pour les piscines autorisées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines</b>	<b>Dérogation aux règles de recul pour l'isolation thermique. Modalités d'application de l'article précisées pour la zone agricole.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Permettre l'implantation d'annexes de petite taille sans condition de recul par rapport à la construction principale.  Dérogation aux règles de recul pour l'isolation thermique.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions.</b>	Précision des modalités de calcul de la hauteur.  Règlementation de la hauteur des annexes.  Dérogation aux règles de hauteur en zone N pour l'isolation thermique.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur</b>	<b>Règlementation de l'insertion des constructions dans la pente. Règlementation de la proportion des constructions en matière de volumétrie.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des façades.</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des toitures</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.</b> <b>Application de la réglementation relative à la zone urbaine pour l'habitat en zone agricole et naturelle.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Correction du règlement écrit concernant le bâti patrimonial</b>	<b>Suppression des illustrations ne concernant pas le patrimoine communal.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le stationnement des véhicules</b>	<b>Modification des règles de stationnement pour une meilleure adaptation au contexte de la commune.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces libres et plantations</b>	<b>Mise en place d'une part d'espaces perméables dans le cadre des projets de construction.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Incidence positive : maintien de la perméabilité des sols.	Pas d'incidence notable	Incidence positive : maintien de la perméabilité des sols.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le changement de destination des constructions identifiées.</b>	<b>Réécriture de la règle pour préciser les conditions encadrant le changement de destination.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	La commune possède une ressource quantitativement suffisante lui permettant de couvrir ses besoins à échéance du PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N.</b>	Réécriture de la règle, pour l'inscrire dans le cadre de la doctrine de la CDPENAF de Haute-Savoie.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Incidence positive au regard d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable
<b>Concernant la voirie en zone A et N</b>	Précision du règlement écrit pour permettre un meilleur aménagement et sécurisation.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable
<b>Adaptations du règlement écrit pour ajouter un lexique.</b>	Précision des termes utilisés dans le règlement.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable

Objet de la modification	Résumé de la justification	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur le paysage		Eau		Sols et sous-sols
		Biodiversité	Dynamique écologique	Grand paysage	Paysage bâti	Quantité et qualité de la ressource	Gestion de la ressource	
<b>Inscription d'un ER</b>	<b>Mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement.</b>	Pas d'incidence notable, le secteur n'étant pas un secteur à enjeux.	Pas d'incidence notable, le secteur n'étant pas un secteur à enjeux.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable, le tracé du cheminement ayant été réalisé en concertation avec les agriculteurs.
<b>Adaptation de l'OAP « Les Darbaillets / Au Vuaz »</b>	<b>Mise en place d'un phasage pour la réalisation de l'OAP.</b>	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil de l'OAP.	Pas d'incidence notable, le projet ne remet pas en cause la gestion de la ressource en eau telle que présentée dans le PLU.	Pas d'incidence notable

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)</b>	Permettre à certaines constructions agricoles une transformation, avec un nombre de logement maximal en fonction des caractéristiques de la construction.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant situées hors zone de risques naturels forts.	Pas d'incidence notable, la commune n'étant pas concernée.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Identification de constructions en tant que bâti identitaire au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>Identification d'une construction.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant situées hors zone de risques naturels forts.	Pas d'incidence notable, la commune n'étant pas concernée.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Inscription de STECAL n°1 à 3</b>	<b>Prise en compte des restaurants d'altitude existants sur la commune, afin de permettre leur maintien et leur extension limitée</b>	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.	Pas d'incidence notable, les constructions identifiées étant situées hors zone de risques naturels forts.	Pas d'incidence notable, la commune n'étant pas concernée.	Pas d'incidence notable à l'échelle de la commune.	Pas d'incidence notable, car le projet ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale prévue initialement par le PLU, d'autant plus que la commune a connu récemment une baisse démographique.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptation du règlement écrit : reconstruction d'un bâtiment démolé ou détruit depuis moins de 10 ans.</b>	<b>Application des dispositions générales inscrites dans le Code de l'Urbanisme, permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les annexes.</b>	<b>Règlementation du nombre d'annexes et de leur taille.  Piscines limitées aux constructions à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces de stockage.</b>	Mise en place d'une obligation de réalisation d'espaces de stockage fermé et couvert.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.</b>	Dérogation aux règles de recul dans certains cas (rampes d'accès aux stationnements souterrains, isolation thermique, gestion de la pente). Mise en place d'un recul pour les constructions enterrées. Mise en place d'un recul pour les piscines autorisées.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines</b>	Dérogation aux règles de recul pour l'isolation thermique.  Modalités d'application de l'article précisées pour la zone agricole.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</b>	Permettre l'implantation d'annexes de petite taille sans condition de recul par rapport à la construction principale.  Dérogation aux règles de recul pour l'isolation thermique.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions</b>	<p>Précision des modalités de calcul de la hauteur.</p> <p>Règlementation de la hauteur des annexes.</p> <p>Dérogation aux règles de hauteur en zone N pour l'isolation thermique.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur</b>	<p>Règlementation de l'insertion des constructions dans la pente.</p> <p>Règlementation de la proportion des constructions en matière de volumétrie.</p>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

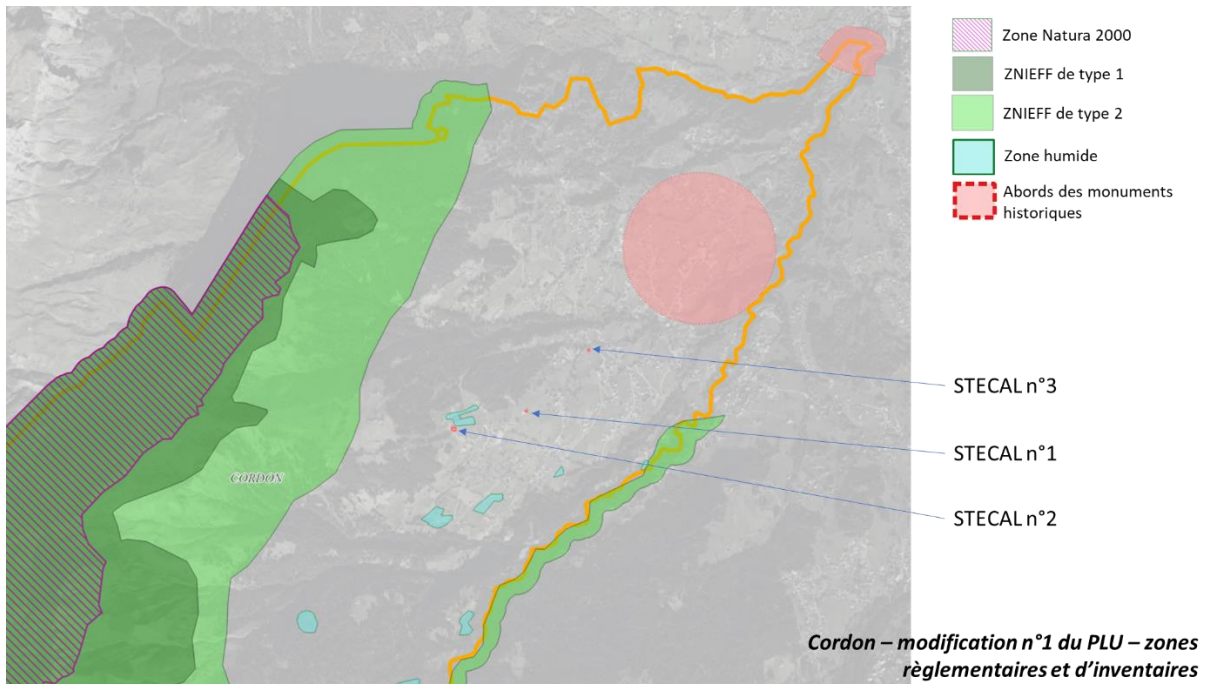
Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des façades.</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'aspect des toitures</b>	<b>Compléments sur certaines dispositions concernant la qualité architecturale des constructions.  Application de la réglementation relative à la zone urbaine pour l'habitat en zone agricole et naturelle.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Correction du règlement écrit concernant le bâti patrimonial</b>	<b>Suppression des illustrations ne concernant pas le patrimoine communal.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le stationnement des véhicules</b>	<b>Modification des règles de stationnement pour une meilleure adaptation au contexte de la commune.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant les espaces libres et plantations</b>	<b>Mise en place d'une part d'espaces perméables dans le cadre des projets de construction.</b>	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Incidence positive : maintien de la perméabilité des sols.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

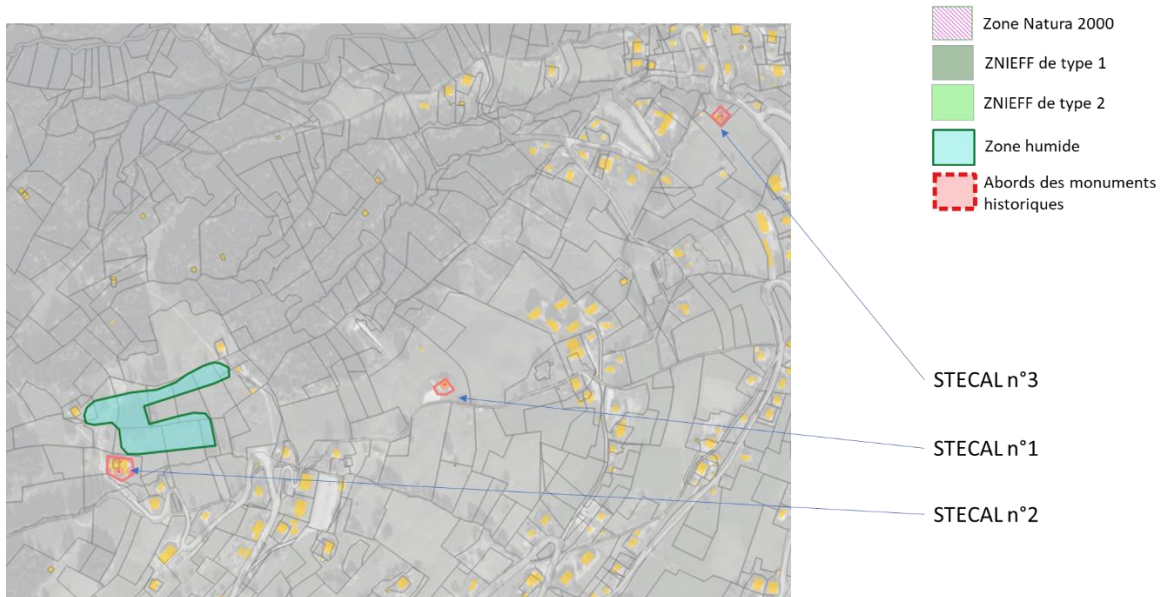
Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Adaptations du règlement écrit concernant le changement de destination des constructions identifiées.</b>	Réécriture de la règle pour préciser les conditions encadrant le changement de destination.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N.</b>	Réécriture de la règle, pour l'inscrire dans le cadre de la doctrine de la CDPENAF de Haute-Savoie.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.
<b>Adaptations du règlement écrit pour ajouter un lexique.</b>	Précision des termes utilisés dans le règlement.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

Objet de la modification	Résumé de la justification	Air	Energie		Risques		Bruit	Déchets
			Ressources et consommation	Gaz à effet de serre	Risques naturels	Risques technologiques		
<b>Inscription d'un ER</b>	Mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement.	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable	Pas d'incidence notable
<b>Adaptation de l'OAP « Les Darbaillets / Au Vuaz »</b>	Mise en place d'un phasage pour la réalisation de l'OAP.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.	Pas d'incidence notable.

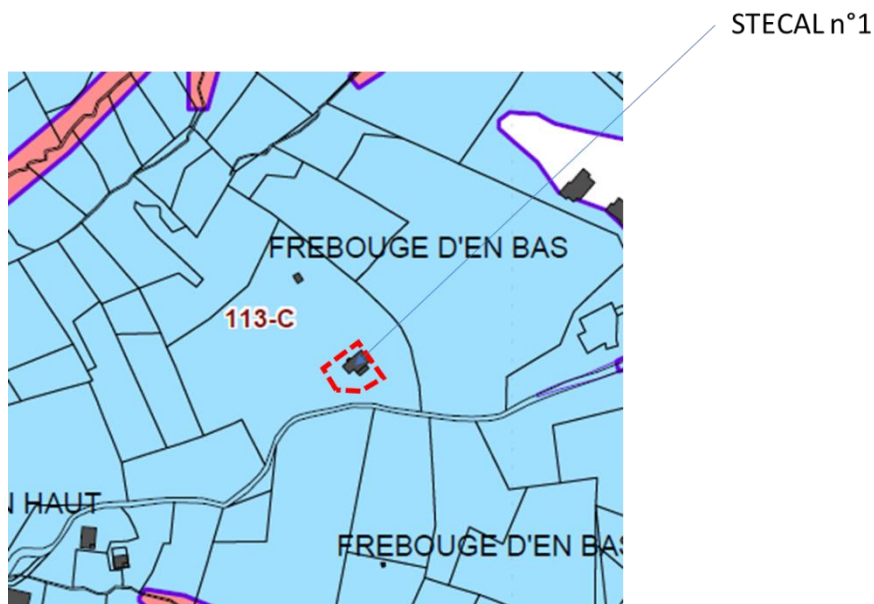
## Concernant la localisation des STECAL par rapport aux zones réglementaires et d'inventaires



## Concernant la création d'un STECAL n°1



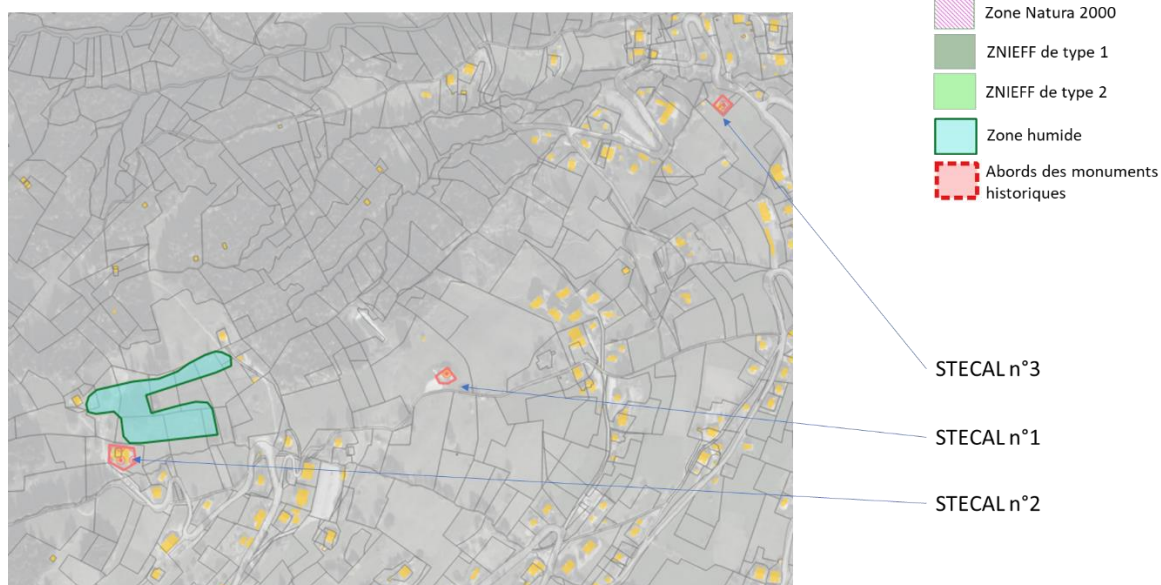
*Le STECAL n°1 n'a pas d'impact sur les zones à enjeux du point de vue de l'environnement, étant donné qu'il est situé à distance de ces dernières.*



*Le STECAL n°1 est concerné par le règlement C du PPRn : Type de zone : « instabilité de terrain », Prescriptions faibles.*

*Le projet s'attachera à respecter les dispositions du PPRn. Le PLU limite fortement l'incidence du projet sur le risque d'instabilité de terrain, puisque le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé.*

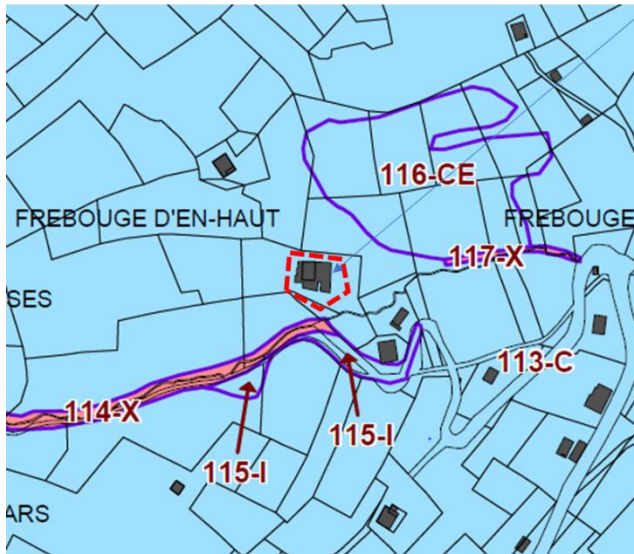
#### Concernant la création d'un STECAL n°2



**Cordon – modification n°1 du PLU – zones réglementaires et d'inventaires**

*Le STECAL n°2 n'a pas d'impact sur les zones à enjeux du point de vue de l'environnement. Il est situé non loin d'une zone humide, cependant, cette dernière est protégée par les dispositions du PLU en vigueur, et le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé et construit.*

STECAL n°2



Le STECAL n°2 est concerné par le règlement C du PPRn : Type de zone : « instabilité de terrain », Prescriptions faibles.

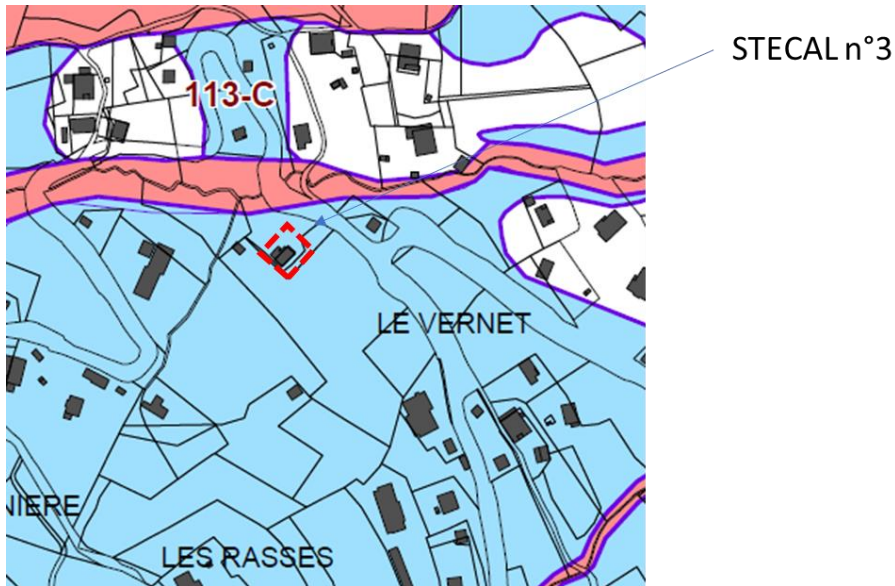
Le projet s'attachera à respecter les dispositions du PPRn. Le PLU limite fortement l'incidence du projet sur le risque d'instabilité de terrain, puisque le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé et construit.

### Concernant la création d'un STECAL n°3



Cordon – modification n°1 du PLU – zones réglementaires et d'inventaires

Le STECAL n°3 n'a pas d'impact sur les zones à enjeux du point de vue de l'environnement, étant donné qu'il est situé à distance de ces dernières.



Le STECAL n°3 est concerné par le règlement C du PPRn : Type de zone : « instabilité de terrain », Prescriptions faibles.

Le projet s'attachera à respecter les dispositions du PPRn. Le PLU limite fortement l'incidence du projet sur le risque d'instabilité de terrain, puisque le STECAL ne permet qu'une faible extension de la construction existante, sur un secteur déjà artificialisé.

#### Concernant la modification de l'OAP « Les Darbaillets / Au Vuaz »

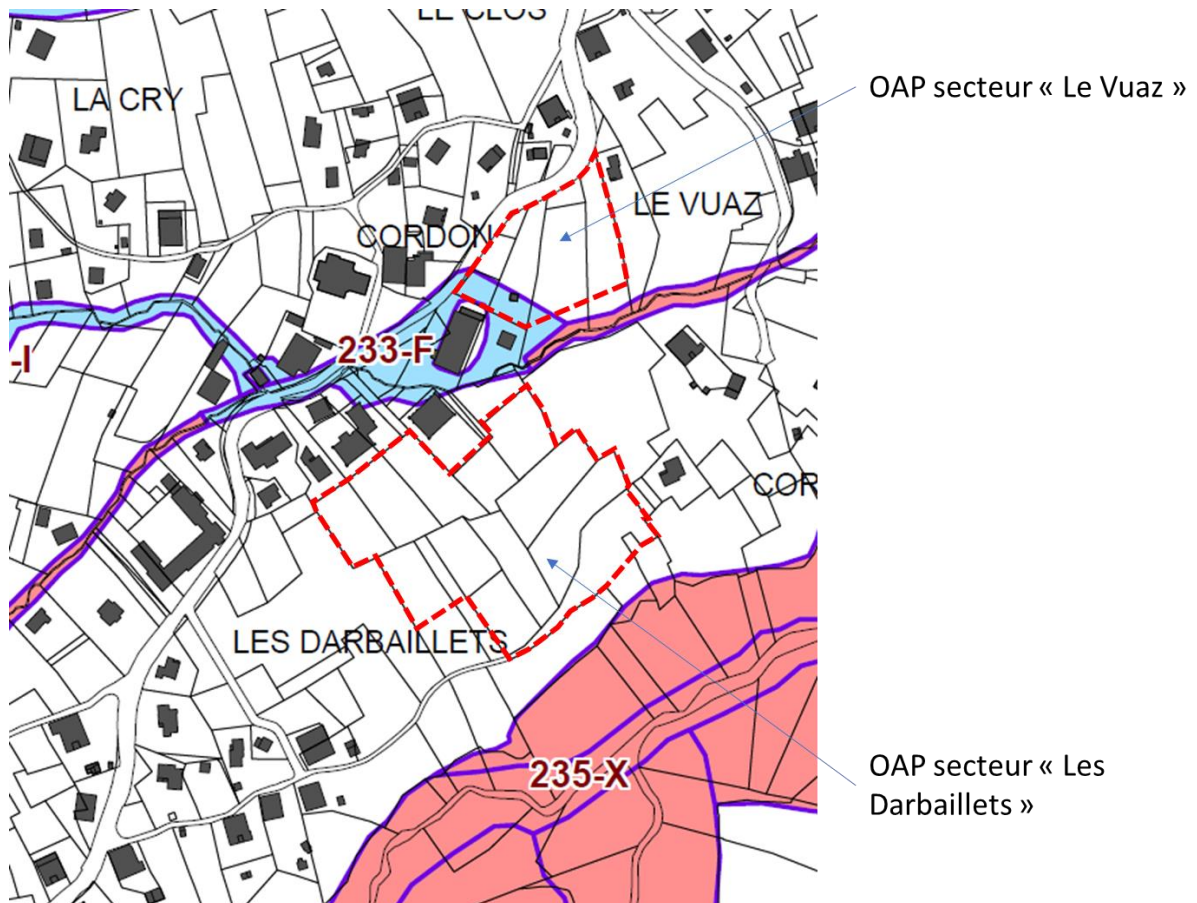
Il est rappelé que l'OAP, et ses principes d'aménagement, ont été institués dans le cadre de l'élaboration du PLU. La présente modification consiste seulement à ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur « les Darbaillets ».

Sur le schéma de l'OAP, un corridor écologique est identifié. Ce corridor écologique est un corridor d'importance très locale, qui n'a pas été mis en évidence dans le cadre de documents supra communaux, ni dans le cadre de l'état initial de l'environnement lors de l'élaboration du PLU.

Les futurs projets devront prendre en compte la présence de ce corridor, en application du document de l'OAP.

Au regard de l'objet de la modification et de son enjeu, qui ne remet pas en cause ni l'OAP ni ses principes d'aménagement, il n'a pas été réalisé d'inventaire écologique, et l'analyse des incidences environnementales présente dans le rapport de présentation du PLU en vigueur n'a pas été complétée.

Enfin, le secteur d'OAP se situe hors zone de risques naturels.



**En conclusion, au regard de son contenu, et de la portée des évolutions envisagées, la procédure de modification n°1 du PLU de Cordon ne semble pas avoir d'incidence notable sur l'environnement.**

**Concernant les STECAL, leur surface est très faible, et leur potentiel de construction est limité par les dispositions du PLU.**

**Concernant l'introduction d'un phasage pour l'OAP « Les Darbaillets », cette évolution n'est pas de nature à avoir un impact sur l'environnement.**

## 6. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

### Article L153-36

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

### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLUi, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

## LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

### 1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

- Concernant l'identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)

## Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

### 2.2 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

#### 2.2.1. Le repérage des bâtiments pouvant disposer du dispositif

Les constructions désignées dans le rapport de présentation et faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique réglementaire peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

#### 2.2.2. Les limites du réinvestissement de ces édifices

Le changement de destination des constructions identifiées est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit créé, dans le volume existant :
  - o qu'un logement par construction, pour les constructions numérotées de 1 à 7,
  - o 3 logements maximum par construction, pour les constructions numérotées de 8 à 17.
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, et notamment que l'accès motorisé puisse être assuré par des voies ouvertes à la circulation, y compris en période hivernale.
- d'une bonne intégration dans le site.

~~Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :~~

- ~~o la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone agricole ;~~
- ~~o il ne comporte pas plus de 2 logements dans le volume existant ;~~
- ~~o le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;~~
- ~~o l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;~~
- ~~o la desserte soit assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;~~
- ~~o le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques ; le nombre de places de stationnement doit être conforme aux dispositions de la zone U ;~~
- ~~o les articles 6 à 10 sont respectés ;~~
- ~~o les annexes ne sont pas autorisées.~~

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. [...]

### ANNEXE 2 - LISTE DU BATI ISOLE DANS L'ESPACE AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
A	443	A

A	605	A
A	896	A
A	4002	A
A	3216	A
A	3220	A
A	3221	A

NUMERO D'IDENTIFICATION	SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
1	B	3521	A
2	B	1780	A
3	B	0394	A
4	B	3515	A
5	B	3672	A
6	A	1002	A
7	A	3222	A
8	B	1577	A
9	B	3210	A
10	A	0605	A
11	A	3220/3206	A
12	A	1444	A
13	A	3216	A
14	A	0113	A
15	A	1801	A
16	A	3348	A
17	A	1674	A

- **Concernant des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à inscrire pour la gestion d'activités économiques existantes**

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.12 – SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES**

Dans les STECAL n°1, n°2 et n°3, l'extension de la construction existante est autorisée :

- sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- à condition qu'elle soit à usage de restauration.
- pour le STECAL n°2, sous réserve que la surface de plancher totale dédiée à la restauration et aux autres hébergements touristiques n'excède pas 500 m².

[...]

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

[...]

Pour l'extension des constructions autorisée dans les STECAL n°1 et n°3 :

L'emprise au sol de l'extension de la construction autorisée ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol de la construction initiale.

Pour l'extension de la construction autorisée dans le STECAL n°2 :

L'emprise au sol doit rester inchangée.

**ARTICLE A 9 - HAUTEUR**

[...]

Pour l'extension des constructions autorisée dans les STECAL n°1 à n°3 :

La hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

➤ **La reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans :**

**ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.4 - LES TRAVAUX SUR LE BÂTI EXISTANT**

~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone. En tout état de cause, les prescriptions des articles 4, 6, 7 et 11 doivent être respectées.~~

[...]

➤ **Concernant les annexes :**

**ARTICLE U 2 / AUA2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.7 / 2.4 - LES ANNEXES FONCTIONNELLES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Les annexes fonctionnelles des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale (hors piscine, et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables), d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol par unité, ou surface au sol si l'annexe est enterrée ou semi-enterrée.

~~En tout état de cause la superficie cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

~~Les piscines extérieures hors bâtiment sont interdites en zone UA.~~

Les piscines sont interdites, excepté pour les constructions à sous-destination d'hôtel et autres hébergements touristiques.

[...]

➤ **Concernant la réalisation d'espaces de stockage :**

**ARTICLE U 2 / AUA2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.8 / 2.7 – LES ESPACES DE STOCKAGE DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Les opérations de plus de 4 logements sont autorisées à condition qu'elles comportent une cave ou une aire de stockage fermée et couverte, intégrée ou non à la construction, d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup> par unité de logement.

[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

**ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

[...]

**6.1 - IMPLANTATION**

L'implantation des constructions, ~~y compris l'implantation des bassins des piscines en zones UB et UC~~, doit respecter un recul obligatoire :

- de 3 mètres minimum, quel que soit le type de la voie, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.
- de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (hors agglomération et conformément au classement de la RD 113 par le Conseil Départemental).<sup>1</sup>

~~Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m ou 18 m (selon la zone ou le secteur considéré) des emprises publiques dans les cas suivants :~~

- ~~rampes d'accès aux stationnements, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,~~
- ~~dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.~~
- ~~en cas d'affouillement, ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15%, et 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.~~

~~Pour les piscines, le recul minimum de 3 mètres est compté à partir de la margelle jusqu'aux limites des emprises publiques.~~

~~Les places de stationnement à l'air libre doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise de la voie.~~

~~Les constructions enterrées ou semi-enterrées doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques.~~

[...]

~~Pour les travaux sur le bâti existant, lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 6.1, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux sont autorisées dans la mesure où la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause, notamment en période hivernale.~~

~~Les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées.~~

---

<sup>1</sup> Limites agglomération amont : B 3561 - aval : A1794

**ARTICLE AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

[...]

**6.1 - IMPLANTATION**

L'implantation des constructions doit respecter un recul obligatoire de 3 mètres minimum (quel que soit le type de la voie) par rapport à l'emprise de la voie.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m des emprises publiques dans les cas suivants :

- rampes d'accès aux stationnements, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.
- en cas d'affouillement, ouvrages de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel ou existant pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15%, et 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les places de stationnement à l'air libre doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Les constructions enterrées ou semi-enterrées doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques.

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

[...]

**6.1 - IMPLANTATION**

[...]

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes :

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées :

- L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 6.1, les occupations et utilisations du sol liés à des travaux sont autorisées dans la mesure où la fonctionnalité de la voie publique et la sécurité routière ne sont pas remises en cause, notamment en période hivernale.

~~Les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées.~~

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 6 m ou 18 m (selon le secteur considéré) en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

➤ **Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines**

**ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

[...]

**7.1 - IMPLANTATION**

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout concernée ( $D = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions pourront être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de même hauteur érigée en limite mitoyenne.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées à un minimum de 1m de la limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage ; au-delà de cette hauteur, le recul est porté à 3m.

Les constructions sont admises entre 0 et 3 m de la limite séparative en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

~~Pour les travaux sur le bâti existant, les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées y compris lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 7.~~

[...]

**ARTICLE AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

[...]

**7.1 - IMPLANTATION**

La distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout concernée ( $D = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions pourront être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de même hauteur érigée en limite mitoyenne.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées à un minimum de 1m de la limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage ; au-delà de cette hauteur, le recul est porté à 3m.

Les constructions sont admises entre 0 et 3 m de la limite séparative en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

**ARTICLE A 7 -**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

7.0 - GÉNÉRALITÉS

**Néant**

Les dispositions de l'article 7 s'appliquent à toute parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance.

Pour le calcul du recul, le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7.1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes :

~~Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes, ayant été régulièrement autorisées et ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1, les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées.~~

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 6 m en cas de mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

- Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**ARTICLE U 8 -**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

[...]

Les annexes non accolées doivent respecter une distance minimale de 2 m depuis la construction à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

~~Pour les travaux sur le bâti existant, les opérations d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisées y compris lorsque l'implantation de la construction ne respecte pas l'article 8.~~

Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

[...]

➤ **Concernant la hauteur maximale des constructions**

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**10.0 - GÉNÉRALITÉS**

Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 10.

~~La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant (terrain naturel) et après terrassement (terrain aménagé) tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

[...]

**10.1 - HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser :

- En zone UA, 13 mètres au faitage ;
- En zone UB, 11 mètres au faitage ;
- En zone UC, 10 mètres au faitage ;
- Pour les annexes non accolées aux constructions principales, 4 m au point le plus défavorable.

[...]

## ARTICLE AUA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 10.0 - GÉNÉRALITÉS

Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 10.

~~La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant (terrain naturel) et après terrassement (terrain aménagé) tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

[...]

### 10.1 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain avant et après travaux, ne doit pas dépasser 13 mètres au ~~faîte~~ **faîtage**.

La hauteur totale des annexes non accolées aux constructions principales ne doit pas dépasser 4 m.

[...]

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 10.1 - HAUTEUR MAXIMALE

~~La hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre le point considéré de la construction et le terrain situé à l'aplomb avant (terrain naturel) et après terrassement (terrain aménagé) tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant et après travaux, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes :

La hauteur maximale en tout point des bâtiments pourra être majorée pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Cette majoration devra être justifiée par le complexe d'isolation choisi, dans la limite de 0,30 m et sans modification de la hauteur du dessous de panne.

La hauteur totale des annexes non accolées aux constructions principales ne doit pas dépasser 4 m.

[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur

**ARTICLE U 11 / AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

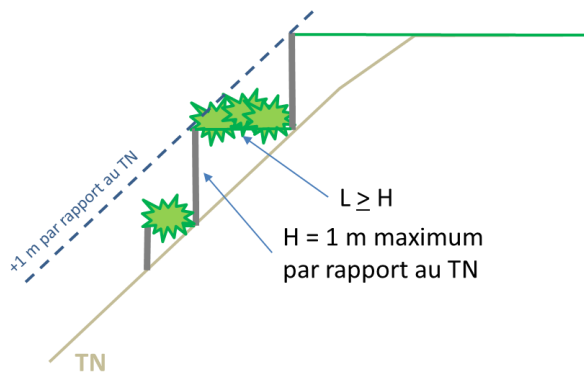
Les constructions, par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

~~Les ouvrages de soutènement sont autorisés à condition de respecter les conditions suivantes :~~

- ~~— Les murs de soutènements doivent être justifiés du point de vue technique et paysager. Les talus végétalisés doivent être privilégiés~~
- ~~— En bordure de parcelle, la hauteur maximum ne doit pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure à 15%, et 1,50 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.~~

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- concernant les ouvrages de soutènement non liés à la construction, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur entre deux ouvrages, et un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et limites du domaine public, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, avec végétalisation obligatoire des espaces entre les ouvrages de soutènement (*voir schéma ci-après*). La hauteur cumulée de ces ouvrages ne doit pas dépasser 2,5 m.



- L'emploi d'enrochements cyclopéens (~~composés de blocs de plus d'un mètre cube~~) est interdit pour le soutènement des terres.

Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat montagnard, les nouvelles constructions doivent respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade la plus étroite doit être supérieure à la hauteur de la construction, dans une proportion minimale de  $L=1,2*H$ . Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions principales telles que les remises et mazots soit issus d'un démontage, soit neufs d'inspiration vernaculaire.

[...]

➤ **Concernant l'aspect des façades**

**ARTICLE U 11 / AUA 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.2 - ASPECT DES FAÇADES**

[...]

Les revêtements aspect bois apparents seront de teintes naturelles.

Les bandes de rives doivent être traitées en bois. Une attention particulière sera portée au traitement des rives afin de minorer l'impact de surépaisseur de la toiture (ex.: mise en place de rives décalées).

~~Les volets seront à battants.~~

Les volets à battants ou coulissants doivent être prioritaires. En cas de réalisation de volets roulants, l'ensemble du dispositif doit être intégré à la façade pour éviter tout effet de saillie excessif.

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes.

Les surfaces pleines des façades devront être majoritaires (bardage et minéral).

Les accès aux garages doivent être limités et ne seront pas alignés sur un même plan. Les portes seront traitées dans le même aspect que le bardage.

~~Afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'habitat montagnard, les nouvelles constructions doivent respecter des règles de proportion selon lesquelles la façade du pignon doit être plus large que haute (L>H).~~

**ARTICLE A 11 / N 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.2 - ASPECT DES FAÇADES**

[...]

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 11.2 de la zone U.

➤ **Concernant l'aspect des toitures**

**ARTICLE U 11 / AUA 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.2 - ASPECT DES TOITURES**

[...]

Pour les toitures à pans, la pente des toitures à **deux pans minimum** sera comprise entre 35 et 45% et identique entre les différents pans de toiture. Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1.20 m **et proportionnés à la volumétrie du bâtiment, pour les toitures des constructions principales.**

Toutefois, des pentes et des débords de toit différents pourront être admis, **s'ils sont justifiés**, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes, pour lesquelles la pente initiale des toitures doit être maintenue,
- ~~constructions annexes ou~~ traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures **terrasses plates** sur le bâtiment principal sont interdites.

**Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble de la ou des constructions considérées, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.**

Les garages seront de préférence, soit enterrés, soit intégrés à une construction. Les toitures **terrasses plates** de ces annexes fonctionnelles intégrées dans une pente sont autorisées seulement si elles sont enterrées.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées le mieux possible dans le plan du pan de la toiture et être limitées à 2% de la surface totale de la toiture de la construction considérée.

La teinte des toitures devra être celle de la majorité des toitures environnantes.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture. **Les balcons sous-pilotis sont interdits.**

La pose de dispositifs utilisant l'énergie solaire est admise sous réserve de justifier du respect des principes de bonne intégration architecturale et paysagère.

**Les toitures déchargeant sur le domaine public doivent être équipées de systèmes d'arrêt de neige.**

**ARTICLE A 11 / N 11- ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11.3 - ASPECT DES TOITURES**

[...]

**Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 11.3 de la zone U.**

➤ **Concernant le bâti patrimonial**

**ARTICLE U 11 / A 11 / N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

[...]

**11-5 - LE BATI PATRIMONIAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

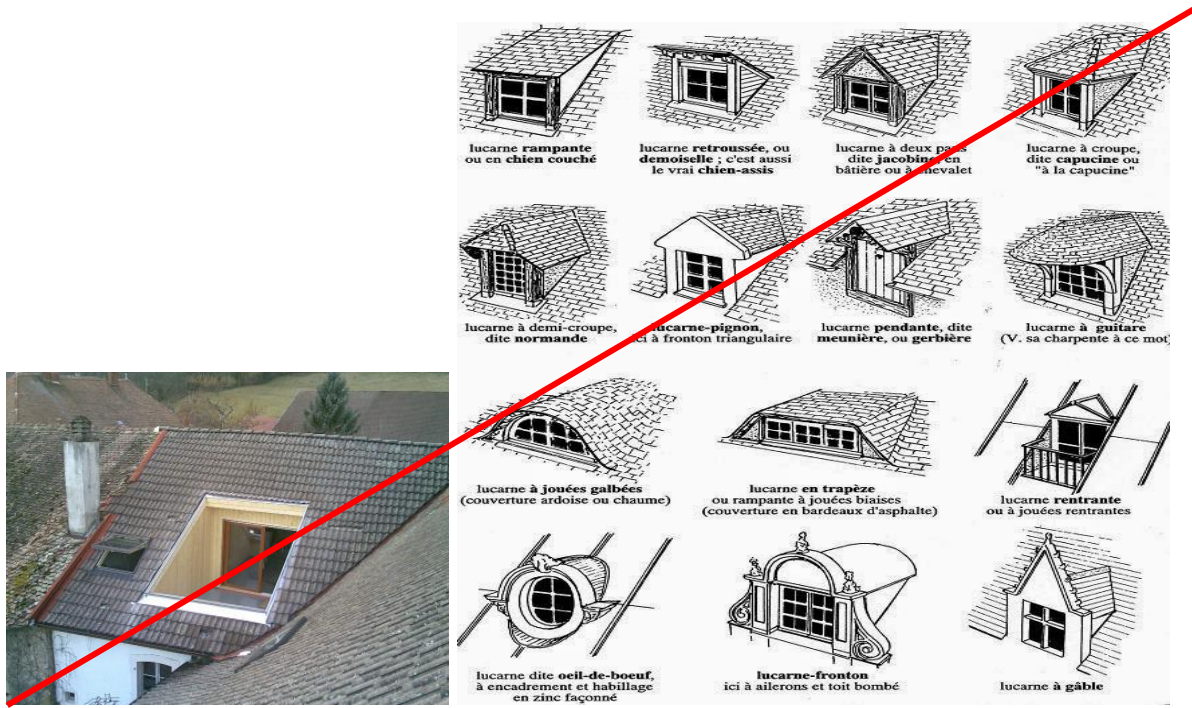
[...]

Les toitures :

La réfection ou la modification de toiture doit respecter l'intention du dessin original dans son profil bâti. Toute transformation doit respecter les points suivants :

- les faîtages seront maintenus à l'identique. Les extensions et annexes accolées sont interdites.
- éviter l'alourdissement des débords toitures par le complexe d'isolation (surépaisseur inférieure à 20cm).
- Les matériaux de couverture seront choisis afin de préserver l'aspect original de la construction. Un choix rapprochant est envisageable pour conserver l'homogénéité avec les toitures environnantes.

Tout ouvrage formant « tropézienne » et tout ouvrage saillant de type chien assis est pros crit.

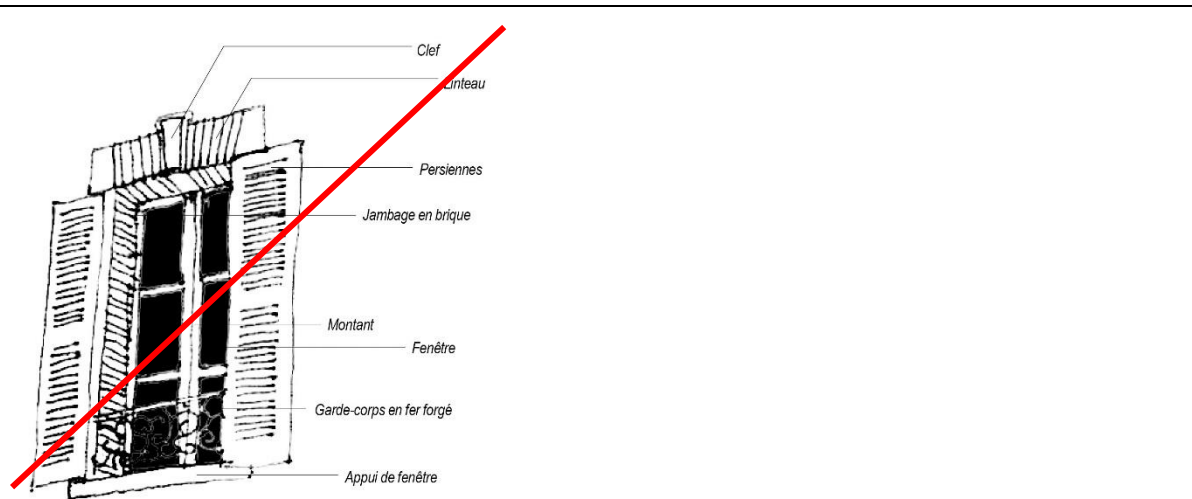


La réalisation d'ouvertures s'effectuera uniquement dans l'épaisseur du plan de la toiture et devra respecter les points suivants : format maximum de +/- 1m<sup>2</sup> par ouverture, mise en place limité en surface à 2% maximum par pan de toiture.

Les façades :

La réfection ou la modification des façades doit respecter les points suivants :

- réfection des enduits usés recouvrant les ouvrages de maçonnerie appareillés en pierre par réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux recouvert d'un badigeon teinté aux couleurs des teintes d'origine.
- maintien et remise en état des éléments architecturaux formant la modénature des édifices (encadrements de fenêtres et de portes, jambages, linteaux, chaînages verticaux, ouvrage de serrurerie...) ainsi la réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de ces constructions.



- les parties boisées doivent être conservées ou restaurées en respectant une teinte naturelle d'origine. Dans le cadre d'un remplacement partiel ou total du bardage, le bois employé doit être un bois résineux brut (sans peinture ni lasure) résistant naturellement aux intempéries et sera restitué dans son sens de pose initial.
- maintien et remise en état des éléments architecturaux saillants (balcons, loges, grenier, séchoir, galeries, garde-corps...). L'ensemble de ces éléments devra être nécessairement préservé sous débord de toit. La création de nouveaux balcons en saillie du volume initial de la construction sont proscrits, un système type loggia sera privilégié.



#### Les ouvertures :

En cas de remplacement, le choix des matériaux et de la typologie de la menuiserie doit être opéré dans le but de conserver les qualités spécifiques de l'édifice (finesse des montants, bois naturel ou teinte foncée...). De la même manière les volets existants doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des ouvrages reprenant la même typologie que ceux d'origine.

La réfection ou la modification des ouvertures doit respecter les points suivants : dimensions des ouvertures en dominante verticale au premier niveau, restitution des ouvrages formant encadrement, tableaux... et restitution des volets selon les caractéristiques architecturales de la construction (écharpes biaisées interdites)



Dans les projets portant modifications, le maintien des ouvertures originelles doit être privilégié. La réalisation d'ouvertures supplémentaires doit respecter les caractéristiques architecturales de la construction, notamment le rapport des pleins et des vides observés sur l'édifice.

Les ouvrages de grand format aux niveaux supérieurs sont envisageables dans la mesure où le système d'occultation associé permet leur effacement. Les volets roulants et leurs coffres d'enroulements sont tolérés si intégrés dans la façade.

[...]

### ➤ **Concernant le stationnement des véhicules**

#### **ARTICLE U 12 / AUA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

##### 12.1 - RÈGLES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION

[...]

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris les réhabilitations :

- Il est exigé 2 places minimum par logement jusqu'à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis une place de stationnement supplémentaire par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement).
  - ~~- Une place de stationnement par logement plus une par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, (toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement) avec un minimum de 2 places par logement.~~
  - Dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.
  - Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus, la moitié des places de stationnement à réaliser doit être intégrée dans le volume de la construction ou couverte.
- Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'une construction existante.**
- Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.

[...]

### **ARTICLE A 12 / N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 12 de la zone U.

#### ➤ **Concernant les espaces libres et plantations**

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[...]

#### **13.3 - Espaces perméables**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- dans la zone UA : 30%,
- dans la zone UB : 50 %
- dans la zone UC : 70%

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les tènements déjà bâtis en cas de réhabilitation d'une construction existante,
- LE BATI PATRIMONIAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME, pour lequel la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée.

### **ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[...]

#### **13.3 - Espaces perméables**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de 30%.

➤ **Concernant le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole**

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.2 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES**

**2.2.1. Le repérage des bâtiments pouvant disposer du dispositif**

Les constructions désignées dans le rapport de présentation et faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique réglementaire peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

**2.2.2. Les limites du réinvestissement de ces édifices**

Le changement de destination des constructions identifiées est autorisé à conditions :

- que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
- que dans le cas d'une nouvelle sous-destination de logement, il ne soit créé, dans le volume existant :
  - o qu'un logement par construction, pour les constructions numérotées de 1 à 7,
  - o 3 logements maximum par construction, pour les constructions numérotées de 8 à 17.
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, et notamment que l'accès motorisé puisse être assuré par des voies ouvertes à la circulation, y compris en période hivernale.
- d'une bonne intégration dans le site.

~~Le réinvestissement des édifices identifiés est admis dans les cas suivants :~~

~~la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone agricole ;~~

~~il ne comporte pas plus de 2 logements dans le volume existant ;~~

~~le volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront démontrer la préservation du caractère de son architecture ;~~

~~l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;~~

~~la desserte soit assurée par une voie dont les caractéristiques répondent au besoin de l'opération ;~~

~~le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques ; le nombre de places de stationnement doit être conforme aux dispositions de la zone U ;~~

~~les articles 6 à 10 sont respectés ;~~

~~les annexes ne sont pas autorisées.~~

[...]

➤ **Concernant l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A et N et leurs annexes**

**ARTICLE A / N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

**2.4 - L'EXTENSION DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS ET LEURS ANNEXES**

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation (qu'ils soient remarquables ou non), **et initialement édifiés pour cet usage**, peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes **non accolées** sous condition. Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe.

**Est autorisée, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes et non consécutive à un changement de destination, si la surface de plancher initiale est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (à la date d'approbation du PLU) ainsi que deux annexes non habitables (comprise(s) celle(s) existante(s)) par construction à usage d'habitation), à conditions :**

- que la surface de cette extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- que les annexes ne soient pas une piscine,
- que les annexes soient implantées à moins de 10 m de la construction principale,
- que la superficie de l'annexe n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou emprise au sol, ou surface au sol si l'annexe est enterrée ou semi-enterrée.
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site,
- que l'accès motorisé puisse être assuré par des voies ouvertes à la circulation, y compris en période hivernale.

~~L'autorisation est soumise aux conditions suivantes :~~

~~Cette extension ne compromet pas l'activité agricole,~~

~~Le bâtiment a été édifié régulièrement,~~

~~Sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,~~

~~L'extension se limite à 20% de la surface de plancher existante sans excéder 25 m<sup>2</sup>,~~

~~Des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre,~~

~~les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'extension et compatibles avec la vocation de la zone,~~

~~son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par les réseaux publics ou conformément à la réglementation sanitaire ;~~

~~l'accès motorisé doit être assuré par des voies ouvertes à la circulation y compris en période hivernale.~~

~~le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assurée en dehors des voies publiques.~~

~~Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes. 2 annexes sont admises avec un maximum de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.~~

[...]

➤ **Concernant la voirie en zone A et N**

**ARTICLE A / N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

[...]

**3.2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance de l'opération, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 4 mètres de largeur.

**La pente des voies nouvelles desservant des constructions à vocation d'habitat est limitée à 14%.**

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

**Les accès des véhicules aux parcelles et les stationnements doivent être réalisés tenant compte de la pente et des contraintes hivernales.**

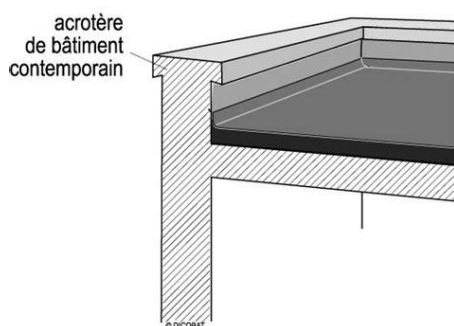
[...]

➤ **Concernant l'ajout d'un lexique**

**ANNEXE 2 – LEXIQUE**

**Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.



**Affouillements**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

**Alignement**

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Un alignement ne vaut pas plan de bornage.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

### **Annexe**

Construction secondaire, non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Nota : une piscine est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

### **Bâtiment**

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

### **Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré**

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

### **Chemin d'exploitation**

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

### **Chemin rural**

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

### **Clôture agricole**

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple ou rigide, etc.

### **Construction**

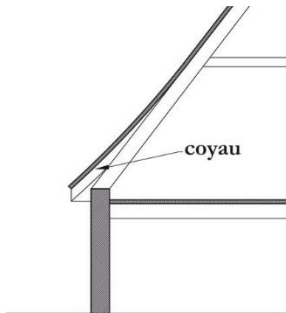
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

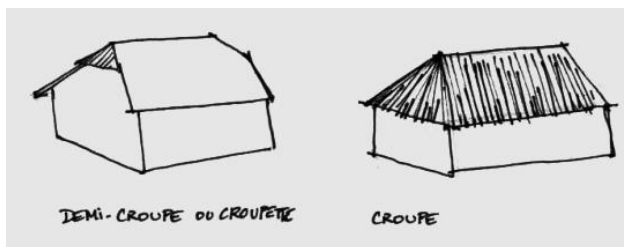
### **Coyau**

Partie basse de la toiture à pente plus faible.



### Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité des combles, couvert d'un pan triangulaire ou trapézoïdal. Droite ou biaise, suivant la forme en plan du bâtiment, elle ménage un égout supplémentaire en pignon.



### Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

### Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

### Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les dalles des sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

### Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

### Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

## Jacobine

Lucarne à deux pans avec un faitage perpendiculaire à la toiture. : le toit ne couvre pas la façade de la lucarne. Elle a un pignon ou un fronton de façade.

## Limites séparatives

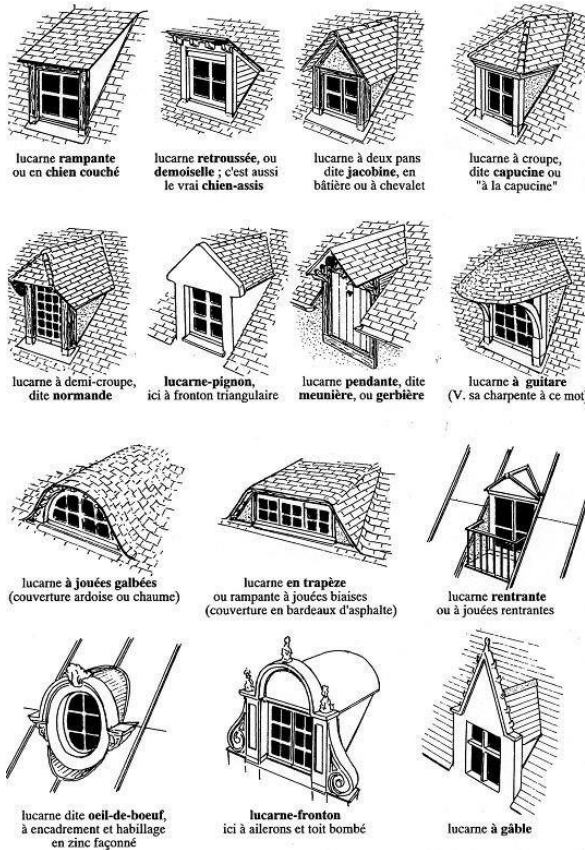
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

## Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.



## Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

## Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

### **Quinconce (implantation en)**

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

### **Servitude de cour commune**

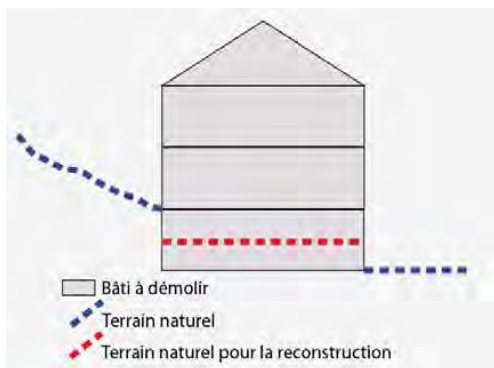
Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 3.5 du règlement de la zone concernée.

### **Terrain naturel avant travaux**

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

### **Toiture plate**

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

### **Toiture terrasse**

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

### **Voies et emprises publiques**

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

#### **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

#### ➤ **Concernant la rectification d'une erreur matérielle**

### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

[...]

#### **11.4 - ASPECT DES CLÔTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas souhaitées

Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune,

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

De type agricole, elles doivent être amovibles et facilement démontables.

De type dispositif à clairevoies avec barrière en bois, leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m par rapport au sol naturel, y compris les portails éventuels. Elles doivent être obligatoirement doublées d'une haie vive d'arbustes continue à feuilles caduques.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

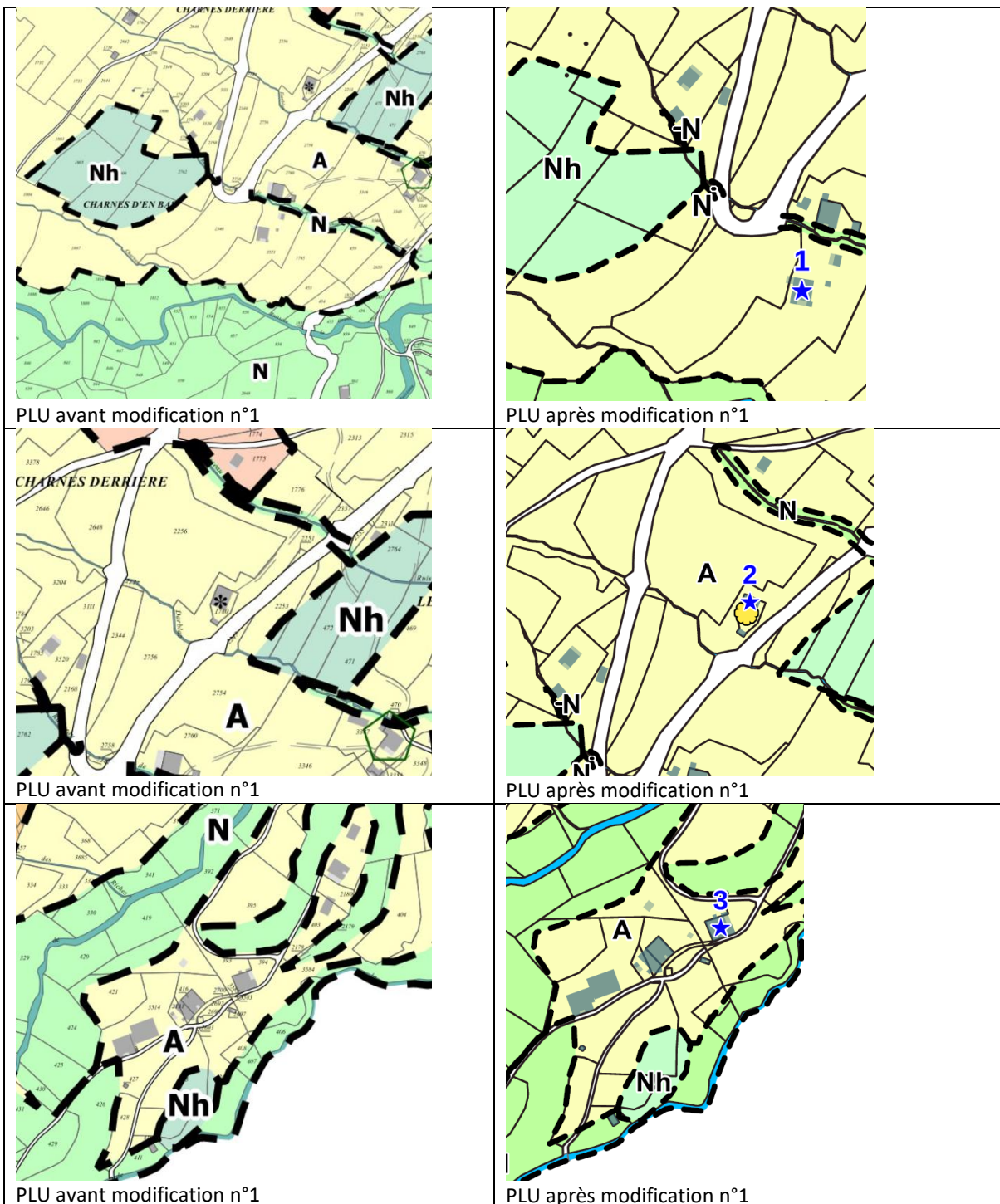
Toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les murs bahuts sont interdits.



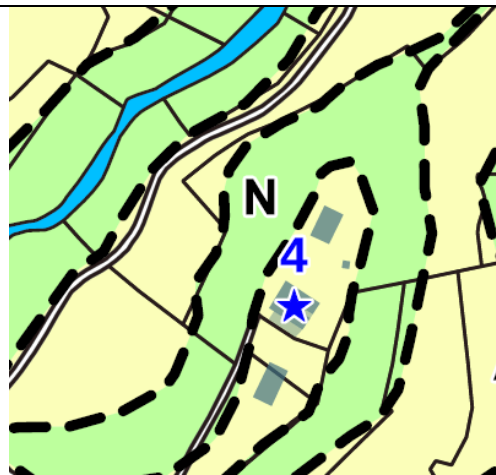
## 2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

- Concernant l'identification d'une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)

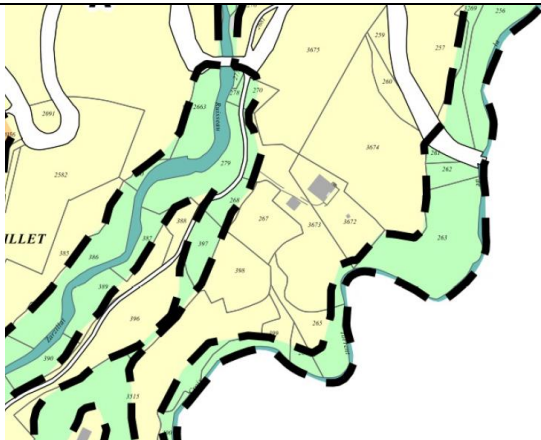




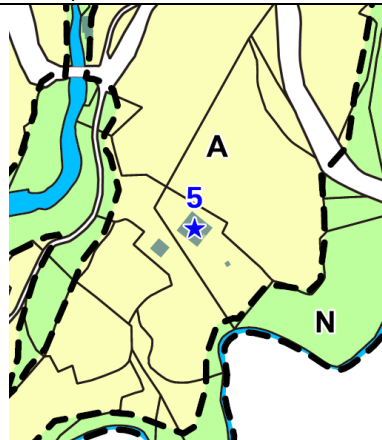
PLU avant modification n°1



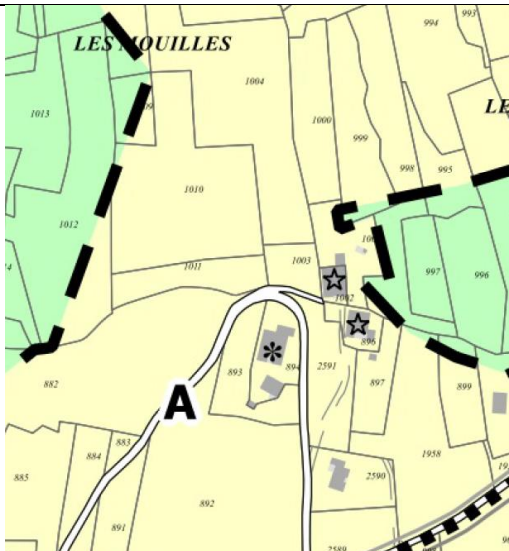
PLU après modification n°1



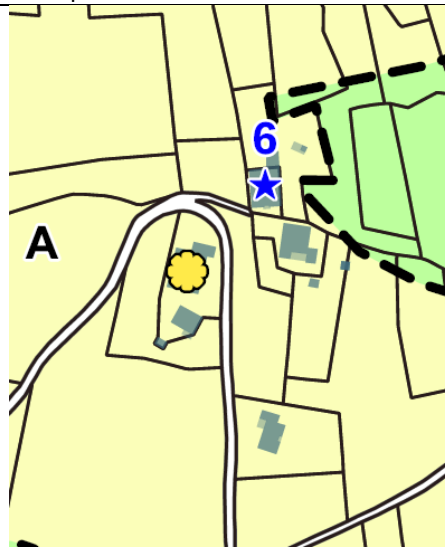
PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

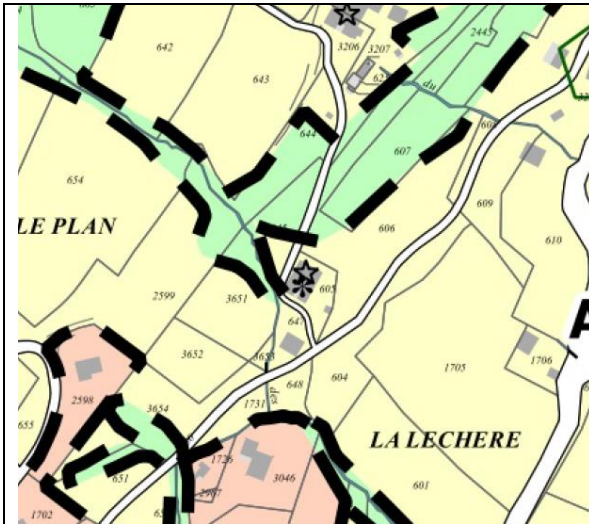


PLU avant modification n°1

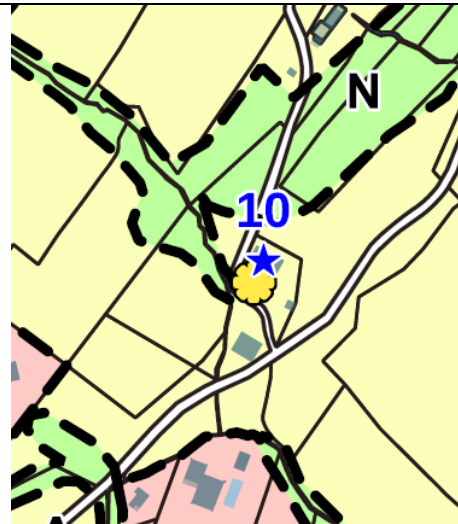


PLU après modification n°1

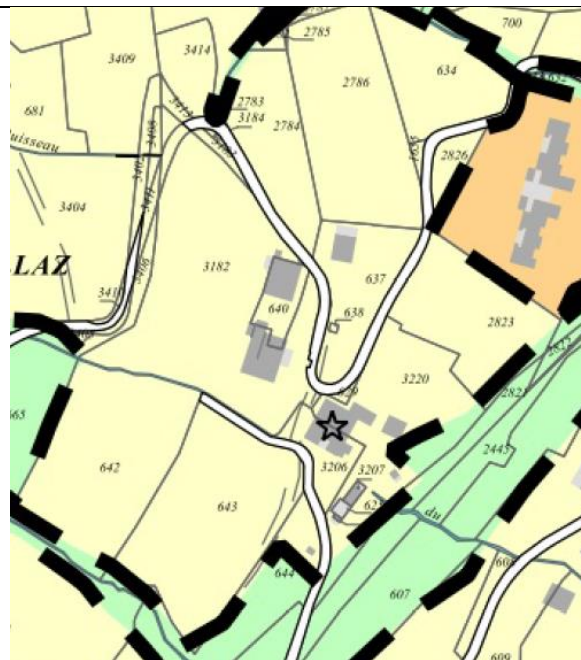




PLU avant modification n°1



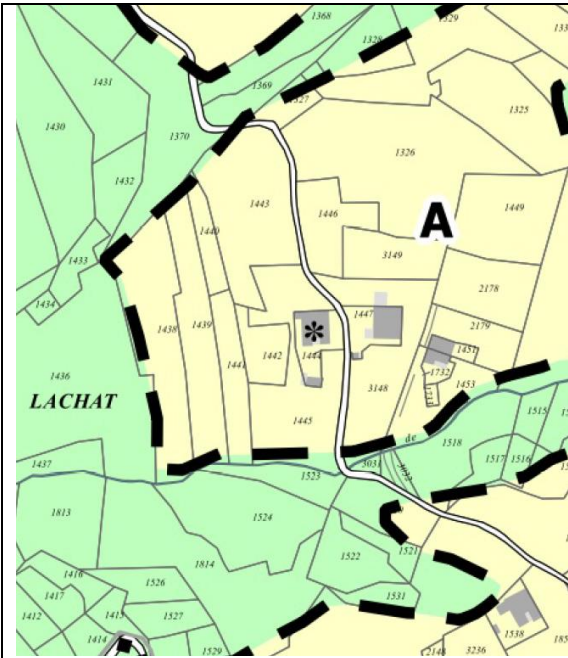
PLU après modification n°1



PLU avant modification n°1



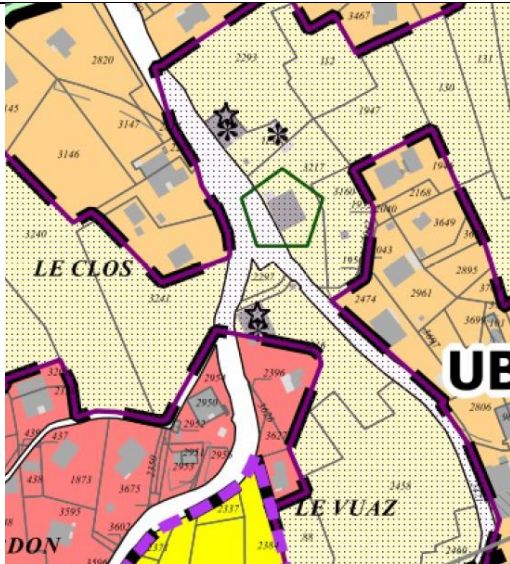
PLU après modification n°1



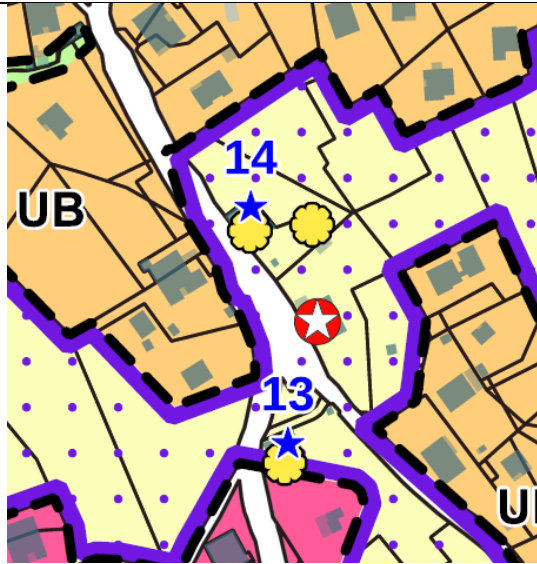
PLU avant modification n°1



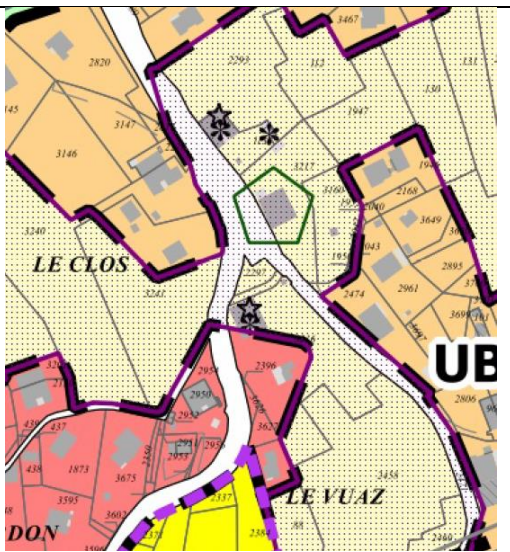
PLU après modification n°1



PLU avant modification n°1



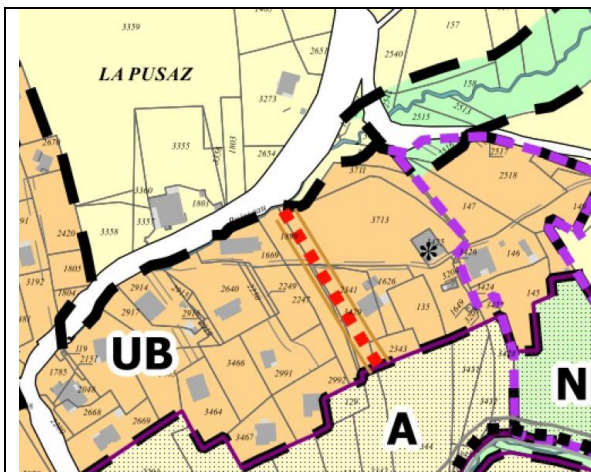
PLU après modification n°1



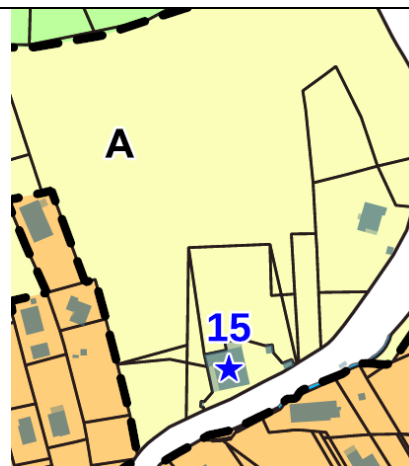
PLU avant modification n°1



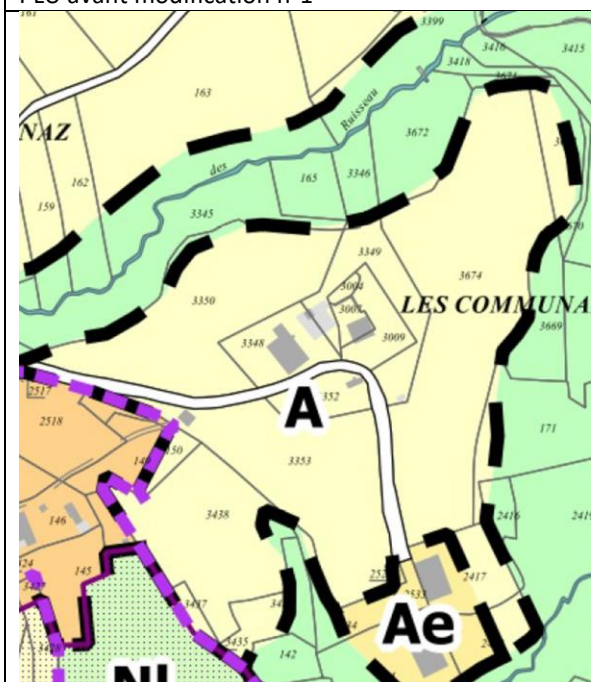
PLU après modification n°1



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1



PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

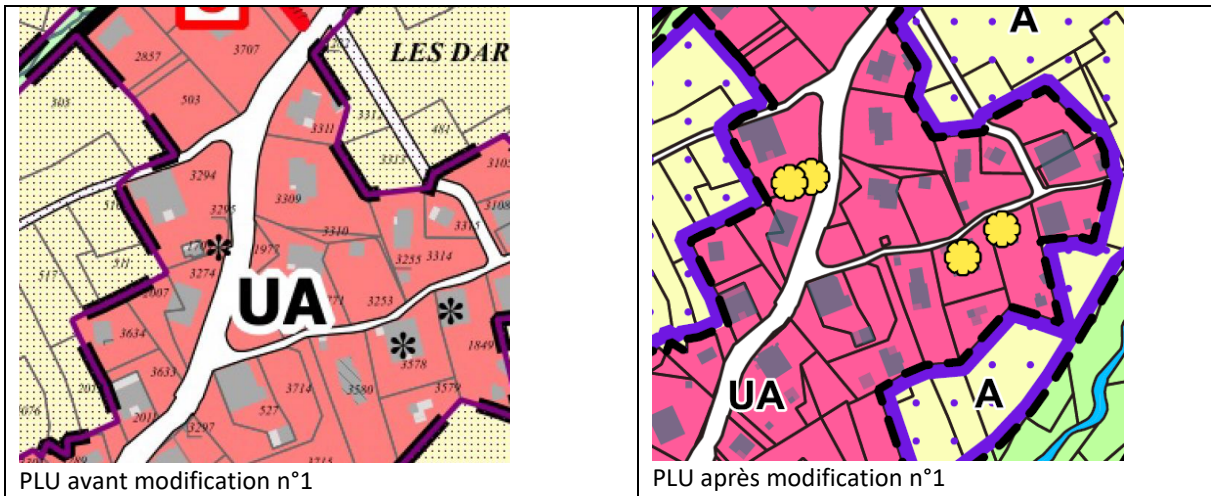


PLU avant modification n°1

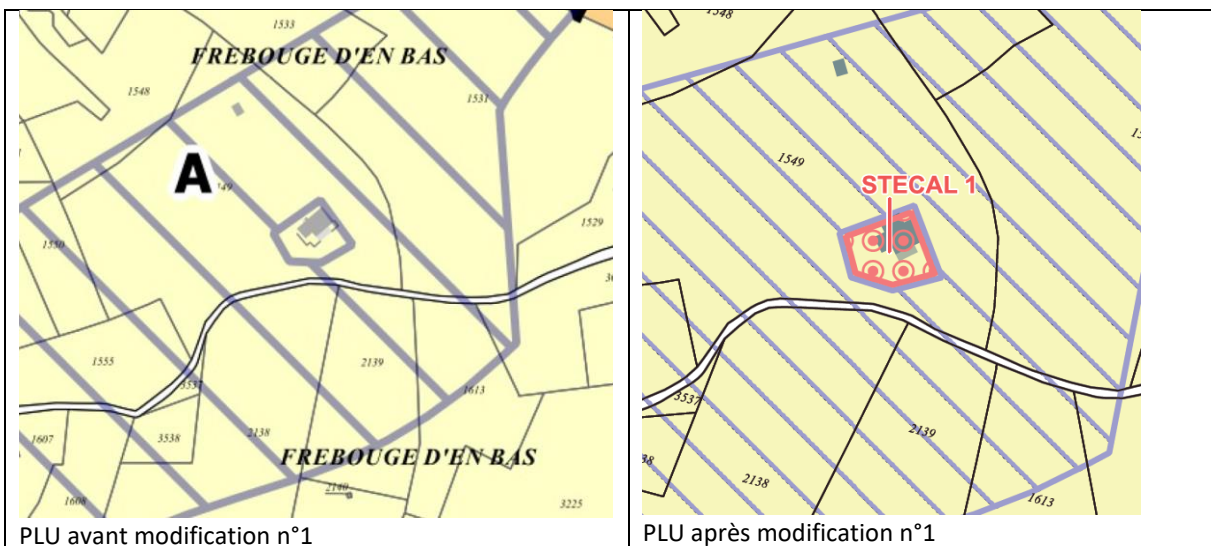


PLU après modification n°1

- **Concernant une construction à identifier en tant que bâti identitaire identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

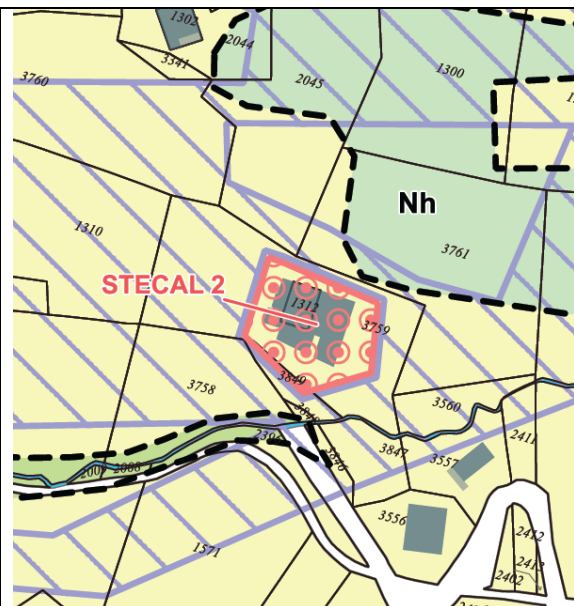


- **Concernant des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à inscrire pour la gestion d'activités économiques existantes**





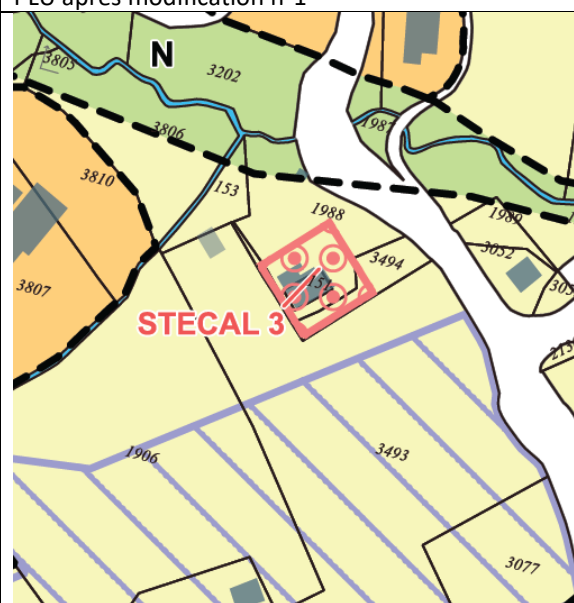
PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

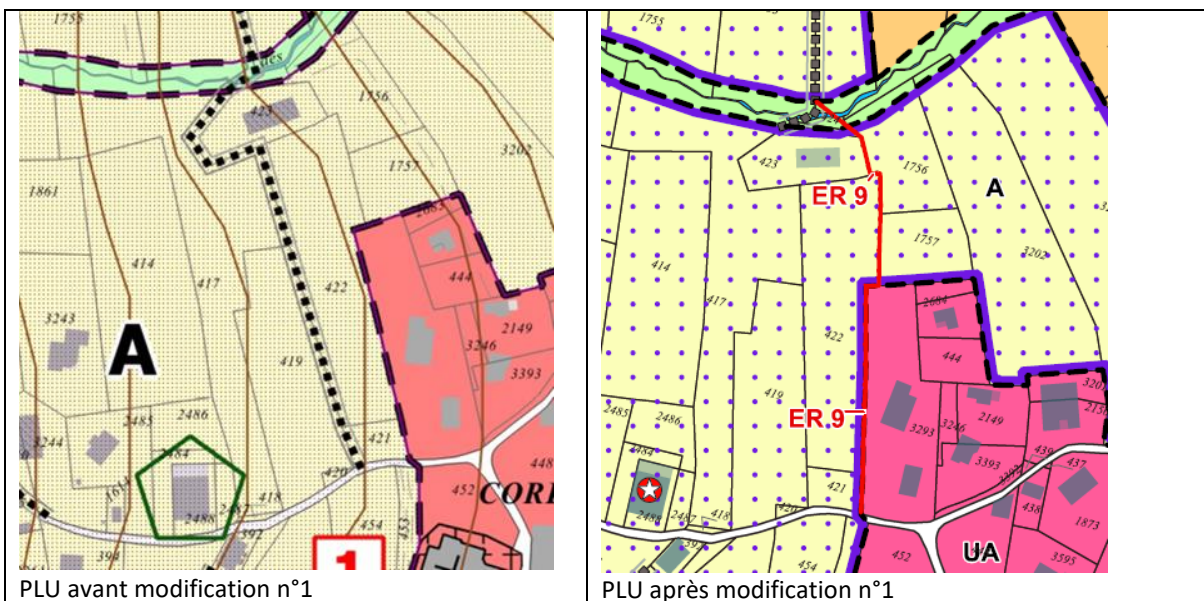


PLU avant modification n°1



PLU après modification n°1

➤ **Concernant l'inscription de deux emplacements réservés**



NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
ER 1	Extension du cimetière	Commune	208
ER 2	Aménagement d'un chemin piéton	Commune	700
ER 3	Chemin piétonnier Creux de Saillet	Commune	736
ER 4	Création de stationnements	Commune	2190
ER 5	Régularisation route du Pornay - Charbonnière	Commune	1044
ER 6	Route de la Plagne d'en Haut - Aménagement de voirie	Commune	696
ER 7	Création d'une voie de 6m de plateforme	Commune	990
ER 8	Parking du haut de l'école - stationnement public	Commune	200
ER 9	Aménagement d'un cheminement piéton (Largeur : 1,40 m)	Commune	238

### 3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLU

➤ **Concernant l'OAP « les Darbaillets / Au Vuaz »**

OAP _ LES DARBAILLETS / AU VUAZ
---------------------------------

#### **Principes d'aménagement à respecter**

##### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à :

- la réalisation des équipements publics indispensables à la mise en service des bâtiments (eau, assainissement, gestion de l'eau pluviale, électricité),
- la réalisation de la desserte :
  - intégrer les accès carrossables,
  - connecter les liaisons douces
- la mise en valeur paysagère :
  - respecter les cônes de vues et les perspectives
  - protéger et valoriser les corridors écologiques
  - valoriser les espaces agricoles patrimoniaux
- la valorisation des espaces publics et des liaisons directes entre eux

Le secteur des Darbaillets est découpé en 3 sous-secteurs, pour lesquels un échancier d'ouverture à l'urbanisation est introduit. A ce titre :

- le sous-secteur 1 doit être réalisé en premier lieu,
- le sous-secteur 2 ne peut être réalisé qu'après l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux des constructions du sous-secteur 1.
- le sous-secteur 3 ne peut être réalisé qu'après l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux des constructions du sous-secteur 2.

[...]

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
**COMMUNE DE CORDON**



# P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION PHASE APPROBATION

## 2 – RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date de ce jour :

Le 29/06/2018

Le Maire,  
Serge PAGET



### PROCEDURES

PLU approuvé le

PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE  
Bureau de l'Organisation Administrative

11 JUIL. 2018

ARRIVÉE

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT



Chapitre 1. Diagnostic territorial et état initial de l'environnement .....	2
1. Biodiversité et ressources naturelles.....	3
2. Énergie et changement climatique .....	13
3. Santé et environnement.....	17
4. Aménagement et gestion de l'espace.....	18
5. Économie durable.....	31
6. Evaluation des incidences sur le site NATURA 2000.....	33
7. Synthèse des enjeux .....	37
Chapitre 2. Choix retenus pour établir les politiques d'aménagement .....	40
1. Les enjeux du territoire .....	40
2. Les enjeux par thématique qui ont conduit à l'écriture du PADD .....	40
Chapitre 3. Motifs de la delimitation des zones .....	44
1. Caractère et objectifs de gestion des différentes zones des documents graphiques du règlement.....	44
2. Des composantes générales et particulières par zone .....	49
3. Les emplacements réservés.....	51
Chapitre 4. Les objectifs chiffrés.....	52
1. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	52
2. Tableau des surfaces .....	59
Chapitre 5. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement .....	60
1. Perspectives de l'évolution de l'environnement en l'absence du nouveau document d'urbanisme.....	60
2. Évaluation des incidences probables des orientations de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....	61
3. Evaluation environnementale des projets sectorisés .....	70
Chapitre 6. Définir des indicateurs cibles sur les enjeux et incidences du document d'urbanisme .....	73
Chapitre 7. Résumé non technique .....	76
1. Les moyens humains.....	76
2. Evaluation Environnementale – les différents éléments attendus du rapport de présentation .....	76
3. Synthèse de l'évaluation environnementale .....	77

#### Rappel - Cadre réglementaire dans lequel le PLU est élaboré

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Afin notamment de ne pas fragiliser les procédures d'élaboration ou de révision en cours à la date de publication du décret, ce dernier prévoit des dispositions transitoires.

Ces dispositions transitoires relatives aux plans locaux d'urbanisme sont prévues aux VI et VII de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme :

"VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. "

# **CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## **1. BIODIVERSITÉ ET RESSOURCES NATURELLES**

### **1.1. MAINTIEN ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ, PROTECTION DES MILIEUX**

La commune de Cordon s'appuie sur le flanc Est du massif des Aravis et domine la vallée de l'Arve.

Elle offre ainsi un panorama très ouvert sur le massif du Mont Blanc. Le territoire communal, d'une superficie de 22,3km<sup>2</sup>, s'étend ainsi de la crête principale des Aravis, à plus de 2500m d'altitude, jusqu'aux abords de la plaine de l'Arve, à environ 600m d'altitude. Elle comporte également sur son territoire un sommet bien individualisé, qui culmine à 2236m : Croisse Baulet.

La diversité altitudinale et géologique, ainsi que les orientations variées, induisent une grande diversité végétale.

Les interventions humaines (entretien d'alpage, sylviculture) génèrent également des faciès différents.

La diversité altitudinale et géologique, ainsi que les orientations variées, induisent une grande diversité végétale.

Plusieurs secteurs font l'objet d'attentions particulières.

#### **a) Les mesures d'inventaire, de protection et de gestion**

##### **^ NATURA 2000**

La commune dispose d'un site Natura 2000 identifié au titre de la directive « Oiseaux » et de la directive « Habitats ». Il s'étend de la crête principale des Aravis jusqu'à la crête des Bénés.

##### **^ ZNIEFF DE TYPES 1 ET/OU 2**

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sont des inventaires scientifiques cartographiés des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national.

L'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même une protection réglementaire. Cependant la présence d'une ZNIEFF est révélatrice d'un intérêt biologique, et constitue un indice à prendre en compte au regard des différentes dispositions sur la protection des milieux naturels.

Des ZNIEFF de type 1 (qui concernent des secteurs de superficie limitée qui se caractérisent par la présence d'espèces rares ou menacées) sont recensées sur le territoire communal : Chaîne des Aravis, Ensemble de zones humides de Combloux et Demi Quartier.

Des ZNIEFF de type 2 (ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés) : Chaîne des Aravis, ensemble de zones humides des environs de Combloux et Mégève.

##### **^ INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES**

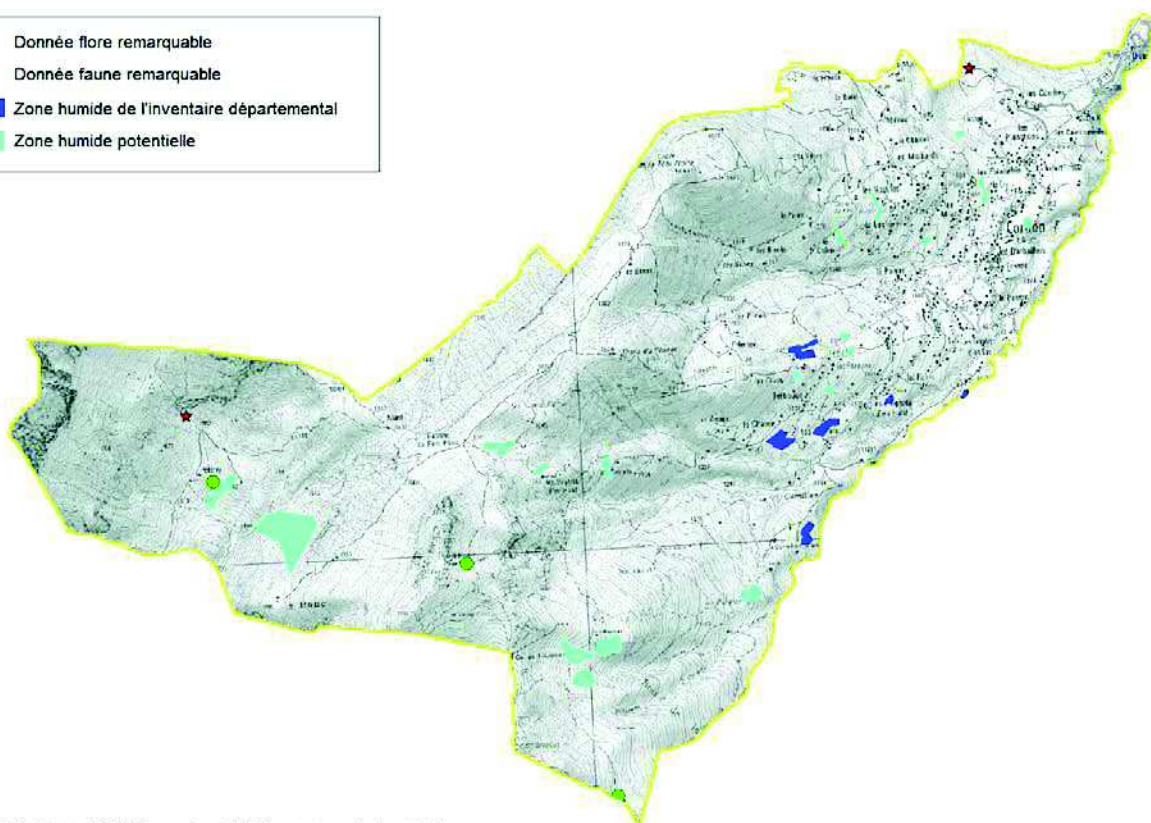
Les secteurs répertoriés dans l'inventaire départemental des zones humides présentent un intérêt hydraulique ou naturaliste.

Beaucoup de secteurs présentent des potentialités à confirmer ; n'étant pas menacés par l'urbanisation ils n'ont pas fait l'objet d'études spécifiques.

Véritables zones tampons, elles contribuent à réguler l'hydrologie et assurent une meilleure distribution de la ressource en eau. Ce sont les entrées principales des eaux souterraines, de ce fait elles participent au renouvellement des nappes phréatiques. Les zones humides jouent également un rôle important d'auto-épuration des eaux superficielles. Leurs écosystèmes ont un pouvoir épurateur qui permet de réduire de façon importante l'excès de nitrate présent dans l'eau. Sites naturels de stockage de l'eau, les zones humides permettent aussi de maîtriser les crues et de retenir les sédiments.

Ce sont également des secteurs de grande richesse écologique au regard de leur composition faunistique et floristique.

- Donnée flore remarquable
- ★ Donnée faune remarquable
- Zone humide de l'inventaire départemental
- Zone humide potentielle



MDG - février 2015 - Origine IGN 2012 convention n°10001 copie et reproduction interdite

## b) Espaces agricoles, les surfaces exploitée

870 hectares sont exploités à Cordon dont 315 ha sur la partie basse de la commune et 550 hectares dans les alpages.

Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations de Cordon<sup>3</sup>

	Surfaces exploitées par les exploitations de Cordon (ha)			Surfaces exploitées sur Cordon par des exploitations extérieures	Total des surfaces exploitées sur Cordon	Surfaces agricoles de Cordon (données issues de la cartographie)
	Sur Cordon	A l'extérieur de Cordon	Total des surfaces			
Vallée (Hors alpage)	260 ha	50 ha	310 ha	2 ha	265 ha	315 ha
Alpage	170 ha	305 ha	475 ha	360 ha	530 ha	555 ha
Vallée + alpage	430 ha	355 ha	785	362 ha	795 ha	870 ha

*NB : Les données surfaciques des 2 agriculteurs non rencontrés n'ont pu être obtenues, elles ne sont donc pas comptabilisées dans le tableau ci-dessous. De même, les surfaces exploitées par les exploitations non professionnelles ne sont pas comptabilisées.*

<sup>3</sup> Basaster 12/2015 - CASMB

Les surfaces agricoles déclarées en 2014 au registre parcellaire graphique (RPG) sont réparties ainsi : 70% de prairies permanentes, 25% ha en alpages et estives et 5% autres cultures. La surface considérée comme artificialisée entre 2004 et 2012 est de 5,89 ha, soit une moyenne annuelle de 0,73 ha, inférieure à la moyenne du département (1,07 ha).

On estime que les agriculteurs de Cordon exploitent 50% de la surface agricole utile ; les agriculteurs de la commune sont dépendants des autres territoires notamment pour la fauche (50 ha sur Sallanches).

L'agriculture a besoin de surfaces pour :

- conserver une autonomie fourragère nécessaire pour l'élevage : respect des cahiers des charges, pâturage, stocks de foin suffisants pour l'hiver,...
- épandre les effluents d'élevage
- implanter un bâtiment agricole
- maintenir des engagements financiers liés aux surfaces.

### c) Une agriculture tournée vers l'élevage <sup>1</sup>

Une part importante de l'exploitation du terroir est tournée vers l'agriculture. Le territoire est adapté pour une agriculture spécialisée en élevage.

Dans la suite de l'étude, seules les exploitations professionnelles ont été prises en compte.

La commune de Cordon compte, en 2016, 19 sièges d'exploitation professionnelle. Depuis 2004, 2 exploitants ont cessé leur activité et l'un deux a transmis à un nouvel installé. Une seule exploitation a donc réellement disparue en plus de 10 ans.

**La répartition des productions agricoles principales de Cordon**

Activités	Nombre d'exploitations
<b>BOVINS – LAIT</b>	6
<b>BOVINS (GENISSES PRÊTES)</b>	6
<b>OVINS – VIANDE</b>	5
<b>BOVINS – VIANDE</b>	1
<b>CAPRINS – LAIT</b>	1
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>

### d) La prise en compte de la biodiversité par les pratiques agricoles

La commune de Cordon est située dans les aires géographiques des AOP (Appellation d'Origine Protégée) « Abondance », « Chevroton » et « Reblochon ». Elle appartient également aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) « Emmental de Savoie », « Emmental français Est-Central », « Gruyère », « Raclette de Savoie », « Tomme de Savoie » et « Pommes et Poires de Savoie ».

La préservation des surfaces agricoles contribuant à ces productions de qualité et à haute valeur ajoutée est recommandée.

Les cahiers des charges AOP et IGP reprennent les méthodes nées des pratiques ancestrales qui valorisent les terroirs d'exception en dotant les produits de qualités gustatives originales. Grâce à cela, les acteurs des filières fromagères et vinicoles contribuent à une gestion responsable de l'environnement, dans une démarche de développement durable.

Des savoir-faire spécifiques pour un maintien de la biodiversité et un environnement et des paysages préservés : L'utilisation des pâturages d'altitude, l'élevage des races de montagnes (vaches et chèvres), la fabrication au lait cru participent à différents niveaux à la préservation d'une biodiversité très importante : florale, animale...

Exemple filière Reblochon :

Dans un souci de préservation de l'environnement et de la biodiversité des prairies, la filière Reblochon a choisi d'intégrer à son cahier des charges des mesures environnementales :

- Pour éviter l'intensification de la production, le chargement a été fixé à 1,5UGB (*Unité Gros Bovins*) par hectare de surface agricole utile.
- La culture d'OGM pour l'alimentation en fourrage des vaches est interdite.
- L'apport de fumures minérales est maintenant limité. Les fumures organiques sont, quant à elles, strictement encadrées pour éviter l'utilisation de boues provenant de stations d'épuration.

### e) Le niveau d'interpénétration de l'espace agricole et des espaces artificialisés

70% des sièges d'exploitation sont considérés par leurs exploitants comme ayant une fonctionnalité moyenne à mauvaise ; 4 chefs d'exploitation déclarent avoir des projets de construction ou de modernisation de bâtiments.

L'espace agricole est morcelé (absence de véritable tènement agricole homogène) et de nombreux bâtiments agricoles sont inscrits dans l'enveloppe urbaine des hameaux.

<sup>1</sup> Source : étude agricole, chambre agriculture août 2016.

## **f) Valorisation des espaces forestiers**

Le massif forestier de Cordon est composé de forêts privées et de forêts communales dont la superficie recouvre 173 ha gérés par l'ONF (régime forestier).

La forêt communale est entièrement boisée, répartie entre les étages montagnard et subalpin.

### ***Fonction sociale (paysage, accueil, ...)***

Les espaces forestiers occupent des versants bien visibles. La forêt connaît une fréquentation assez forte du fait de la présence d'un parcours de découverte de la forêt. En vision interne, elle présente de très belles vues sur la chaîne du Mont Blanc.

### ***Protection contre les aléas***

Un certain nombre d'aléas naturels sont présents sur les espaces forestiers. Il s'agit des avalanches, des glissements de terrain, du ravinement, de l'érosion torrentielle, des terrains hydromorphes et des chutes de pierres. Toutefois ces aléas ne menacent aucune habitation, ni aucune activité permanente à l'aval de la forêt. En conséquence, la forêt joue un rôle limité de protection vis à vis des aléas. Par contre, ces aléas affectent les peuplements forestiers.

### ***Production***

La qualité des épicéas est bonne. Par contre, la forêt communale est caractérisée par un déficit de surface régénérée.

## **g) Les activités de loisirs sur les sites naturels**

Une fréquentation en hausse des sites naturels propices aux loisirs de proximité, la qualité du maillage des chemins de randonnée permet un accès aisé (sentiers du bas du village, découverte de la forêt, balades sur les hauteurs et alpages de Cordon).

Sites spécifiques :

- un domaine skiable familial qui s'étend de 1000 à 1600 m et qui propose 11 km de pistes de tout niveau
- la plaine de loisirs de Rochefort où l'on peut pratiquer l'équitation, l'escalade, équipée d'une aire de pique nique.

## **h) Traitement des déchets et préservation des milieux naturels**

Le Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères des Vallées du Mont-Blanc (SITOM-20 communes) a compétence pour le traitement, le tri et l'incinération des ordures ménagères.

## **1.2 MAINTIEN OU CRÉATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

### **a) Les continuités écologiques**

Issu du Grenelle de l'environnement, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), co-piloté par l'Etat et la Région, a été établi dans le cadre d'un travail partenarial en tenant compte des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Il offre un regard synthétique sur les enjeux rhônalpins et comporte un atlas cartographique, à l'échelle 1/100 000ème, qui répertorie les corridors écologiques à préserver ou restaurer à l'échelle de la Région. Le schéma régional de cohérence écologique de Rhône-Alpes a été adopté par délibération du Conseil régional du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral du 16/07/2014.

Dans un contexte d'urbanisation croissante et de fragmentation de l'habitat, les corridors sont indispensables pour maintenir, d'une part, un espace de vie suffisant pour la faune et d'autre part, pour assurer les échanges génétiques entre populations.

Le territoire communal présente une hétérogénéité globalement forte, favorable au bon fonctionnement des écosystèmes. La juxtaposition, en mosaïque, des différents milieux, offre autant d'habitats potentiels pour de nombreuses espèces.

Parallèlement, le réseau hydrographique est favorable à de très nombreux échanges et fait office de véritable fil conducteur entre le territoire et les secteurs amont et aval d'une part, mais aussi entre les différentes entités constitutives de la commune.

La fonctionnalité de l'espace est par ailleurs relativement préservée du fait du développement des zones construites et des infrastructures de transport sur un espace concentré sur le quart Nord-Est du territoire communal, à des altitudes inférieures à 1200m. Elle est également largement dépendante du maintien d'une activité agricole et sylvicole traditionnelle, en équilibre avec les espaces naturels.

### ARMATURE NATURELLE ET FORESTIERE

TRAME VERTE  
NATURA 2000 (SIC ET ZPS)

ZNIEFF DE TYPE 1

ZNIEFF DE TYPE 2

ESPACE BOISE

ALPAGE

TRAME AGRICOLE

TRAME BLEUE

ZONE HUMIDE

COURS D'EAU

RISQUES NATURELS

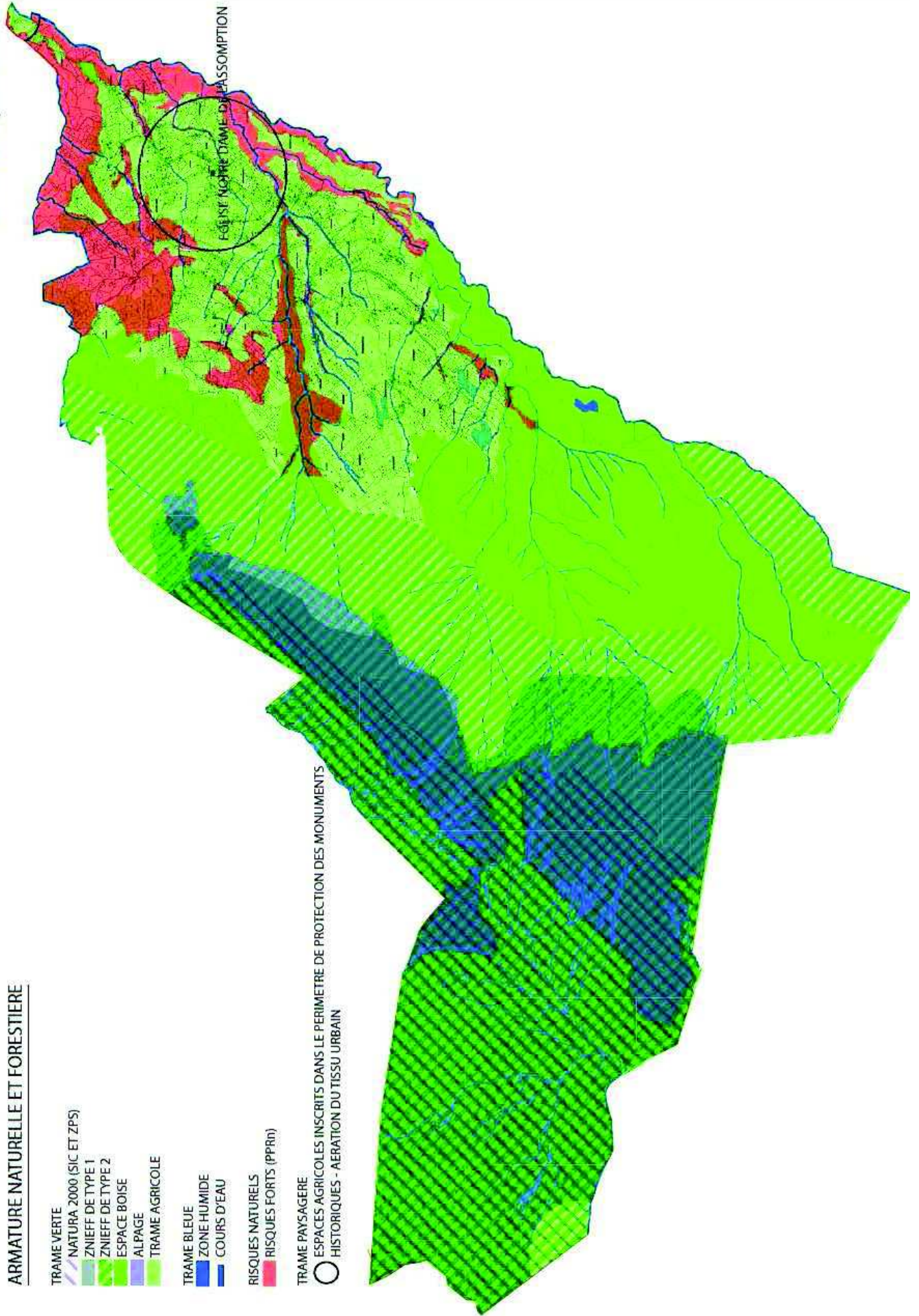
RISQUES FORTS (PPRn)

TRAME PAYSAGERE

ESPACES AGRICOLES INSCRITS DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS

HISTORIQUES - AERATION DU TISSU URBAIN

EGLISE NOTRE-DAME-DU-BASSOMPTION



<p><b>Zones nodales ou réservoirs de biodiversité :</b></p> <p>Secteurs dans lesquels la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.</p>	<p>Le territoire inhabité de la commune qui correspond aux 3/4 de la superficie communale.</p> <p>CROISSE BAULET et plus globalement le massif des Aravis (site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 et 2).</p> <p>Réservoir de biodiversité identifié par le SRCE : les Settets.</p>
<p><b>Zones relais ou espaces de nature ordinaire à préserver (espaces perméables)</b></p>	<p>Entre 1250 mètres et 1600 mètres : La couverture végétale est constituée de forêts, prairies d'alpage, pierriers.</p> <p>Entre 800 et 1250 mètres d'altitude : moyennes altitudes qui supportent les espaces ouverts dédiés aux pratiques agricoles et massifs forestiers. Cet étage est profondément marqué par deux lignes de ravins boisés qui séparent Cordon de Combloux et de Sallanches et divisent le territoire communal en 2 espaces.</p> <p>Espace limitrophe de Sallanches entre 540 et 800 mètres d'altitude : petites vires accrochées sur la moraine latérale Ouest de la vallée glaciaire de l'Arve propices aux vergers et quelques pâtures.</p>
<p><b>Les obstacles aux connexions</b></p>	<p>A une échelle plus fine, la fédération des chasseurs note des collisions entre la grande faune chassable et la circulation automobile au Nord de la commune (RD113).</p>

### 1.3 PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EAU

#### a) Les caractéristiques, qualitatives et quantitatives, des ressources en eau et leur niveau de vulnérabilité

La commune de Cordon a la compétence de l'adduction et de la distribution en eau potable sur son territoire.

La commune est indépendante pour son alimentation en eau potable, elle n'est pas maillée avec les communes voisines. 9 ressources interviennent dans l'alimentation en eau potable de la commune. Les périmètres de protection des captages ont été établis et rendus officiels par Déclaration d'Utilité Publique (DUP). La mise en place de protections physiques sur les sites de captages est effective.

L'eau distribuée sur la commune est désinfectée par UV au niveau des réservoirs.

L'eau distribuée est globalement de bonne qualité bactériologique et physico-chimique (100 % de conformité en distribution sur les paramètres physico-chimiques analysés).

Le réseau est suffisamment dimensionné pour couvrir les besoins actuels et futurs des principaux lieux de vie.

#### b) L'impact des rejets pour la ressource en eau et les milieux

##### **Assainissement collectif**

L'Assainissement Collectif est de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS) au 31 décembre 2016.

93,5 % des habitations sont raccordables (soit +/- 1304 logements).

Le réseau eaux usées est de type séparatif et mesure +/- 13,8 km.

Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration intercommunale gérée par le SIABS à Sallanches. Les boues d'épuration produites annuellement sont éliminées par incinération.

##### **Assainissement non collectif**

L'Assainissement Collectif est de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin de Sallanches (SIABS) au 31 décembre 2016.

Le parc des installations d'assainissement non collectif est constitué d'environ 91 habitations soit 6,5 % du parc de logement.

D'après les statistiques établies par le SIABS en 2015, 89 installations autonomes sont référencées sur le territoire communal. 18 sont conformes, 52 sont conformes avec tolérance et ne présentent pas de risques avérés pour les milieux naturels, 19 sont non conformes.

L'assainissement non collectif concerne les secteurs où les collecteurs d'assainissement collectif sont inexistant, où le raccordement est difficilement envisageable et où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif est possible car l'habitat est peu dense : soit les secteurs d'habitat diffus de la commune.

### c) Le réseau hydrographique

Un réseau important de cours d'eau draine le territoire communal vers la vallée de l'Arve au Nord, mais également vers le bassin de l'Arly au Sud.

La combe de Petetry recueille les eaux de bon nombre de ruisseaux, talwegs et ravins issus du cirque de Tré le Crot. Avec les talwegs s'écoulant à l'Ouest du sommet de Croisse Baulet, ils forment le torrent de l'Arrondine qui s'écoule vers le bassin de l'Arly en Savoie. Ces ravines sont de plus le siège de coulées de neige voire d'avalanches contribuant à creuser les talwegs.

La longue croupe de Croisse Baulet, du Petit Croisse Baulet jusqu'à la Croix de la Tête Noire, donne naissance au même type de ravines. A l'Ouest, ces ravines sont abondantes (une ravine tous les 50 à 100m) et très pentues. Le réseau hydrographique est organisé en peigne. Ces talwegs non pérennes se jettent soit dans le torrent de Cœur au Nord, soit dans l'Arrondine au Sud.

A l'Est, le réseau hydrographique a une morphologie plus classique. Les versants sont drainés par de petits talwegs non pérennes, qui se jettent dans de petits appareils torrentiels (ruisseaux de l'Avenaz, des Callabonets, de Grand-Mère...) qui sont eux-mêmes collectés par le ruisseau de Zarzillat, puis le torrent de la Croix. A côté de ce réseau, un certain nombre de petits ruisseaux naissent au cœur des versants, dans des pentes plus faibles et souvent urbanisées, et rejoignent directement le torrent de la Sallanches au Nord ou le torrent de la Croix à l'Est.

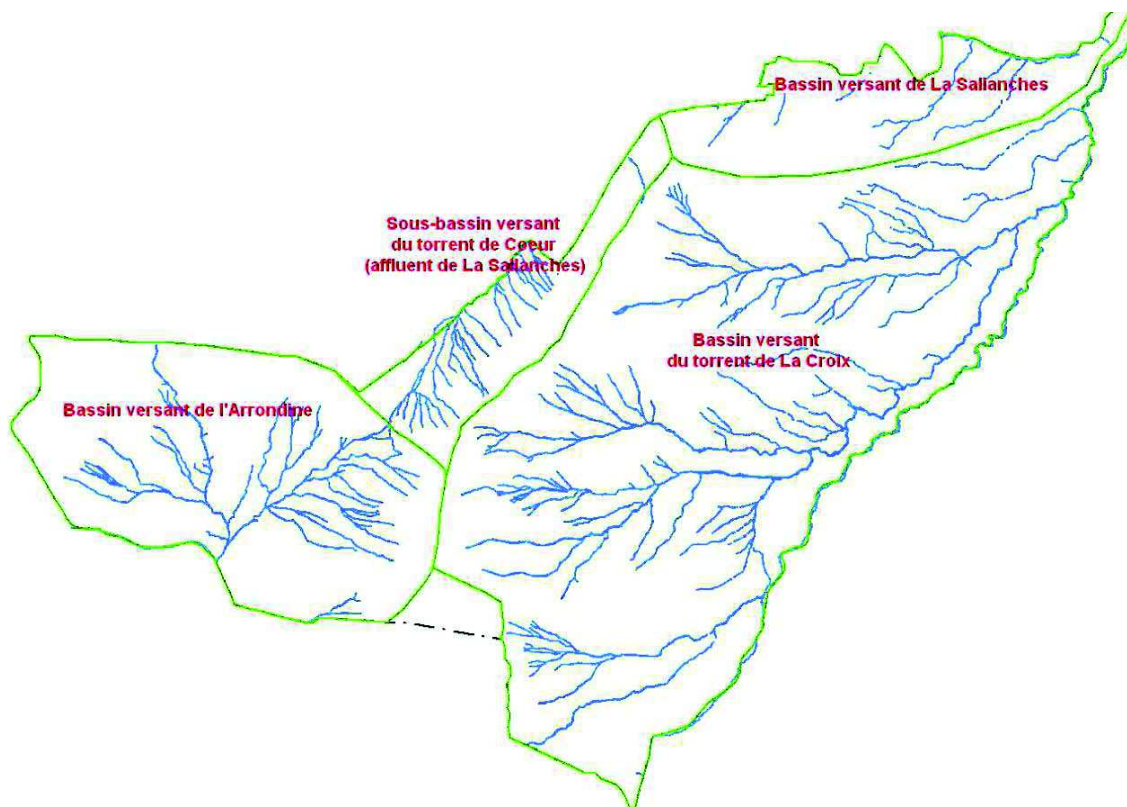
### La Sallanche

Le cours d'eau accueille une population de truites fario et quelques truites arc-en-ciel.

La Sallanche est au bon état écologique (donnée Agence de l'Eau, 2015).

### Le torrent de la Croix

L'état écologique du torrent de la Croix est qualifié de moyen (donnée Agence de l'Eau, 2009).



Réseau hydrographique. Source : rapport de présentation PPR.

## d) Les programmes de gestion des eaux

### ▲ La procédure contrat de rivières

Un contrat de rivière est une procédure contractuelle et non réglementaire. Il repose sur une forte mobilisation des élus locaux, des riverains et des usagers sur un territoire cohérent autour d'un projet commun pour réhabiliter et valoriser leur patrimoine aquatique. Des objectifs collectifs sont définis. Ils sont ensuite traduits dans un programme d'aménagement et de gestion tirant parti des potentialités écologiques du cours d'eau. Le calendrier du programme se déroule généralement sur cinq ans. L'agence de l'eau, le département, la région et l'État contribuent fortement à son financement.

La commune fait partie du contrat de rivière de l'Arve et est incluse dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Arve par arrêté préfectoral n° DDEA- 2009.796 en date du 06/10/2009.

Projet de SAGE du bassin versant de l'Arve :

- poursuivre et renforcer les programmes existants sur la pollution domestique et industrielle
- développer des actions nouvelles sur des sources de pollution encore méconnues : réseaux d'assainissement, pluvial, décharges, agricole, substances prioritaires,
- adapter les performances épuratoires au fonctionnement hydrologique des milieux récepteurs

### ▲ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée établi pour la période 2016-21 est un document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin.

Les éléments du SDAGE à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ont été répartis en 8 orientations :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

## 1.4 LA DIVERSITÉ DES ESPACES NATURELS

Différence altitudinale importante, exposition générale du territoire Sud-Est, substrat-calcaire, sols variés, présence d'eau de ruissellement et stagnante tous ces facteurs agissent d'une manière sélective sur le milieu naturel et sont à l'origine d'une grande diversité tant animale que végétale.

De 600 mètres au niveau de SALLANCHES à 2539 mètres sur la crête des ARAVIS, quatre étages de végétation se succèdent : le collinéen, le montagnard, le subalpin et l'alpin.

### a) Etagement de la végétation

#### ▲ L'ETAGE COLLINEEN

Cet étage est peu développé à CORDON, sa limite supérieure dépasse à peine le Chef-lieu. Cependant, l'exposition Sud-Est du territoire communal permet la remontée en altitude de quelques espèces collinéennes. C'est ainsi que les chênes sessiles et pédonculés très répandus dans les haies, et représentés par de beaux exemplaires, atteignent 1200 mètres d'altitude (le hameau "Le Chêne" tire vraisemblablement son nom des nombreux arbres de cette espèce qui se trouvent à proximité). Le noyer (planté) et le châtaignier (planté et spontané) atteignent respectivement 1000 et 1030 mètres.

Une frange collinéenne remonte par les torrents de La Sallanches et de La Croix : chênes, érables favorisés par la roche et l'exposition, tandis que dans ces mêmes gorges, sur le versant opposé, le hêtre, l'épicéa et l'if, essences montagnardes, trouvent la fraîcheur nécessaire à leur développement.

C'est donc dans les zones inaccessibles que l'espace subsiste dans son état strictement naturel. Ailleurs, le territoire accueille l'habitat et l'agriculture.

#### ▲ L'ETAGE MONTAGNARD

Cet étage tient une large place sur le territoire. Il pénètre dans le collinéen le long des cours d'eau et monte vers 1400 - 1500 mètres au contact des formations végétales subalpines.

La partie inférieure correspond à la zone d'habitat permanent et des parcelles de fauche. Les espaces boisés sont rares et localisés dans les ravins. Dans la partie supérieure, la forêt devient prépondérante et les premiers pâturages apparaissent.

Il convient de distinguer :

- des forêts de hêtre relativement pures, sèches ou fraîches selon l'exposition. Dans certains secteurs abrités et chauds (sous la Croix du Planet et sous la Croix de la Tête), la hêtraie pure atteint et dépasse même 1500 mètres d'altitude. Ces forêts hébergent une flore où l'on relève entre autres : l'If, le Chèvrefeuille des Alpes, la Ronce des rochers, la Sanicule, l'Anémone hépatique, la Pyrole secondaire, l'Aspérule odorante, la Prênanthe pourpre et quelques Orchidées : Néotie Céphalanthère rouge et blanche, etc.
- des sapinières plus ou moins riches en épicéa. Ce type de forêt est largement développé dans la région sommitale de Croix de la Tête, sur les flancs Nord et Est. Par ailleurs, la sapinière s'insinue le long des cours d'eau lorsque ceux-ci sont encaissés et descendent relativement bas. Le sol y est souvent recouvert par un épais tapis de mousses, ce qui traduit la fraîcheur et l'humidité que recherche ce type de forêt. Un certain nombre de plantes sont spécifiques: Chèvrefeuille noir, Sureau à grappes, Rosier des Alpes, Galiet à feuilles rondes, Oxalis petite oseille, fétuque des bols et une fougère, le Blechnum.

Des espèces subalpines s'installent parfois dans la sapinière montagnarde et descendent très bas dans les ravins encaissés. C'est le cas pour l'Homogyne des Alpes, la Soldanelle des Alpes et la Saxifrage faux aizoon observées à 1150 mètres d'altitude à proximité du hameau "le Chêne".

- des parcelles humides au voisinage des sources où, mis à part un nombre important de Carex et de Jonc, se développent la Primevère farineuse, la Parnasse des marais et la Tofieldie calyculée.
- des parcelles de fauche dans le montagnard supérieur qui abritent la Centaurée des montagnes, le Crépide fausseblataire, la Gentiane Jaune, le Méum athamante (ombellifère rare en Haute-Savoie) ou le magnifique Lys martagon, pour n'en citer que quelques uns.

#### ▲ L'ETAGE SUBALPIN

Les formations arborées (la pessière) qui caractérisent cet étage sont quasiment absentes à CORDON. Il résulte de ce fait que la hêtraie ou la sapinière vues précédemment sont en contact direct avec des formations végétales subalpines telles que : Landes à Rhododendron ou Genévrier, Aunaie verte ou pelouse.

Cet étage est celui des pâturages d'altitude. Il présente les formations végétales suivantes :

- la pessière à myrtille : celle-ci est donc très peu étendue et localisée vers la Croix de la Tête.
- la Lande à Rhododendron, sur les pentes fraîches, au Nord-Ouest de l'alpage des Bénêts et la Lande à Genévrier sur les pentes chaudes au Sud-Est de l'alpage des Bénêts. La première comporte: des Myrtilles, des Lycopodes, l'Homogyne, l'Arnica, la Gentiane pourpre ; la seconde le Sorbier nain, la Pulsatile des Alpes, le Paradisier faux lys, la Betoine hirsute, etc.
- L'Aunaie verte. Cette formation qui caractérise les pentes et couloirs à avalanches occupe une superficie très importante dans le secteur Croisse Baulet - Croix du Planet - Croix de la Tête. Elle favorise une végétation luxuriante où l'on trouve en particulier la Mulgédie des Alpes, la Renoncule à feuilles d'Arum, l'Adenostyle à feuilles d'Alliaire, la Saxifrage à feuilles rondes, la Violette à deux fleurs, etc.
- La pelouse à Nard et Canche flexueuse (pâturages des Bénêts, et de Niard principalement). Cette pelouse acide (sur sol calcaire) est le résultat d'une longue évolution naturelle ; elle est, dans bien des cas, favorisée par le pâturage intensif. La Nardaie (nom botanique de la pelouse à Nard) se pare de belles fleurs au printemps, en été et en automne ; s'y développent les Gentianes de Koch, pourpres et champêtres, l'Arnica, la Campanule barbue, la Benoite des montagnes, la Pensée des Alpes, la Crépide à grandes fleurs et parfois des Myrtilles.
- La pelouse calcique à Gentiane Jaune. Formée par de hautes plantes, cette "pelouse" se développe là où le sol est calcaire et de préférence un peu frais. La Centaurée nervée, la Pulsatile des Alpes, l'Anémone à fleurs de Narcisse, la Carlina sans tige, le Carex ferrugineux accompagnent souvent la

grande Gentiane.

Par ailleurs, l'étage subalpin, chaque source engendre une prairie humide ou un marécage. C'est ce que nous pouvons observer au Col de Niard et sur l'alpage des Bénêts où la flore des milieux humides est bien représentée avec la Bartzie, la Primevère farineuse, le Populage des marais, la Pinguicule vulgaire, l'Orchis à larges feuilles, des Linaigrettes, des Carex etc.

Les ravines de la région de Croisse Baulet-Croix du Planet que l'érosion affouille sans cesse ne sont pas démunies d'intérêts sur le plan botanique. S'y développe une végétation par touffes composée du Liondent des montagnes, du Gypsophile rampant, de la Campanule fluette, du Chrysanthème des Alpes, du Saxifrage des rochers, etc.

#### ^ L'ETAGE ALPIN

Outre la partie supérieure de Croisse Baulet, l'étage alpin n'est localisé que dans la chaîne des ARAVIS vers la Tête Pelouse et la Roche Perfia, entre 2100 mètres et 2539 mètres.

Son étendue néanmoins suffisamment développée permet de rencontrer la majorité des espèces qui caractérisent la chaîne des ARAVIS, dans les groupements végétaux suivants, notamment :

- les rochers : Androsace alpine, Primevère auricule, Gentiane de Clusius, Mélianthème alpestre, Dryade à huit pétales, Athamante de Crête, Véronique des rochers, Epervière velue, Fétuque naine, Sésélière, Carex toujours vert, Agrostis de Schleicher.
- les éboulis : Tabouret à feuilles rondes, Doronie à grandes fleurs, Hutchinssie des Alpes, Linaire des Alpes, Scutellaire des Alpes (espèce rare en Haute-Savoie). Pâturin et Trisète à feuilles distiques.
- la pelouse : Aster des Alpes, Antennaire des Carpathes, Astragale des Alpes, Pediculaire à feuilles verticillées, Erigeron des Alpes.
- la combe à neige : Alchémille à cinq feuilles, Céraiste à trois styles, Saule à feuilles rétuses, Véronique des Alpes.

#### **b) La faune**

Sa richesse dépend des différentes formations végétales et des différents milieux répartis entre 600 et 2540 mètres d'altitude.

Ci-après les principales espèces d'oiseaux et de mammifères pouvant être rencontrés sur le territoire communal.

#### ^ ETAGE COLLINEEN

Cet étage, faiblement représenté, ne possède pas d'espèces d'oiseaux typiques, celles pouvant être rencontrées au-dessous de 700 mètres d'altitude se retrouvent dans l'étage montagnard.

#### ^ ETAGE MONTAGNARD

Oiseaux : Gélinotte, Bécasse des bois, Epervier d'Europe, Buse variable, Geai, Pic épeiche. Pic vert (cet Oiseau semble assez fréquent), Sittelle, Grimpereau des Jardins.

Mammifères : Renard, blaireau, sanglier, chevreuil, lièvre, martre, hermine, écureuil.

#### ^ ETAGE SUBALPIN

Oiseaux : Tétraz lyre, Grand Corbeau, Cassinole, Merle à plastron, Beccroisé, Grimpereau des bols, Pic noir, Chouette de Tengmalm, Venturon montagnard, Mésanges noires, huppées et alpestres.

Mammifères : Voir étage montagnard.

#### ^ ETAGE ALPIN

Oiseaux : Aigle royal, Lagopède des Alpes, Chocard, Pipit spioncelle, Accenteur alpin, Niverolle.

Mammifères : Chamois, bouquetin, marmotte, lièvre variable.

#### **d) Géologie <sup>2</sup>**

Cordon s'étend depuis la crête principale du massif des Aravis à l'Ouest jusqu'aux dernières pentes dominant la plaine de l'Arve au Nord-Est.

Le territoire communal comprend ainsi une diversité d'horizons géologiques dont les trois principaux traits sont schématiquement :

---

<sup>2</sup> Source : rapport de présentation du PPR

- A l'ouest, des terrains sédimentaires remplissés des Aravis, dominant de vastes zones d'éboulis issus de ces affleurements
- Au centre, des séries marneuses et marno-calcaires du Bajocien particulièrement remplissés formant le sommet de Croise Baulet
- A l'Est, des matériaux morainiques déposés durant l'ère quaternaire lors des crues et décrues du grand glacier de l'Arve.

La vallée de l'Arve est une vallée glaciaire. Sa forme caractéristique en « auge » (flancs raides et fond plat) a été façonnée par le passage des langues de glace soumise à une importante pression. Ces glaciations de vallée ont ainsi érodé et déposé des matériaux en plusieurs stades au gré des évolutions climatiques, sous la forme de moraines latérales. Ces matériaux morainiques recouvrent aujourd'hui une grande partie du territoire de Cordon, du sommet du domaine skiable jusqu'au Chef-Lieu. Les limites de cette zone correspondent très grossièrement au secteur habité. Leur épaisseur reste faible (de l'ordre de quelques mètres à quelques dizaines de mètres). Cette couverture est composée de matériaux très hétérogènes. La taille des éléments s'étend ainsi des particules argileuses aux blocs de grande taille, transportés par le glacier de l'Arve (« blocs erratiques »).

La couche de matériaux morainiques repose sur un substratum essentiellement schisteux. Il s'agit principalement de schistes à nodules, constitués par les sédiments déposés pendant le jurassique (au milieu de l'ère secondaire, il y a environ 180 millions d'années).

Les sommets sont quant à eux caractérisés par des substratums sensiblement différents, tous de nature sédimentaire et par la présence d'éboulis.

## 2. ÉNERGIE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

### 2.1 DIVERSIFICATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont issues de la base de données de l'OREGES (Observatoire Régional de l'Energie et des Gaz à Effet de Serre).

Les unités de mesures utilisées sont :

- la tonne d'équivalent pétrole (tep) : il s'agit de l'unité de mesure de l'énergie couramment utilisée par les économistes de l'énergie pour comparer les énergies entre elles. C'est l'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen, ce qui représente environ 11'600 kWh. Quelques exemples d'équivalences : 1 tonne de charbon = 0,6 tep environ, 1 tonne d'essence = 1,05 tep, 1 tonne de fioul = 1,00 tep, 1 tonne de bois = 0,3 tep. 1ktep = 1000 tep.
- la tonne équivalent CO2 (teqCO2) : il s'agit de l'unité de mesure des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Les préfixes représentent des multiples des unités : kilo (k) pour mille, méga (M) pour million, giga (G) pour milliard, téra (T) pour mille milliards.

#### a) Répartition des consommations d'énergie par secteurs de consommation et sources d'énergie

Deux angles d'approche ont été choisis pour mieux cerner les enjeux et les priorités des consommations énergétiques et de leur maîtrise : répartitions par secteurs de consommation et par sources d'énergie.

##### ▲ APPROCHE SECTORIELLE

L'approche sectorielle présente la décomposition des consommations d'énergie en 5 grands secteurs que sont :

- les transports,
- l'agriculture,
- le bâtiment résidentiel,
- le bâtiment tertiaire,
- l'industrie.

Secteur	CORDON	
	Consommation en ktep en 2014	%
Transport	0,08	5,33
Tertiaire	0,20	13,33
Résidentiel	1,14	76
Agriculture	0,08	5,33
TOTAL	1,5	100

Le secteur résidentiel représente l'essentiel de la consommation d'énergie sur le territoire communal.

^ APPROCHE EN FONCTION DES SOURCES D'ENERGIE

L'approche par sources d'énergie décompose la consommation en 6 groupes :

- combustibles minéraux solides (CMS),
- produits pétroliers (PP),
- gaz,
- électricité,
- déchets,
- énergie renouvelables thermiques (EnRt)<sup>3</sup>.

Secteur	CORDON	
	Consommation en ktep en 2012	%
Combustibles minéraux solides	0,00	0
Produits pétroliers	0,53	46
Gaz	0,00	0
Electricité	0,32	28
Déchets	0,00	0
Energies renouvelables thermiques	0,29	25
TOTAL	1,14	

Les produits pétroliers représentent la plus grosse part de la consommation d'énergie de la commune (46%), suivis de l'électricité (28%) et des énergies renouvelables (25 %). Les énergies renouvelables thermiques sont bien représentées sur le territoire communal. A l'échelle de la Région, les énergies renouvelables thermiques représentent 9 % de la consommation d'énergie.

**b) Emission de gaz à effet de serre (GES) par secteurs de consommation**

^ APPROCHE SECTORIELLE

La répartition des émissions par secteur diverge sensiblement de la répartition en consommations d'énergie.

Secteur	CORDON	
	Emissions en kteqCO2 en 2012	%
Transport	0,24	5
Tertiaire	0,35	7
Résidentiel	2,12	43
Agriculture	2,23	45
TOTAL	4,94	

Les secteurs résidentiel (chauffage, eaux chaudes sanitaires, électricité spécifique) et agricole sont les principaux secteurs d'activités émetteur de gaz à effet de serre. Il représente 49% des émissions de gaz à effet de serre.

**c) La place des énergies renouvelables (EnR) au sein des sources d'énergie produites sur le territoire**

puissance photovoltaïque installée en KW au 31/12/2012	30,13
nombre d'installation photovoltaïque en 2012	11
surface installée en m <sup>2</sup> de capteurs solaires thermiques au 16 mai 2014	33
chaudières automatisées bois énergie au 16 mai 2014	9 dont 3 collectives

Projet de centrale hydroélectrique

Il existe un projet de construction et d'exploitation d'une petite centrale hydroélectrique sur les torrents de la Croix et de Jorasse.

<sup>3</sup> Les ENRt comprennent le bois de chauffage, commercialisé ou non, les déchets urbains et industriels renouvelables, la géothermie valorisée sous forme de chaleur, le solaire thermique, les résidus de bois et de récoltes, le biogaz, les biocarburants et les pompes à chaleur.

## 2.2 DES ACTIVITÉS HUMAINES ÉMETTRICES DE GAZ À EFFET DE SERRE

### a) La répartition des modes de transport, la place des modes de transports alternatifs à la voiture

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012

voiture	87,8 %
transport en commun	0,8%
marche à pied	1,8 %
doux roues	1 %
pas de transport	5,7 %

La commune est par ailleurs concernée par le périmètre du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la vallée de l'Arve. La démarche est engagée depuis septembre 2010 et le Plan a été approuvé en février 2012. L'objectif de ce Plan est la mise en œuvre rapide d'actions de réduction de la pollution atmosphérique.

## 2.3 QUALITÉ DE L'AIR

Les articles L.220-2 et suivants du Code de l'Environnement (issus de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de décembre 1996) définissent la pollution atmosphérique et fixent les objectifs à atteindre en terme de qualité de l'air.

Les polluants mesurés dans le cadre d'impact sur la santé humaine sont principalement :

- Les oxydes d'azote (NOx) : Le terme « oxydes d'azote » désigne le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). Ces composés sont formés par oxydation de l'azote atmosphérique (N<sub>2</sub>) lors des combustions (essentiellement à haute température) de carburants et de combustibles fossiles. Le pot catalytique a permis depuis 1993, une diminution des émissions des véhicules à essence, mais l'effet reste encore peu perceptible compte tenu de la forte augmentation du trafic et de la durée de renouvellement du parc automobile. De plus, les véhicules diesel, en forte progression ces dernières années, rejettent davantage de NOx.
- Les poussières ou particules en suspension qui proviennent des véhicules diesels et des industries.
- Les dioxydes de soufre (SO<sub>2</sub>) qui proviennent des industries et des foyers domestiques.
- L'ozone (O<sub>3</sub>) qui résulte de la transformation photochimique des polluants primaires (oxydes d'azote et hydrocarbure), et proviennent du trafic routier.
- Le monoxyde de carbone (CO) qui est le plus toxique des gaz d'échappement des véhicules essence et reste très stable dans l'atmosphère. Il est également émis par le chauffage résidentiel.
- Les composés organiques volatiles (COV) dont le benzène émis par évaporation lors de l'utilisation ou le stockage des produits pétroliers et lors des combustions incomplètes de matière organiques (gaz d'échappements).

### a) Suivis et mesures de la qualité de l'air

Il existe une association agréée de surveillance de la qualité de l'air pour la Région Rhône Alpes Auvergne (Air Rhône Alpes) depuis le 1er janvier 2012.

Nous ne disposons pas de station de mesures fixe pour CORDON mais le suivi de la qualité de l'air existe pour les communes de SALLANCHES et de PASSY (typologie urbaine).

Les principaux polluants mesurés sont (pour la période 2016) :

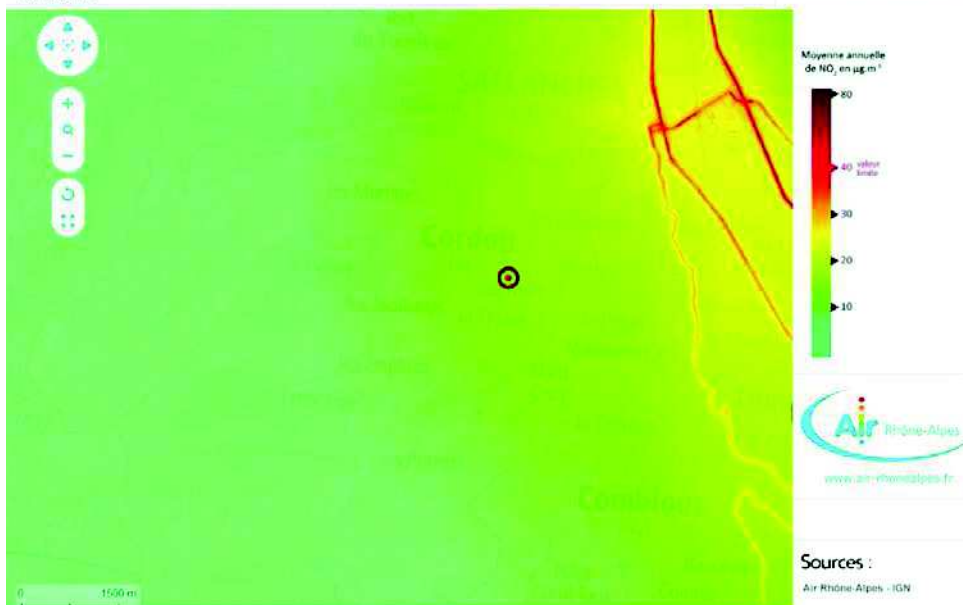
- le monoxyde d'azote
- l'ozone
- le dioxyde d'azote

	Moyenne annuelle Particules PM10 microg/m <sup>3</sup>		Moyenne annuelle en dioxyde azote (µm/m <sup>3</sup> )	Moyenne annuelle en monoxyde azote (µm/m <sup>3</sup> )	Moyenne annuelle en ozone (µm/m <sup>3</sup> )
Station de SALLANCHES année 2016	19	Station de PASSY année 2016	18	11	39

Les cartes d'expositions réalisées sur la commune de CORDON en 2015 montrent que les valeurs réglementaires sont respectées (moyenne annuelle) pour le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules fines en suspension de diamètre inférieur à 10 micromètres.

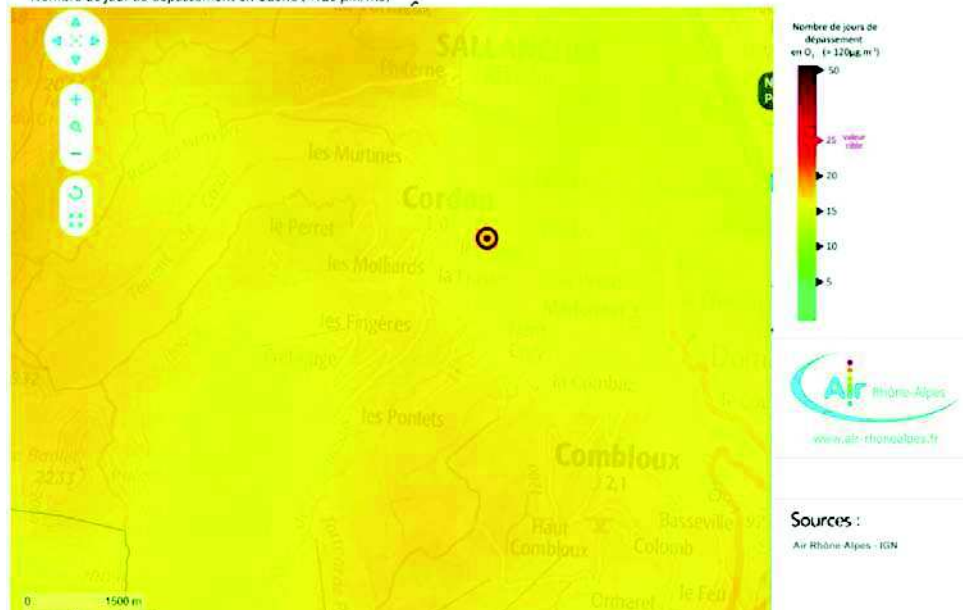
Cependant, le fond de la vallée de l'Arve est sensible à la concentration des polluants atmosphériques, la topographie et la météorologie limitant la dispersion des polluants. Les concentrations de poussières en suspension et les maximas en dioxyde d'azote sont plus élevés en période hivernale qu'estivale (trafic routier, chauffage bois et stabilité atmosphérique). Il peut en résulter une accumulation des polluants avec des niveaux élevés de concentration, créant des situations potentiellement défavorables à la santé humaine même pour Cordon située à une altitude plus élevée que Sallanches ou Passy.

### Cartes d'exposition à la pollution atmosphérique en Rhône-Alpes et sur les grandes agglomérations rhônalpines en 2015



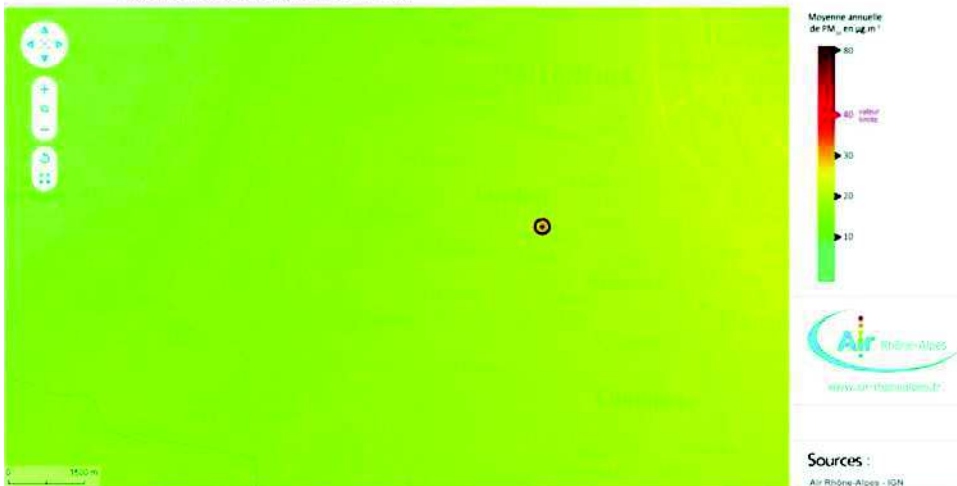
### Cartes d'exposition à la pollution atmosphérique en Rhône-Alpes et sur les grandes agglomérations rhônalpines en 2015

Nombre de jour de dépassement en Ozone (<120 µm/m3)



## Cartes d'exposition à la pollution atmosphérique en Rhône-Alpes et sur les grandes agglomérations rhônalpines en 2015

Moyenne annuelle des particules PM10 en ( $\mu\text{m}/\text{m}^3$ )



### 2.4. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE)

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Energie.

Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Le SRCAE fixe ainsi :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter
- les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

Le SRCAE de la région Rhône-Alpes a été approuvé en avril 2014.

## 3. SANTÉ ET ENVIRONNEMENT

### 3.1 GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

#### a) Prise en compte des risques naturels et conséquence sur l'urbanisation

##### ▲ LES PHENOMENES NATURELS

La commune dispose d'un PPR (plan de prévention des risques naturels prévisibles) approuvé le 31 juillet 2013. Les risques pris en compte sont les crues torrentielles, les mouvements de terrain et les avalanches. En 1995 et 2004, des coulées de boue ont donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

La Commune de CORDON est également située en zone de sismicité moyenne - sismicité définie par la Carte DDT en vigueur au 1er mai 2011.

#### b) Prise en compte des risques technologiques et conséquences sur l'urbanisation et les activités humaines

Aucun site industriel n'est recensé sur le territoire communal.

### 3.2 RÉDUCTION DES NUISANCES SONORES ET VISUELLES

#### a) Pollution sonore

Sur le territoire communal, les routes ont des trafics journaliers inférieurs à 5000 véhicules ; elles ne sont donc pas concernées par le dispositif réglementaire préventif de classement sonore qui délimite des tronçons affectés par le bruit dans lesquels les futurs bâtiments doivent présenter une isolation acoustique renforcée.

#### b) Pollution lumineuse

Néant

#### c) Affichage publicitaire en entrées de villes

La commune n'a pas réalisé de règlement local de publicité.

### 3.3. CLIMAT

#### a) Précipitations

La commune s'étage sur une dénivelée de près de 2000m (entre les cotes 600 et 2500m). Cette grande variabilité altitudinale induit une forte hétérogénéité climatique, le secteur montagneux étant plus froid et plus exposé aux phénomènes météorologiques.

La commune de Cordon ne possède pas de poste d'observation météorologique. On se référera donc principalement aux postes de « La Cry » à Combloux (1180m) et de Sallanches (545m), qui sont intégrés au réseau climatologique géré par Météofrance. La grande proximité géographique du poste de Sallanches est intéressante pour caractériser le climat au Chef-Lieu tandis que le poste de Combloux, du fait des similitudes orographiques, permet d'avoir une bonne idée des précipitations et températures dans la partie supérieure du secteur habité de Cordon ainsi que dans le vaste secteur naturel constituant l'essentiel du territoire communal.

Les précipitations annuelles atteignent une hauteur moyenne de 1400mm, mais dépassent 1800mm certaines années à Combloux. Ces valeurs sont plus faibles à Sallanches (et probablement dans le chef-lieu de Cordon), où les précipitations annuelles moyennes sont de l'ordre de 1150mm. La situation de ces communes à l'arrière des Aravis les protège en partie des flux d'Ouest.

La répartition des précipitations est assez bien étalée sur l'ensemble de l'année. Toutefois, les précipitations mensuelles connaissent généralement deux pics d'intensité : un pic autour des mois de mai-juin (de l'ordre de 100mm/mois en moyenne) et un pic centré sur le mois de décembre (habituellement entre 110 et 120mm dans le mois).

#### b) Températures

La température moyenne de l'année oscille autour de 8 °C au poste de Combloux, à 1180m d'altitude et de 11°C à Sallanches. Un gradient thermique moyen de 6°C / 1000m de dénivelé est couramment retenu pour extrapoler les températures à des altitudes différentes. Au Chef-Lieu de Cordon, la température moyenne annuelle est donc d'environ 9°C.

Le climat continental montagnard se caractérise également par une forte amplitude thermique à l'échelle d'une journée comme sur une année.

Les températures moyennes mensuelles descendent à -3°C en janvier et atteignent 27°C en juillet, avec des valeurs pouvant dépasser une moyenne de 31°C sur 10 jours en juillet à Sallanches (*Données Météofrance sur la période 1984-1998*).

#### c) Les vents

Du fait de l'influence du relief, le bas du territoire communal reste relativement abrité des vents. La vallée de l'Arve influe fortement sur l'orientation des vents en canalisant les flux de basse altitude. Les vents dominants proviennent ainsi de l'Ouest ou du Nord (bise). Les flux d'Est sont moins fréquents. Dans tous les cas, les vents sont très généralement faibles à basse altitude (environ 4/5<sup>ème</sup> des vents sont inférieurs à 2km/h).

Sur les sommets, les vents les plus fréquents et les plus violents viennent du Sud-Est (avec parfois des rafales à plus de 100km/h au sommet du Mont d'Arbois). Le sommet de Croisse Baulet et la crête entre la Roche Perfia et Tête Pelouse constituent les deux sites les plus ventés de la commune.

## 4. AMÉNAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE

### 4.1 ARMATURE TERRITORIALE

C'est une commune de versant plutôt bien exposée. Le territoire s'étage entre 495 m et 2236 m. la partie haute du territoire fait limite avec le département de la Savoie et la commune de La Giétaz. La partie basse du territoire, plus étroite s'enclave dans le territoire de la commune de Sallanches.

La composante essentielle de l'armature urbaine de CORDON repose sur une extrême dispersion de l'habitat et des constructions. Afin de répondre aux contraintes d'exploitation, les fermes se sont implantées de manière dispersée, tout en restant assez proches du chef-lieu. L'habitat s'est développé dans divers hameaux également à proximité du chef-lieu, dans la partie basse de la commune, en évitant toutefois les vallons des torrents de la Sallanches et de la Croix.

Le bâti est concentré sur le quart Nord-Est du territoire communal, à des altitudes inférieures à 1200m

#### a) Armature urbaine et héritage historique

Le territoire de CORDON est accessible depuis la commune de SALLANCHES via la RD113 qui monte sur 4 kilomètres en lacets. Le principal pôle urbain historique se situe dans un lacet de cette route sous le nom « Le Château ». Cette commune est issue d'un démembrement de la paroisse de Sallanches. Dès 1450 et

jusqu'au XVIIIème siècle, l'église paroissiale est au Château. Il faut attendre 1781, pour que le lieu de culte soit transféré au village du Vérard actuel chef-lieu.

*La Chapelle du Château était à l'extrémité du village sans avoir aucune maison autour ni paroissien, qu'elle était confinée entre deux torrents, que plus des trois quart des maisons étaient éloignées de plus d'une heure et demie de marche, que le chemin est « montueux » et rapide, toujours rempli de glace en « hyver » bordé d'un précipice dangereux où des femmes ont déjà perdu la vie, si bien que les vieillards, les enfants et les femmes enceintes ne pouvaient plus venir à la messe en « hyver » !*

La nouvelle église est à égale distance des différents hameaux.

Sur la commune, existe une multitude de groupements bâtis plus ou moins importants. Ils sont issus de l'histoire du versant sud de la Croise Baulet. En effet dès le XIVème siècle, les bois et les pâturages de ce versant de la montagne sont convoités. Du XIVème siècle au XVIIIème siècle, ce terroir est exploité et des contrats formalisent cette délégation d'exploitation : les albergements. Il en est dénombré jusqu'à une quarantaine. A la fin du XVIIIème siècle, 34 chalets ou granges sont recensés ; et 10 ont été détruits par une avalanche.

Outre les chalets ou granges construits dans les alpages, plusieurs villages sont constitués. Au début du XVIIème siècle, 160 feux sont recensés pour une population estimée de 800 habitants.



## b) Localisation des pôles d'habitat


L'urbanisation s'inscrit dans de grands ensembles naturels.

### ^ Le secteur Nord de la commune

Au Sud des limites communales avec Sallanches et jusqu'au ruisseau des Planches se développe une zone à dominante agricole dans laquelle,

- plusieurs chalets et granges d'alpage sont essaimés (de 1400 m à 850 m).
- Les villages existants sont : Les Combes (797 m), La Revenaz (750 m) et Le Château (650 m)

<p>Le Château</p> 	<p>L'analyse du village du Château conduit aux constats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site ne conserve aujourd'hui plus grand-chose de sa morphologie médiévale et moderne.</li> <li>- Une ferme a été bâtie au XIXe siècle à l'emplacement de l'église Notre-Dame et de son cimetière, tandis que la route, qui longeait encore l'église en 1730, a été remplacée par un virage en lacet. Du château lui-même subsistent un grand logis approximativement carré et un petit bâtiment, lequel surplombe le ravin de la Sallanches.</li> <li>- Les constructions ne sont pas groupées.</li> </ul> <p>On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur le village du Château.</p>
<p>La Revenaz</p> 	<p>L'analyse du village de La Revenaz conduit aux constats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions groupées en nombre suffisant (4 bâtiments d'habitation ou d'activités)</li> <li>- Contiguïté des parcelles construites</li> <li>- Construction à usage agricole</li> </ul> <p>On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur le village de La Revenaz.</p>



<p>Les Combes</p> 	<p>L'analyse du village des Combes conduit aux constats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs constructions sont édifiées ;</li> <li>- Certaines parcelles construites sont contiguës ;</li> <li>- Les constructions sur l'ouest de la vue aérienne ont un usage agricole ;</li> <li>- Il existe deux bâtiments d'activités : artisanales et BTP.</li> </ul> <p>On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur le village des Combes. Il faut prévoir des modalités de gestion adaptées aux constructions existantes et aux destinations des constructions. La vocation dominante de ce secteur est l'agriculture.</p>
---	--

^ Entre le ruisseau de Cablabonets et le ruisseau des planches

Les secteurs urbanisés les plus importants sont implantés entre ces 2 ruisseaux et les villages s'étagent :

- Le Plan (1100 m) et les Bois Riands/Les Molliards (1100 m)
- La Plagne (1050 m) et Les Miaz (950 m)
- Les Darbaillets (908 m), le chef-lieu (860 m) et Le Vuaz (850 m)
- Cordon devant (852 m)
- Rochefort / La Folatière / La Pusaz (845 m)

<p>Rochefort / La Pusaz / Les Folatières</p>	<p>Cet ensemble est un hameau car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constitué de constructions groupées et en nombre suffisant</li> <li>- les parcelles construites sont contigües ;</li> <li>- il n'y a pas de parcelle identifié comme ayant une valeur pour l'économie agricole</li> </ul>
<p>Site de Rochefort, une extension urbaine dans l'intérêt de la collectivité.</p>	<p>Les terrains sous maîtrise foncière de la commune et affichés comme devant accueillir des logements sociaux (compatibilité avec le PLH de la CCPM) se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans un secteur de pente en continuité avec une aire de stationnement bitumé d'une surface de 920 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- en contigüité avec des constructions groupées ;</li> <li>- à proximité immédiate du cœur du village des Folatières ;</li> <li>- le secteur « Rochefort » est desservi par les réseaux ;</li> <li>- l'homogénéité du tènement agricole situé en contrebas n'est pas atteinte ;</li> <li>- les terrains sont contenus par une ripisylve boisée et 2 chemins ruraux.</li> </ul> <p>Il faut noter la contigüité avec une zone naturelle de loisirs : plaine de jeux (escalade, circuits VTT).</p>
<p>Cordon devant</p>	<p>L'analyse du village de Cordon devant conduit aux constats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs constructions sont édifiées (une dizaine) ;</li> <li>- Les parcelles construites sont contigües ;</li> <li>- sur la partie Sud du village, il y a une entreprise : bâtiments d'activités artisanales (scieirie).</li> <li>- A proximité du chef-lieu</li> </ul> <p>On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur le village de Cordon devant pour ne pas remettre en cause l'homogénéité du tènement agricole limitrophe.</p>

	<p>Une coupure d'urbanisation est prévue au nord du village de Cordon-devant ; coupure entre le chef-lieu et le village constitué par l'ensemble construit Rochefort / La Pusaz / Les Folatières</p>
<p>Les Darbaillets (908 m), le chef-lieu (860 m) et Le Vuaz (850 m)</p> 	<p>Il s'agit du pôle central de la commune constitué en aval de l'Eglise (Ouest). Le secteur englobe équipements publics, commerces, services et logements : c'est le pôle urbain principal de la commune.</p> <p>La partie amont (Est) n'est pas considérée porteuse de développement au regard de l'insuffisance de la voirie et du coût engendré par une amélioration de cette voirie.</p>
<p>Extension à l'Est du chef-lieu, ce choix est motivé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etre en cohérence avec les investissements de la collectivité pour mettre en place les équipements publics.</li> <li>- poursuivre une urbanisation concentrique du Chef-lieu cohérente avec les équipements publics récents.</li> <li>- conserver l'emprise de la zone NAc qui s'inscrit dans un secteur de pente et permettrait d'accueillir des densités élevées.</li> <li>- renforcer le poids urbain du centre village en aval de l'Eglise</li> </ul>	<p>Les terrains en aval de l'Eglise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sont en continuité avec une aire de stationnement bitumé d'une surface de 1900 m<sup>2</sup> ; de 2 petits collectifs et de la salle communale.</li> <li>- en contiguïté avec des constructions groupées ;</li> <li>- à proximité immédiate du cœur du chef-lieu ;</li> <li>- sont desservis par les réseaux ; et une voie desserte.</li> </ul> <p>L'homogénéité des espaces naturels situé en contrebas n'est pas atteinte ;</p> <p>Les terrains sont contenus par une limite basse reposant 1 chemin rural.</p> <p>Il faut noter que sur ce secteur plusieurs parcelles ont fait l'objet d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol (permis de construire, PA de division notamment). Les droits sont cristallisés ; les élus font le choix d'une délimitation de l'extension de l'urbanisation à échéance du PLU (zone AU avec indice) et d'une organisation du développement urbain (orientation d'aménagement et de programmation).</p>
<p>La Plagne (1050 m) et Les Miaz (950 m) Le Plan (1100 m) et les Bois Riands/Les Molliards (1100 m)</p>	<p>La route de Miaz, la route de La Plagne et la route du Perray ont été le support à une urbanisation opportuniste le long des voies. Les constructions sont groupées et contigües. La desserte par les réseaux est assurée.</p> <p>Globalement on distingue 2 secteurs denses : La Plagne et Les</p>



Miaz et 2 secteurs plus diffus : Le Plan et Les Bois Riands/Les Molliards.

Ces secteurs ont renforcé l'offre en hébergement touristique de la station-village : présence d'une offre hôtelière et de plusieurs petits collectifs (principalement des résidences secondaires).

On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur ces groupements de construction et travailler en densification.

Les coupures d'urbanisation, parallèles aux courbes de niveau entre les groupes construits, sont à identifier ainsi que les ripisylves des ruisseaux sillonnant le versant. La vocation dominante des coupures d'urbanisation est agricole.

Au dessus de la courbe 1100 mètres, les espaces naturels sont fréquentés pour les nombreux chemins de randonnée et les habitations éparses existantes. Il existe plusieurs aménagements liés à la pratique de la randonnée (aire de stationnement bitumée).

▲ Entre le ruisseau de Zarzillat et le ruisseau de Cablabonets

se développe un versant de la Croix de la Tête Noire, support au domaine skiable et aux villages suivants :

- Frébouges d'en haut (1207 m), Frébouges d'en bas (1120 m),
- Fingères d'en haut (1101 m), Fingères d'en bas (983 m),
- Le Perron (940 m) et La Frasse (908 m).

Le Perron et La Frasse	<p>Le Perron et La Frasse sont séparés du chef-lieu par une exploitation agricole et un cours d'eau. Il convient de matérialiser cette coupure d'urbanisation.</p> <p>Cet ensemble est un hameau car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constitué de constructions groupées et en nombre suffisant</li> <li>- les parcelles construites sont contigües ;</li> <li>- il n'y a pas de parcelle identifié (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) comme ayant une valeur pour l'économie agricole</li> </ul> <p>On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur ces villages et travailler en densification.</p>
Fingères d'en haut (1101 m), Fingères d'en bas (983 m) et Plan Maillet	<p>Les routes ont été le support à une urbanisation opportuniste le long des voies. Les constructions sont groupées et contigües. La desserte par les réseaux est assurée.</p> <p>Ces secteurs ont renforcé l'offre en hébergement touristique de la station-village : présence d'une offre hôtelière et de plusieurs petits collectifs (principalement des résidences secondaires).</p> <p>On doit éviter l'extension de l'urbanisation sur ces groupements de construction et travailler en densification.</p>
Plan Maillet / Les Riches : secteur avec PAE	<p>PAE : dispositif de participation financière qui doit figurer dans les annexes du dossier PLU. Il n'est plus possible de créer de nouveau PAE depuis le 1er mars 2012, mais les PAE existants à cette date continuent de produire leurs effets.</p>
Frébouges d'en haut (1207 m), Frébouges d'en bas (1120 m),	<p>Le village de Frébouge d'en haut est porteur du Front de neige (Charbonnière) . Il accueille des logements et une aire de stationnement bitumée de 3600 m2 au départ des remontées mécaniques et du domaine skiable.</p> <p>Il n'y a pas de projet de confortement du domaine skiable à échéance de ce PLU au regard de la proximité des terres agricoles exploitées.</p> <p>Frébouge d'en bas a accueilli des petits collectifs qui ont renforcé l'offre en hébergement touristique de la station-village. L'insuffisance en équipement public conduit la Collectivité à ne pas considérer ce secteur comme porteur de développement ; mais à prévoir la gestion des densités existantes.</p>

▲ Le Versant sud de la Croise Baulet et les versants de la Croix de la Tête Noire

Ils se caractérisent par leur caractère naturel dominant et la présence ponctuelle de constructions type chalet, ou grange.

Globalement à une altitude supérieure à 1400 m plusieurs groupements de construction sont identifiés :

- Les chalets de Petrety et de Niard dans la combe de Petetry
- Les chalets du Banc à 1686 m au sud-ouest de la Croise Baulet
- Les chalets des Arcets de l'Aveine en contre bas du Col de l'Aveine

et de nombreux chalets et granges à foin dispersés entre 1200 et 1500 m.

Entre 1000 et 1500 m d'altitude sur le versant Tête du Planet se développe le domaine skiable de Cordon et les zones d'accueil touristique (front de neige, hébergements collectifs, ...)

## **b) Les fonctions industrielles, de loisirs, autres**

Les emprises foncières à vocation économique sont inscrites au sein du tissu bâti à vocation d'habitat. Elles n'ont pas d'espace dédié. On compte 5 ha d'emprise foncière à vocation économique contre 50 ha destinés à l'habitat, la proportion de surfaces bâties à vocation d'habitat est significativement supérieure à celle de la moyenne des communes du département.<sup>4</sup> La commune de CORDON se distingue par la prégnance de ses espaces à vocation d'habitat.

La plaine de jeux à proximité du hameau de Rochefort a pour vocation l'accueil des activités sportives, de loisirs et touristiques. C'est un espace de loisirs : site d'escalade, circuits VVT.

## **c) Le bâti pouvant changer de destination**

### ^ APPROCHE SPATIALE DES ESPACES URBANISES

Les bâtiments existants potentiellement porteurs de logements ont été identifiés :

SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
A	113	A
A	605	A
A	896	A
A	1002	A
A	3216	A
A	3220	A
A	3221	A

## **d) Le développement des Technologies de l'Information et de la Communication**

La commune est traversée par la ligne électrique aérienne 63kV Le Fayet-Passy-Sallanches.

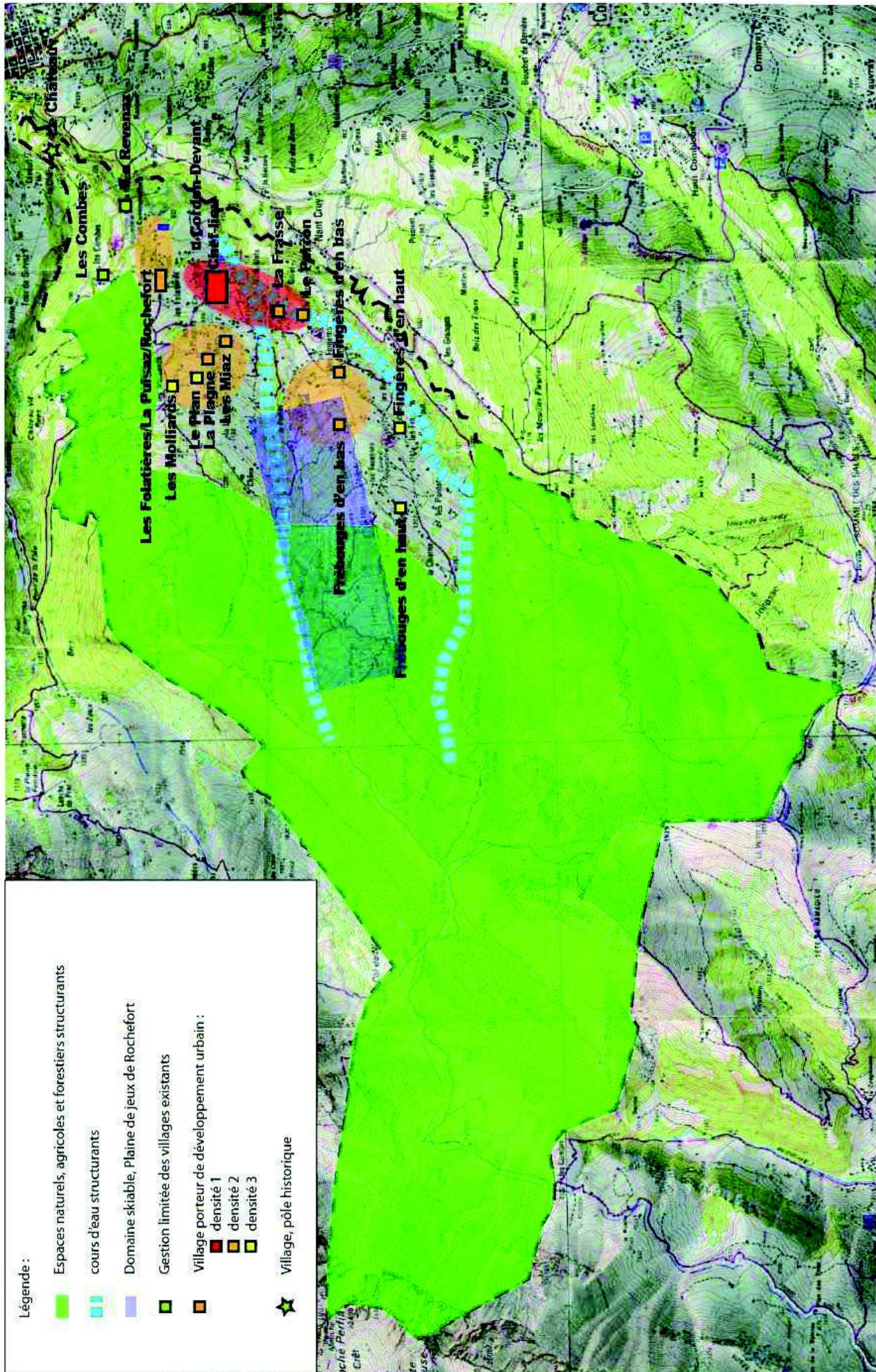
L'amélioration du transport de l'information peut passer par la pose anticipée de fourreaux :

- dans les zones d'activités économiques nouvelles ou requalifiées,
- dans les nouvelles opérations d'aménagement,
- au niveau des nouvelles voiries (ou des anciennes lorsque des travaux de réseaux souterrains sont entrepris).

La pose anticipée de fourreaux est réalisée lorsque des travaux de réseaux souterrains sont entrepris.

La fibre optique traverse le chef-lieu de Cordon et est en déploiement sur le Pays du Mont Blanc.

<sup>4</sup> Source : DGFIP-SAFER



- Légende :**
- Espaces naturels, agricoles et forestiers structurants
  - cours d'eau structurants
  - Domaine skiable, Plaine de jeux de Rochefort
  - Gestion limitée des villages existants
  - Village porteur de développement urbain :
    - densité 1
    - densité 2
    - densité 3
  - ★ Village, pôle historique

## 4.2 RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### a) Artificialisation des espaces : motifs, évolution démographique, équilibre social et habitat

#### ⤴ HABITANTS

En 2011, 1006 habitants sont recensés, la population communale a augmenté de +0,4% par an entre 2006 et 2011.

La croissance démographique est liée à la vitalité démographique interne ; on assiste à un coup d'arrêt dans l'arrivée de population nouvelle.

- solde naturel : +0,9 % l'an
- solde migratoire : -0,5 % l'an

#### ⤴ AGE DES HABITANTS

La population amorce un vieillissement avec une prépondérance de la classe d'âge des 45-59 ans (vieillissement sur place des habitants).

La représentation de la classe d'âge des 15-44 ans est en constante diminution (ils quittent le territoire communal pour aller faire leurs études, à la recherche d'un premier emploi et/ou d'un premier logement).

Les classes d'âge des 45 à 59 ans, des 60 à 74 ans ainsi que des 75 ans et plus ont une population qui augmente. La population vieillit sur place.

#### ⤴ LES MENAGES

La taille des ménages conserve un profil familial : 50 % des ménages sont des familles avec enfants.

La taille moyenne des ménages est de :

- 2,4 pers/m en 2011
- 2,4 pers/m en 2006
- 2,6 pers/m en 1999
- 2,8 pers/m en 1990

#### ⤴ POPULATION ACTIVE

On recense 671 actifs en 2011 :

- 78,2% ont un emploi
- 1,8% sont au chômage
- 20% sont inactifs (dont 5,6% d'élèves ou étudiants, 8,4% de retraités et 6% autres inactifs)

La part des retraités a augmenté de 3 points entre 2006 et 2011. Inversement celle des élèves et étudiants a baissé de 2 points.

On estime qu'environ 2% des actifs ayant un emploi travaillent en Suisse. 13 travailleurs frontaliers sont employés sur le canton de Genève en 2014.

Catégories socioprofessionnelles (Source : observatoire départemental)

Entre 1999 et 2010 on assiste à une évolution significative de la structure socioprofessionnelle

- Stabilité des artisans, commerçants (chefs d'entreprises) et des employés
- Baisse des agriculteurs
- Forte augmentation des professions intermédiaires et des cadres
- Forte baisse des ouvriers

Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

- 45 en 2011
- 52 en 2006

30 % de la population active travaille sur la commune en 2011 contre 32,5 en 2006.

#### ⤴ PARC DE LOGEMENTS

Les principales caractéristiques du parc immobilier sont les suivantes :

Avec 1206 unités, le parc de logements de CORDON s'est accru + 2,07% l'an entre 2006 et 2011.

Avec 60,1% résidences secondaires et 4,5% logements vacants au sein de l'ensemble du parc de logements en 2011, on constate :

- une forte représentation des résidences secondaires ; Cordon est une station touristique, estivale et hivernale.
- 4,4% des logements sont déclarés comme vacants ; ce chiffre traduit une certaine tension sur le marché du logement. Les possibilités de changer de logements à l'intérieur du parc communal sont minimales.

L'hébergement touristique en résidences secondaires constitue un mode d'hébergement non marchand.

Entre 1970 et 1990, les permis de construire dédiés aux résidences secondaires correspondent majoritairement à du logement collectif.

Si le nombre de résidences secondaires apparaît comme un atout pour la commune et pour les retombées économiques induites pour l'économie locale, les élus s'interrogent sur leur qualité : le parc construit dans les années 70 à 90 ne correspond plus aux normes réglementaires et aux besoins des touristes, qui ont évolué vers davantage de confort et d'espace. La difficulté à réhabiliter les résidences secondaires constitue une question majeure pour la commune afin de développer une économie touristique.

#### ▲ LITS TOURISTIQUES

On entend par hébergement touristique toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges...).

En 2015, la commune compte :

- 4016 lits touristiques en 2013
- 6 hôtels avec 116 chambres
- 1 village vacances de 84 lits

#### ▲ STATUT D'OCCUPATION DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE

L'occupation du parc de logements de la commune est assurée à 70,4 % par des propriétaires contre 24,2 % par des locataires.

2011 :

- 70,4 % de propriétaires
- 24,2 % de locataires
- 5,5 % de personnes logées gratuitement

2006 :

- 67,2 % de propriétaires
- 25,8 % de locataires
- 7 % de personnes logées gratuitement

Les ratios au niveau national sont : 57,1% de propriétaires, 37,4 % de locataires et 5,5 % en autres statuts.

#### ▲ SITUATION DE LA COMMUNE EN TERMES DE MIXITE SOCIALE (% DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LOCALISATION)

Le Programme Local de l'Habitat porté par la communauté de communes a été approuvé le 19 Février 2014. Les 2/3 des habitants sont éligibles au logement aidé. Cependant, la commune dispose de très peu de logements locatifs sociaux :

- 1 logement social dans le parc privé
- 2 logements saisonniers gérés par la commune

La commune est propriétaire de 15 logements non aidés au centre village.

L'objectif pour Cordon sera de réaliser 10 logements locatifs sociaux à horizon 2019.

#### ▲ TYPE DE LOGEMENTS / DIVERSIFICATION TYPOLOGIQUE

En comparant les périodes intercensitaires, on constate que la part des logements collectifs s'abaisse au profit de la part des maisons individuelles.

2006	2011
58 % de logements collectifs	54 % de logements collectifs
40 % de logements individuels	45 % de logements individuels
2 % d'autres types de logements (foyers, chambre d'hôtels, pièces indépendantes...)	1 % d'autres types de logements (foyers, chambre d'hôtels, pièces indépendantes...)

Au cours de la décennie 2005-2014, il s'est construit :

- Logements individuels purs : 53,3 %
- Logements intermédiaires : 5,3 %
- Logements collectifs : 41,3 %

#### ⤴ CONSOMMATION FONCIERE

Entre 2004 et 2014<sup>5</sup>, la consommation foncière totale est de 6,3 ha en 10 ans pour la production de 61 logements neufs :

- Soit une moyenne de 9,7 logements à l'hectare.
- Soit une consommation foncière moyenne de 1032 m<sup>2</sup> par logement (tout type confondu)

### **c) Répartition des espaces non artificialisés**

En comparaison de la moyenne des communes du département, la commune de CORDON est marquée par la faible proportion des espaces artificialisés (3%) et la prédominance des espaces naturels et forestiers (61%) et agricoles (36%). Source : DGFIP-SAFER

## **4.3 AMÉLIORATION DE L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS**

### **a) Moyens de transport disponibles**

La desserte terrestre de Cordon est contrainte par les reliefs des Aravis et par le vallon formé par la Sallanches. Cordon est ainsi relié à la commune de Sallanches et la vallée de l'Arve par le biais de la RD n°113 et à Combloux par l'intermédiaire de la route de Nant Cruy (Sallanches).

#### ⤴ LES TRANSPORTS EN COMMUN

Bus SAT	La ligne interurbaine 86 (Cordon - Sallanches) dessert la commune de CORDON via les arrêts de cars « Cordon Mairie », « Office de tourisme » et « La Pusaz ». Une liaison est assurée toute l'année
Navette de Cordon	Circule sur la commune lorsque le domaine skiable fonctionne. Elle est gratuite.
Ouibus	Ligne régulière pour Genève et Lyon.
viamontblanc.com	Transport et liaison sur le Pays du Mont-Blanc.
Service de transport à la demande au Pays du Mont-Blanc	Transport à la demande géré par la communauté de communes.
Transports scolaires	Vers collège du Verney, collège privé de Saint Joseph, le lycée du Mont Blanc et les lycées privés de Saint Joseph, Horace Bénédict de Saussure, Centre Technique du Mont Blanc.

#### ⤴ LA VOIE FERREE

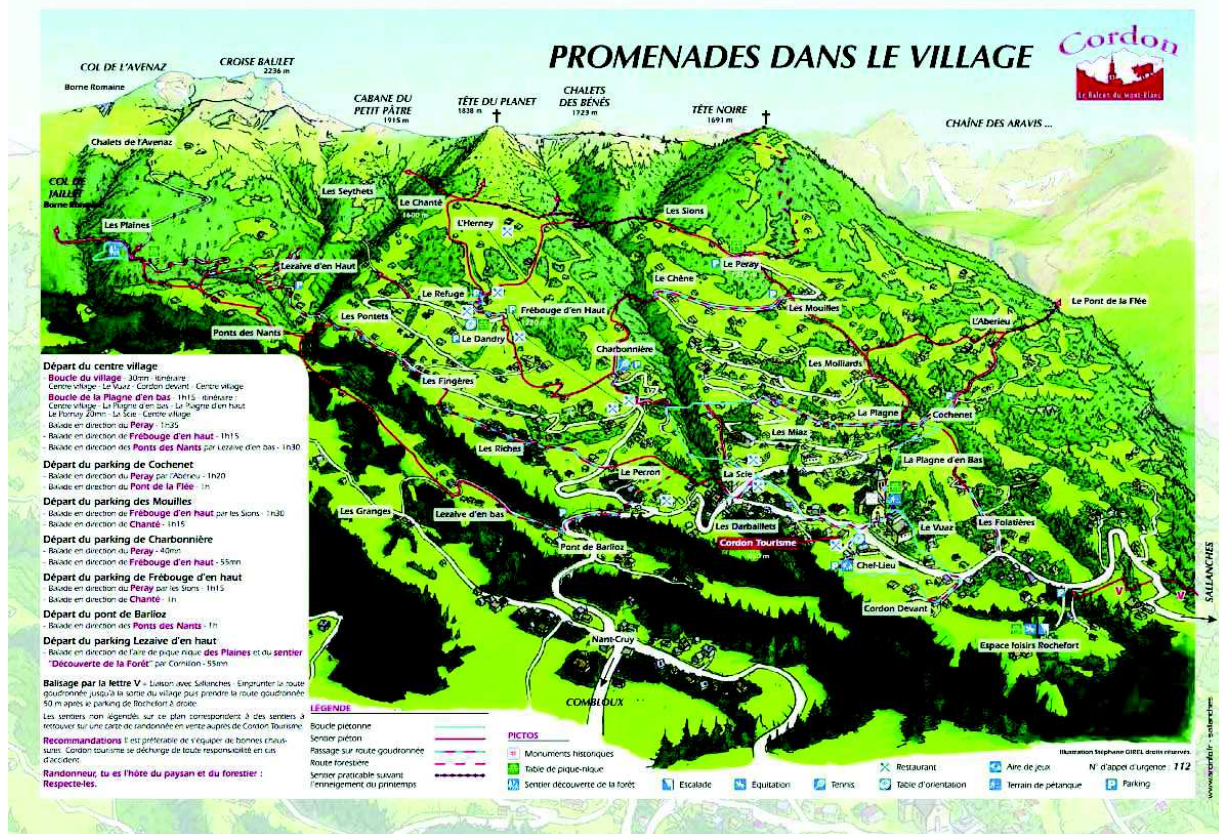
La gare de Sallanches - Combloux - Megève est desservie par les TGV reliant Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet à Paris-Lyon et à Lille-Europe, et par les trains TER Rhône-Alpes (lignes de Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet à Genève-Eaux-Vives, à Lyon-Part-Dieu et à Chambéry-Challes-les-Eaux).

#### ⤴ LES DEPLACEMENTS CYCLABLES

Un circuit cyclo-touristique emprunte le réseau viaire traversant la commune : Boucle noire cyclotouristique-Secteur Pays Mont Blanc.

#### ⤴ LES CHEMINS DE RANDONNEE ET LE PDIPR

<sup>5</sup> source mairie - demandes d'autorisation d'occupation des sols



## b) Les motifs des déplacements

Les déplacements faisant l'objet de statistique (données INSEE sur les flux de mobilité) :

- mobilité scolaire
- mobilité professionnelle

### ⤴ MOBILITE PROFESSIONNELLE

Il existe une mobilité liée au déplacement quotidien entre le domicile et le lieu de travail.

	2006	2006 (%)	2011	2011 (%)
ensemble	506	100	529	100
travaillent dans la commune de résidence	165	32,5	159	30
dans une autre commune „,	341	67,5	370	70
„, située dans le département	325	64,3	352	66,5
„, située dans la région	6	1,2	5	1
„, située dans une autre région	6	1,2	4	0,8
„, située hors France métropolitaine	4	0,8	9	1,7

De moins en moins d'actifs vivent et travaillent sur le territoire communal : 30 % de la population active travaille sur la commune en 2011 contre 32,5 en 2006. La mobilité pendulaire liée à l'emploi est très forte ; 70 % des actifs quittent quotidiennement le territoire communal pour se rendre sur leur lieu de travail.

- 87,8 % utilisent une voiture
- 0,8 % utilisent les transport en commun
- 5,7 % n'utilisent pas de transport
- 4,8 % marchent
- 1 % prend le vélo.

### ⤴ MOBILITE SCOLAIRE

Il existe sur le territoire une école maternelle et primaire. Les enfants plus âgés doivent se déplacer pour accéder à leur établissement scolaire.

## c) Le stationnement

### ⤴ STATIONNEMENT PRIVE

On constate que les données recensement donnent 427 voitures pour au moins 365 emplacements individuels de stationnement. Soit 85,5% de stationnement pour les véhicules individuels.

### ⤴ STATIONNEMENT PUBLIC

Appellation	Localisation	Surface approximative
Place de l'Eglise	lieu-dit Cordon, devant l'Eglise de Cordon	500 m2
Parking de l'école amont	lieu-dit Les darbaillets	640 m2
Parking de la Charbonnière	lieu-dit Charbonnière en bordure de la VC n°15	3600 m2
Parking du Dandry	lieu-dit de Frébouges d'en haut avec accès sur le VC	4000 m2
Parking de Frébouges d'en haut	lieu-dit de Frébouges d'en haut dans le virage de la VC4	600 m2
Parking du Peray	lieu dit Le Péray, VC 9	380 m2
Parking de Cochenet	lieu-dit Cochenet VC 8	950 m2
Parking de Lézaive d'en haut	au lieu dit Lézaive d'en haut VC 13	1310 m2
Parking de Rochefort	en bordure de la RD113 au lieu dit Rochefort	920 m2
Parking du centre village	route des Moteuses VC17	1900 m2
Place du Mont Blanc	en face de la place de l'église en bordure de la RD113	840 m2

## 4.4 PRÉSERVATION DES PAYSAGES, PATRIMOINES ET IDENTITÉS

### a) La diversité des types de paysages

Deux entités paysagères dominantes :

- la partie Ouest et sud du territoire caractérisée par les boisements, les grands alpages et les rochers en partie sommitale
- la partie Nord\_est caractérisée par un versant exploité par l'agriculture et urbanisé ; au sein de cette entité, plusieurs sous-secteurs peuvent être distingués au travers de la compartimentation liée aux cours d'eau sillonnant ce versant : le versant de la Tête Noire, le versant de la Tête du Planet, le versant de la Croise Baulet et le versant sous le Col de Jaillet

L'ancrage de la commune dans les versants de la montagne offre deux vues dominantes :

- en direction du Mont Blanc comme depuis le chef-lieu ;
- vers les aiguilles de Warens comme depuis Les Folatières.

Les altitudes de l'habitat permanent sont situés entre 650 au Château et 1200 m à Frébouges d'en haut alors que l'habitat saisonnier se situe au-delà de 1400 m excepté sur le versant de la Tête Noire où de l'habitat non permanent se situe entre 850 et 1400 m. Traditionnellement, les secteurs d'alpage de la Tête noire sont exploitée par des agriculteurs de Sallanches.

Globalement, le territoire communal offre un espace lisible.

### b) Les patrimoines urbain, naturel ou bâti, historique

#### ⤴ SITES ARCHEOLOGIQUES

74 089 0001	Col de Jaillet	borne militaire	gallo-romain
74 089 0002	La Motte	Château fort	Bas Moyen Age – Epoque moderne
74 089 0003	au Château	cimetière	époque indéterminée
74 089 0004	au Château	chapelle	époque indéterminée
74 089 0005	au Château	motte castrale	moyen âge classique
74 089 0006	Cordon Le Ban	borne militaire	gallo romain
74 089 0007	Petit Croisse Baulet	borne militaire	gallo-romain
74 089 0008	col de l'Avenaz	borne militaire	gallo-romain

Ces sites archéologiques n'appellent pas de protection particulière, notamment en raison de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

#### ⤴ SITES CLASSES

EGLISE NOTRE DAME L'ASSOMPTION

## BORNE FRONTIERE ROMAINE DITE « FINES » AU COL DU JAILLET

Tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument doivent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### ⤴ SITES INSCRITS

Impact du rayon de protection de l'Eglise Saint-Jacques située à Sallanches.

Tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument doivent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **c) Les maisons de Cordon : liste du bâti de valeur identitaire et caractéristiques à préserver**

La commune de CORDON possède quelques fermes traditionnelles peu ou pas remaniées.

Dans le cadre des études PLU, un repérage de ce bâti de valeur patrimoniale et identitaire est effectué.

PARCELLES ET SECTION	ZONAGE
A3216	A
A0113	A
A0605	A
A0894	A
A1444	A
B3507	A
B1577	A
B1780	A
A3227	N
A3294	UA
A1849	UA
A3578	UA
A3425	UB
A3229	UB
A1587	UB

Les éléments constitutifs de l'intérêt patrimonial des constructions identifiées :

#### ⤴ Le volume :

- L'orientation des faîtages : perpendiculaire à la pente
- L'ancrage dans la topographie du site
- Les volumétries des constructions (rapport hauteur / largeur et rapport hauteur / longueur)

#### ⤴ La simplicité des toitures :

- 2 pans ;
- de larges débords de toit reposant sur des consoles ;
- pente de toiture faible

#### ⤴ La façade

- majoritairement en enduit
- des pierres pour la structure : chaînes d'angle, encadrement d'ouvertures
- partie haute en bois
- peu d'ouverture et toujours de petites dimensions

#### ⤴ Les abords

- Les espaces jardinés accompagnant les constructions
- Des cours à l'avant des maisons

## 5. ÉCONOMIE DURABLE

### 5.1 TYPOLOGIE DE LA POPULATION - POPULATION ACTIVE

671 actifs en 2011 :

- 78,2% ont un emploi
- 1,8% sont au chômage
- 20% sont inactifs (dont 5,6% d'élèves ou étudiants, 8,4% de retraités et 6% autres inactifs)

La part des retraités a augmenté de 3 points entre 2006 et 2011.

Inversement celle des élèves et étudiants a baissé de 2 points.

13 travailleurs frontaliers sont employés sur le canton de Genève en 2014.

On estime qu'environ 2% des actifs ayant un emploi travaillent en Suisse.

30 % de la population active travaille sur la commune en 2011 contre 32,5 en 2006.

### 5.2 RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ ÉCONOMIQUE

#### a) Activités artisanales et construction – BTP

Structure des activités proposées sur la commune - nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2013

Activité	CORDON	
agriculture	43	28 %
industrie	6	4 %
construction	31	20,5 %
commerce, transports, services divers	49	32 %
administration publique, enseignement, santé, action sociale	22	14,5 %

Les artisans ont, la plupart du temps, leurs locaux accolés ou intégrés à leur habitation. De fait, ils sont essaimés sur tout le territoire communal. Nombre d'entre eux ont fait remonter à la commune leur besoin en surfaces (agrandissement, mise aux normes...). Certains types d'activités aimeraient s'installer à distance des lieux de vie (nuisances sonores...).

#### b) Tourisme

##### ⌘ Hébergement touristique

- 4016 lits touristiques en 2013
- 6 hôtels avec 116 chambres
- 1 village vacances de 84 lits

##### ⌘ Activités touristiques et de loisirs

- Une station de ski familiale occupe le versant Est de la Croix du Planet.
  - o Le domaine skiable comporte 11 km de pistes.
  - o Raquettes, ski de fond, chiens de traineau, télémark...
- Les loisirs de proximité : sites existants à valoriser (parcours découvertes, sentiers à thèmes, chemins piétonniers, centre équestre, autres...) et la plaine de jeux de Rochefort

#### c) Armature commerciale et de services

L'offre en équipements et services est limitée ; une partie se situe sur les territoires voisins.

Au regard de la taille de la commune et de la proximité de zones commerciales d'importance (SALLANCHES), le réseau de petits commerces de proximité répond aux besoins locaux.

Il y a plusieurs hôtels et restaurants.

#### d) L'agriculture

L'étude agricole a été présentée par la Chambre d'agriculture à la Municipalité fin janvier 2016.

La base de données de la chambre d'agriculture a été actualisée en décembre 2015. Les techniciens ont également effectué des relevés de terrain et ont rencontré les agriculteurs courant janvier.

##### ⌘ Les sièges d'exploitation agricoles

Sont considérés comme professionnels, les agriculteurs qui exploitent plus de 8 hectares (territoire de montagne).

19 exploitations agricoles sont recensées en 2015 par la chambre d'agriculture,

- exclusivement tournées vers l'élevage.
  - o 6 laitiers
  - o 6 élevage génisses (spécificité communale)
  - o 5 ovin viande
  - o 1 bovin viande
  - o 1 caprin laitier
- 3 exploitations non professionnelles

Il y a 3 exploitations professionnelles qui exploitent des terres de Cordon mais qui ont leur siège d'exploitation sur une autre commune.

L'agriculture a une valeur économique et paysagère.

12 exploitations sont à considérer comme professionnelles : ce sont les 12 sièges d'exploitations qui tirent un revenu exclusivement de l'agriculture.

Le rôle du terroir agricole de Cordon est important pour les autres territoires au regard de la part prise par l'élevage.

#### ^ L'emploi agricole

46 personnes participent à l'activité des exploitations agricoles majoritairement en milieu familial.

La moyenne d'âge est de 52 ans ce qui est assez élevé par rapport à la moyenne départementale.

#### Les projets de transmission

8 agriculteurs ont 54 ans ou plus ; il existe un potentiel avéré pour la transmission de 5 exploitations ; il s'agit de projets de succession familiale.

2 agriculteurs n'ont pas souhaité répondre au questionnaire de la chambre d'agriculture : leurs exploitations sont considérées comme pérennes.

Il y a 15 exploitations agricoles pérennes sur les 17 ayant répondu aux questionnaires de la chambre d'agriculture.

#### La double activité

La double activité est très développée : 47 %

La double activité doit être prise en compte dans le volet économique agricole.

#### ^ L'usage du terroir agricole

865 hectares sont exploités.

- 315 ha sur la partie basse de la commune : 90% de la partie basse est exploitée par des agriculteurs de la Commune.
- 550 hectares dans les alpages : 35% des alpages est exploitée par des agriculteurs de la Commune.

On estime que les agriculteurs de Cordon exploitent 50% de la SAU ; les agriculteurs de la commune sont dépendant des autres territoires notamment pour la fauche (50 ha sur Sallanches).

#### ^ La production agricole

##### Commercialisation :

- circuit court : vente de fromage à la ferme
- circuit court : viande / abattoir situé à Mégève / vente directe à la ferme
- Coopérative de Domancy pour la collecte de lait ; coopérative d'Eteaux pour la transformation du lait

##### Labels :

- IGP Tomme de Savoie
- OAP Chevrotin / Reblochon
- Pas de labels pour les ovins viande

#### ^ La fonctionnalité des sièges d'exploitation agricole

Il y a 25 sites accueillant de l'élevage. Parmi eux, 70% sont considérés par leurs exploitants comme ayant une fonctionnalité moyenne à mauvaise dont 4 qui ont des projets de construction ou de modernisation de bâtiments.

Il y a 19 sièges d'exploitation déclarés et 25 sites d'exploitation (bâtiments actifs) ; certains sièges ont des bâtiments sur 1 à 3 sites différents.

### e) L'exploitation forestière

La forêt communale est gérée par l'ONF. Pour les élus, la forêt n'est pas menacée au contraire, elle ne fait qu'accroître son emprise. Il faut permettre son exploitation. La desserte forestière n'est pas menacée, concurrencée ou contrainte par l'urbanisation. Les plateformes de grumes sont identifiées sur le foncier communal.

### f) Le rôle des zones d'activité

Il n'existe pas de zone d'activité économique.

### g) Une offre de service à la population diversifiée

Service à la population	Mairie (chef-lieu)
Equipement lié à la santé et à l'action sociale	Cantine
Scolaire	École maternelle et primaire Garderie périscolaire
Equipement socio-culturel	Salle communale
Sportif	La plaine de jeux de Rochefort
Loisirs	Chemins pédestres

## 6. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

### 6.1. LES ARAVIS - DESCRIPTIF ET INTÉRÊTS DU SITE

Le site Natura 2000 des Aravis a été désigné le 07 mars 2006 en zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux et le 23 août 2010 en zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la directive Habitat.

Le périmètre couvre 8 907 hectares répartis sur plusieurs communes dont la commune de CORDON. Le Syndicat Fier Aravis est la structure porteuse du site Natura 2000 des Aravis. Le DOCOB (document d'objectifs) a été réalisé en 2011 par ASTERS, opérateur du site, le Conservatoire Botanique national Alpin et la Société d'Economie Alpestre, tous deux co-opérateurs, et avec l'appui technique de la Ligue pour la Protection des Oiseaux de Haute-Savoie.

Le site abrite de nombreux milieux et espèces justifiant la désignation du site au titre de Natura 2000, et dont leur raréfaction au niveau national voire européen leur confère un intérêt communautaire non négligeable.

#### Enjeux du site

Le site Natura 2000 « Les Aravis. s'étend sur l'ensemble de la chaîne des Aravis à l'exception du col des Aravis, pour une surface de 8900 ha au total.

Sur ce territoire près de 80 habitats ont été identifiés et parmi eux 60 sont concernés par la Directive Habitat (habitats d'importance communautaire) et 5 sont de surcroît prioritaires au sens de la Directive. Il s'agit principalement de différents faciès de pelouses et de landes subalpines et alpines, de formations végétales associées aux milieux rocaillieux (dalles calcaires, falaises, éboulis ... ) et de formations forestières (forêts subalpines, boisements de ravin ... ).

De nombreux oiseaux d'intérêt communautaire recensés sur le site : Galliformes (Lagopède, Tétras lyre, Perdrix Bartavelle), oiseaux rupestres (Gypaète barbu, Aigle royal, Faucon pèlerin, Crave à bec rouge) oiseaux forestiers (Gelinotte des bois, Pic noir, Chouette de Tengmalm, Chevêchette d'Europe).

L'intérêt principal de ce site réside dans la présence des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

#### Activité pastorale

Le site Natura 2000 est caractérisé par des massifs des Préalpes calcaires du Nord, englobant une large tranche altitudinale de l'étage montagnard à l'étage alpin. Les grands milieux propices à l'exploitation

pastorale représentent environ le tiers de la surface du site. Actuellement, certaines zones exploitées très extensivement, voire abandonnées, sont soumises à un retour de la lande et des broussailles feuillues qui occupent aujourd'hui près de 6 % de sa surface. Inversement, un contingent important des terres pastorales constitue l'héritage d'une exploitation séculaire qui a profondément modifié la végétation.

#### Exploitation forestière

Les espaces forestiers sont peu représentatifs de l'ensemble du site (17% soit environ 1500 ha) et localisés en lisière du périmètre. La gestion forestière est assurée sur les forêts communales mais elle ne l'est pas ou peu pour la forêt privée, beaucoup trop morcelée.

#### Activités de loisirs

Le site des Aravis est un terrain de prédilection pour l'ensemble des pratiques sportives et de loisirs de montagne :

- activités estivales : randonnées et courses pédestres, vol libre, escalade.
- activités hivernales : site référent pour la pratique du ski de randonnée, raquette.

Ces activités ont un fort impact sur les populations d'oiseaux d'intérêt.

#### **Les habitats**

Au sein des habitats élémentaires, on retiendra ici les habitats patrimoniaux particulièrement dépendants d'un mode de gestion. Par exemple, parmi les milieux ouverts, il est important de distinguer au sein de l'habitat générique "Pelouses calcaires alpines et subalpines" l'habitat élémentaire "Pelouses pionnières à Laîche ferme" [6170 - unité PR1] : limitées à la partie Nord du site, présentes sur 3 ha, peu menacées mais représentatives d'un habitat des Alpes Nord-Occidentales dont les stations des Aravis représentent la limite nord de répartition de l'habitat : il s'agit là d'un habitat de grand intérêt patrimonial, qu'il est important de mettre en évidence.

Les autres habitats élémentaires de milieux ouverts qui présentent un fort intérêt sont :

- Eboulis à Saussurée couchée [8120 - unité EB5 – 2,7 ha] : extrêmement localisés sur les croupes rocailleuses du "secteur du Château", sensibles à toute charge prolongée du bétail ;
- Prairies humides à Molinie élevée [6410 - unité MO1] : habitat extrêmement localisé sur la bordure Nord-Est du site, dont le maintien est critique à moyen terme en raison de l'arrêt de l'exploitation ;
- Autres zones humides [7230 pp - unités BM1 à BM4] : bien qu'elles ne soient pas toutes d'intérêt communautaire, les zones humides sont rares sur le site des Aravis et doivent être préservées ;
- Prairies fraîches sur calcaires [6170 pp - unités CF1 et CF3] : les exemplaires en bon état de conservation ne sont pas très fréquents ; ces prairies sont en effet assez sensibles à une pression pastorale prolongée.

Pour les habitats forestiers, on peut souligner la présence des :

- Boisements de ravins [9180 - unités ER1 et ER2] : habitats rares, limités aux couloirs d'éboulis, dont la connaissance n'est pas suffisante.

Sur la commune de CORDON, l'enjeu est de d'assurer l'entretien des milieux ouverts (alpages) en voie de fermeture.

#### **Les espèces**

Faisant partie des Rapaces les plus menacés en Europe, le Gypaète barbu est inscrit à l'annexe I de la directive européenne Oiseaux et bénéficie d'un plan de restauration national (seules 18 espèces animales sont dans ce cas en France). Avec 3 couples présents en Haute-Savoie, dont 1 dans la zone d'étude, sur les 15 qui se reproduisent sur tout l'arc alpin, la Haute-Savoie a une forte responsabilité pour la conservation de cette espèce.

D'autres espèces des milieux rupestres tels que l'Aigle royal, le Faucon pèlerin et le Grand duc d'Europe sont sensibles à la pratique du vol libre et de l'escalade qui constituent aujourd'hui les principales menaces pour la conservation de ces espèces ; de même pour le Martinet à ventre blanc, particulièrement sensible au dérangement en période de reproduction.

Pour les espèces de milieux herbacés, l'engraissement des prairies de fauche et des pâturages, conjugué à la destruction des haies et buissons, aux fauches précoces et plus généralement à l'intensification des pratiques agricoles et pastorales, constituent les principales menaces pour la conservation du Crave à bec rouge, de la Pie-grièche écorcheur, du Bruant fou, du Monticole de roche, du Tarier des prés et de l'Alouette des champs, tant au niveau des zones de nourrissage que des zones de reproduction. Dans une moindre mesure (évolution plus lente, stades intermédiaires favorables), l'abandon de ces mêmes prairies conduit à des résultats similaires.

En milieu forestier, la destruction des arbres morts ainsi que des pratiques de gestion allant à l'encontre de formes de diversités (spécifique, structurelle, classe d'âge, spatiale) sont généralement préjudiciables au Pic noir ainsi qu'aux chouettes chevêchette et de Tengmalm.

## Estimation des principaux enjeux

Maintien des habitats ouverts d'intérêt communautaire en bon état de conservation

- Maintenir la pression pastorale sans augmentation et chargement sur les secteurs d'alpage
- Développer des pratiques pastorales ovines qui tiennent compte de la conservation des habitats des zones d'altitude et de la spécificité du système pastoral "Aravis".
- Préserver les prairies de fauche et prairies à molinie.

Contenir la progression de la forêt à l'étage montagnard et subalpin.

- Envisager l'ouverture de milieux en complément de l'activité pastorale.

Préserver les habitats forestiers localisés et les espèces forestières.

- Concilier activités sylvicoles et maintien des habitats forestiers d'intérêt communautaire en bon état de conservation.

Préserver les espèces animales à enjeux en lien avec les activités humaines.

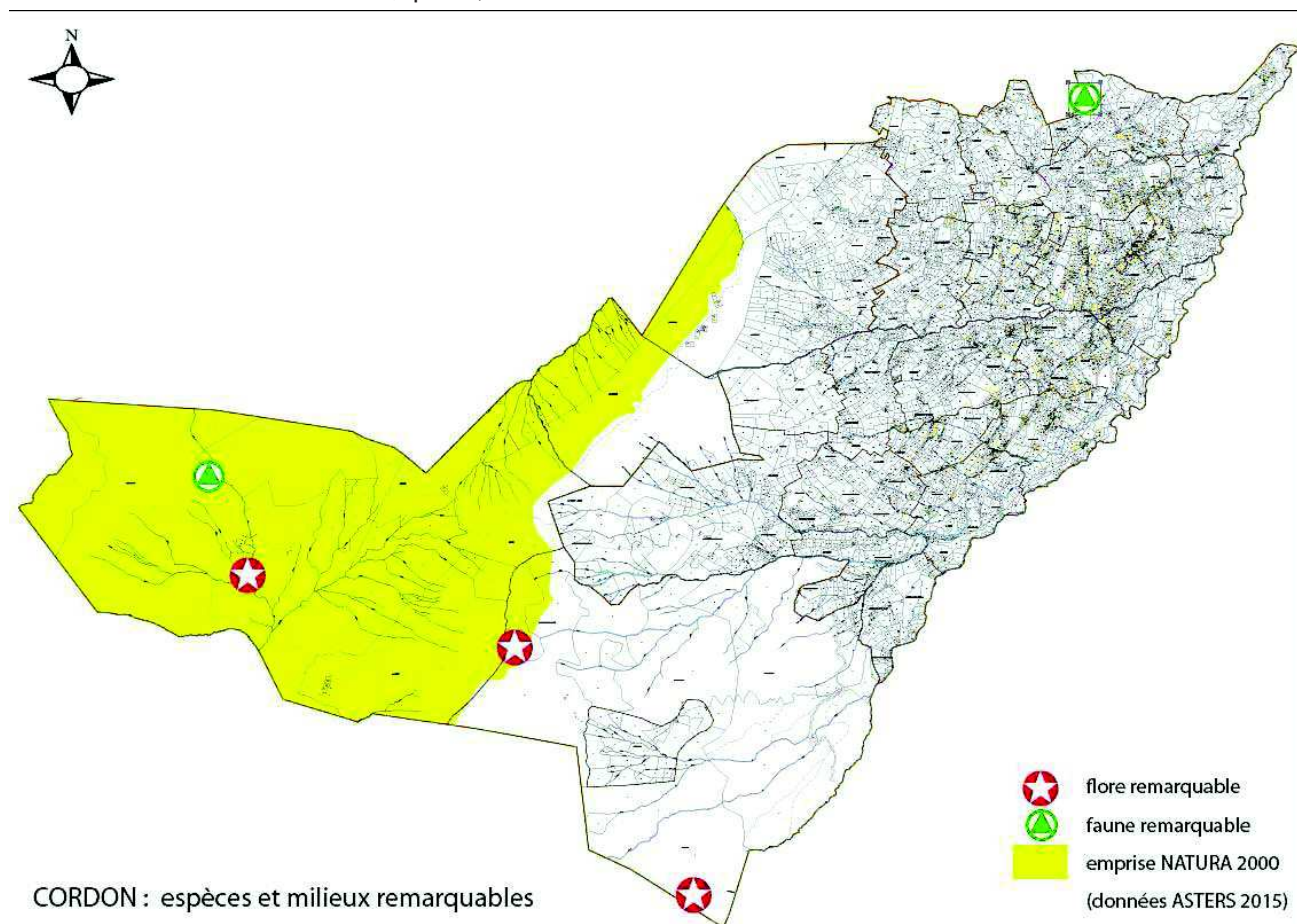
- Préserver les habitats et les populations des galliformes de montagne.
- Préserver les habitats et les populations des oiseaux rupestres.
- Préserver les habitats et les populations des oiseaux forestiers.
- Préserver les habitats et les populations des oiseaux de milieu ouvert.

Améliorer les connaissances.

- Améliorer les connaissances sur les espèces présentes sur le site.
- Améliorer les connaissances sur la fréquentation du site.

Assurer la protection des espèces soumises aux pressions de fréquentation touristique et sportive.

- Garantir la prise en compte de l'environnement lors de manifestations sportives.
- Informer et sensibiliser les pratiquants de loisirs et de sports de nature.
- Informer et sensibiliser les structures d'accueil et d'accompagnement touristique.
- Limiter la circulation 4x4, quads, motos.



## 6.2. PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS DU PLU ET DE LEURS IMPACTS ÉVENTUELS SUR LE SITE NATURA 2000

Les principaux enjeux sur le site NATURA 2000 au regard du contexte global de la gestion du territoire sont :

### Estimation des impacts directs

Le périmètre NATURA 2000 est classé :

- en zone naturelle dite N sur les formations végétales associées aux milieux rocailloux (dalles calcaires, falaises, éboulis ... ) aux formations forestières (forêts subalpines, boisements de ravin ... ).
- en zone agricole avec sectorisation alpage (a) sur les faciès de pelouses et de landes subalpines et alpines.

Le règlement du PLU comporte des dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Sont autorisés en zone N et Aa :

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières :

#### Les chalets d'alpage

Conformément à l'article L 122-11, la restauration d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard est autorisée.

L'objectif poursuivi est de préserver les anciens chalets d'alpage, témoins architecturaux d'une civilisation agro-pastorale.

Sous respect des conditions suivantes :

- qu'un arrêté préfectoral autorise les travaux après avis de la commission départementale des sites et des paysages ;
- que les travaux poursuivent un objectif de protection et mise en valeur du patrimoine montagnard ;

sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage dans le volume existant et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole.
- les extensions limitées des chalets d'alpage existants dans la limite de 20% de la surface de plancher de la surface construite existante lorsque la destination est liée à une activité professionnelle agricole ou pastorale saisonnière.

### Estimation des impacts indirects

Situé en « promontoire », le site NATURA 2000 est préservé des activités et occupations du sol situées en aval.

A noter cependant : la fréquentation touristique (sentier de randonnée, piste de raquette) vise à être canalisée sur les sentiers signalisés par la carte des sentiers de randonnée : sentiers identifiés au PLU via une servitude de projet au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

## 7. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Thèmes	Enjeux et besoins
Prévenir et réduire les atteintes contre le patrimoine naturel remarquable	<p>Protéger les espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité :</p> <p>Les secteurs faisant l'objet d'inventaires : ou de mesures de protection (site Natura 2000, ZNIEFF de type I). Ils correspondent aux zones noyaux ou réservoirs de biodiversité de la cartographie du réseau écologique.</p> <p>Préserver les espaces naturels "ordinaires" : zones humides, ripisylves des cours d'eau...</p>
Préservation et gestion des espaces agricoles	<p>Protéger des espaces agricoles stratégiques en appui sur les cartes réalisées par la chambre d'agriculture dans le cadre de l'étude agricole.</p> <p>Préserver les alpages en poursuivant l'activité pastorale.</p>
Préserver le rôle multifonctionnel de la forêt	<p>Permettre l'exploitation de la forêt (en déficit de surface régénérée et qui gagne sur l'espace agricole).</p> <p>Maintenir voire créer de nouvelles dessertes sur les secteurs exploitables.</p> <p>Les enjeux humains n'étant pas situés à l'aval immédiat des massifs forestiers, ces derniers ne jouent pas vraiment de rôle dans la prévention des risques naturels.</p> <p>Pour toutes ces raisons, éviter la juxtaposition de protections pouvant être un frein à l'exploitation de la forêt (type EBC par exemple).</p> <p>Les plateformes de dépôt de grumes sont projetées sur des terrains communaux. Il n'est pas nécessaire de prévoir la mise en place d'outils d'acquisitions foncières.</p>
Préserver la fonctionnalité écologique du territoire	<p>Préserver les continuums et corridors écologiques majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les corridors prairiaux qui sont liés à l'activité agricole et qui constituent des coupures essentielles d'urbanisation entre les hameaux participant ainsi au maintien de l'identité territoriale de la commune.</li> <li>- les continuum humides (bassin versant de la Croix et de La Sallanches notamment et réseaux de zones humides), qui constituent une pénétrante dans les différents étages de la végétation communale et qui mettent en lien les réservoirs de biodiversité.</li> </ul>
limiter l'urbanisation dans les zones soumises aux risques naturels	<p>Le bâti reste concentré sur le quart Nord-Est du territoire communal, à des altitudes inférieures à 1200m et à l'écart des principaux phénomènes naturels.</p> <p>Pour autant, les secteurs répertoriés non urbanisables ou non constructibles (risques forts) dans le PPR devront être protégés en tant qu'espaces agricoles, forestiers, paysagers ou naturels, inconstructibles. Ces espaces contribuent au réseau de continuités vertes et bleues.</p>
Préserver la ressource en eau	<p>S'assurer de la valorisation de la ressource en eau comme ressource économique et de la répartition de cette ressource.</p> <p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et assurer la restauration de la qualité des eaux superficielles et naturelles.</p> <p>Améliorer l'épuration des eaux usées et la gestion des eaux pluviales</p>
Adapter le territoire au changement climatique et l'évolution du contexte énergétique	<p>Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants et particulièrement l'isolation extérieure, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des lieux.</p> <p>Ne pas empêcher le développement de production locale d'énergie renouvelable (projet centrale hydroélectrique sur les torrents de la Croix et de Jorasse).</p> <p>Favoriser l'exploitation locale du bois (rejoint le point <i>préserver le rôle multifonctionnel de la forêt</i> ci-dessus).</p> <p>De par sa configuration géographique, la commune peut se prévaloir d'une bonne qualité de l'air de manière globale. Des nuances peuvent être apportées en fonction des indicateurs et surtout des saisons. La fréquentation touristique hivernale, les périodes de grands froids et l'utilisation importante de chauffage au bois, parfois peu performant, sont à l'origine de production de particules fines et d'ozone, sans porter atteinte à la santé des populations. Ne pas empêcher la mise en œuvre de mesures issues du Plan de Protection de l'Atmosphère.</p>

<p>Prévisions démographiques</p>	<p>La croissance démographique est liée à la vitalité démographique interne ; on assiste à un coup d'arrêt dans l'arrivée de population nouvelle : perte d'attractivité de la commune.</p> <p>La qualité de vie sur la commune participe au phénomène de résidentialisation.</p> <p>La croissance communale enregistrée sur la dernière période n'a pas été assez forte ce qui met en difficulté certains commerces de proximité.</p> <p>Le développement touristique ne suffit pas à donner à la commune une structure de commerces et de services pérennes.</p> <p>Il s'agit d'accompagner la croissance démographique par une offre en services adaptés à la demande/aux besoins des habitants : actions en direction des familles et des enfants.</p>
<p>Equilibre social de l'habitat</p>	<p>La mixité sociale, professionnelle est dépendante du coût du logement et de la typologie d'habitat proposé.</p> <p>Il s'agit de diversifier l'offre typologique de logement (accroître la part de l'habitat intermédiaire et des logements en petits collectifs) et de proposer un parcours diversifié au moins en termes de statut d'occupation des logements (ratio propriétaire occupant/locataires).</p> <p>La commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux. En décembre 2014, 13 ménages étaient demandeurs d'un logement locatif social.</p> <p>Les 2/3 des habitants sont éligibles au logement aidé.</p> <p>Il est difficile pour les classes moyennes de se loger sur la commune au regard du prix du terrain à bâtir devenu trop cher.</p>
<p>Armature urbaine et consommation d'espaces</p>	<p>L'urbanisation dispersée, liée à l'héritage agricole (agriculture de montagne dynamique) dans une plage d'altitude comprise entre 850 et 1250 mètres, s'est développée le long des axes de dessertes.</p> <p>Le centre bourg est récent ; il a été créé lors du POS de 1992.</p> <p>L'implantation des bâtiments traditionnels répond à des principes fonctionnels (implantation dans la pente pour laisser les terrains plats pour l'agriculture...), à l'inverse les nouveaux bâtiments s'implantent par « opportunités » (vue sur le paysage, proximité des routes, découpage foncier...) le long des axes de dessertes.</p> <p>Au-delà des espaces agricoles et forestiers consommés, c'est aussi la question de l'identité paysagère qui est posée.</p> <p>Le développement de l'urbanisation est généralement plus consommateur d'espace.</p>
<p>Prévisions économiques</p>	<p>Le tissu économique communal repose sur l'agriculture, le commerce, le tourisme et l'artisanat.</p> <p>Le tourisme : activité organisée autour de deux saisons qui permet à la commune de proposer une offre de services importante à l'échelle d'une commune d'un millier d'habitants : commerces, hôtellerie, gîtes, bars, restaurants, encadrement d'activités sportives.</p> <p>La vocation "station de village" crée de la valeur ajoutée à certains commerces ; activité(s) saisonnière(s) ; dynamisation de l'économie de proximité, maintien et mutualisation des services publics, développement durable (maintien d'une agriculture de proximité).</p> <p>Les artisans ont leur lieu de résidence et leur atelier de travail sur le même site.</p> <p>Une agriculture dynamique et adaptée au territoire.</p> <p>Développer l'économie du territoire en valorisant les ressources locales en soutenant le développement de l'agriculture grâce à une lisibilité du devenir des espaces agricoles</p>

Déplacements	<p>La desserte terrestre de Cordon est contrainte par les reliefs des Aravis et par le vallon formé par la Sallanches. Cordon est ainsi relié à la commune de Sallanches et la vallée de l'Arve par le biais de la RD n°113 et à Combloux par l'intermédiaire de la route de Nant Cruy (Sallanches).</p> <p>L'excentration de la commune est un frein à son développement économique (peu de visibilité, accès difficile).</p> <p>L'excentration de la commune participe à l'arrivée de population nouvelle : quiétude du village, qualité de l'environnement bâti et naturel.</p> <p>Les priorités qui transparaissent sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre les liaisons piétonnes des hameaux vers le chef-lieu en valorisant les chemins existants.</li> <li>- Sécuriser les routes communales.</li> </ul>
Paysage naturel	<p>Territoire au relief contrasté ayant un impact sur le développement bâti.</p> <p>Manque de lisibilité du centre bourg en raison de sa "création" récente (POS de 1992) et de l'étalement résidentiel autour des corps de ferme historiques essaimés sur le territoire communal.</p> <p>Etre en cohérence avec la Loi Montagne en préservant les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.</p> <p>Maintenir et valoriser les ouvertures visuelles existantes qui permettent la lecture du paysage proche et lointain.</p> <p>Préserver les équilibres entre espaces agricoles, boisés et bâtis pour la conservation des caractères identitaires des entités paysagères.</p>
Paysage bâti Enjeux de l'urbanisation future	<p>Les pistes de réflexion à poursuivre portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être vigilant sur la localisation des extensions du centre bourg (chef-lieu).</li> <li>- Veiller au maintien de la hiérarchisation du poids urbain des différents pôles d'habitat.</li> <li>- Veiller à la valorisation du bâti traditionnel : protéger les édifices particuliers, la carte d'identité de la commune de montagne (village).</li> <li>- Ne pas poursuivre la linéarité des implantations des constructions.</li> <li>- Donner les conditions favorables à des réhabilitations pérennes</li> </ul>

## **CHAPITRE 2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT**

### **1. LES ENJEUX DU TERRITOIRE**

Le diagnostic du territoire a mis en évidence les enjeux transversaux suivants :

- Trouver le juste équilibre entre l'accueil de populations nouvelles indispensable à la vie d'un village (fonctionnement des commerces de proximité), sans mettre en péril, ni l'activité agricole, ni les ressources naturelles du territoire.
- Maintenir le cadre de vie et l'identité villageoise et paysagère de la commune. C'est-à-dire veiller au maintien de la morphologie urbaine caractérisée par une multipolarité (héritage agricole) et rythmée par des transitions paysagères de qualité, ouvertes ou fermées. Ce cadre de vie est garant d'un tourisme de pleine nature.
- Garder voire augmenter la part d'actifs sur le territoire.

### **2. LES ENJEUX PAR THEMATIQUE QUI ONT CONDUIT À L'ÉCRITURE DU PADD**

Le diagnostic territorial constitue la première phase de la démarche de projet. Il permet de comprendre le territoire dans toutes ses dimensions et composantes - spatiales, temporelles, sectorielles ou thématiques - d'en déduire et d'en scénariser un certain nombre d'enjeux afin de dégager les éléments majeurs du projet de territoire.

La synthèse des enjeux met en évidence les forces et les faiblesses de la commune telles qu'elles ressortent du diagnostic territorial.

Les parties suivantes déclinent, par thématiques, les justifications des choix établis au niveau du PADD.

<b>Thèmes</b>	<b>Axes stratégiques du PLU</b>
<b>Prévisions démographiques</b>	Afin de défendre l'idée d'un village animé toute l'année (aller vers plus d'habitants et moins de résidents) les élus souhaitent augmenter la population permanente, tendre vers une population de 1200 habitants à échéance 10 ans soit un taux de croissance démographique de +1,4 % l'an (donnée DTA des Alpes du Nord, non opposable mais document supra communal de référence en l'absence de SCOT).
<b>Equilibre social de l'habitat Logement et rythme de la construction</b>	Une stratégie foncière à adapter à la réalité territoriale : <ul style="list-style-type: none"><li>- Par la promotion de la réhabilitation et la rénovation de l'habitat ancien,</li><li>- En définissant un coefficient de rétention foncière,</li><li>- En définissant des niveaux de densification différenciée : pour le centre-village, pour les hameaux,</li><li>- En impulsant une nouvelle répartition typologique des logements à créer.</li><li>- En donnant du poids au centre village via la délimitation de zones de densification optimisées par des orientations d'aménagement et de programmation.</li></ul>
<b>Equilibre social de l'habitat Mixité sociale</b>	Construire des logements locatifs sociaux sur le foncier communal. La commune est propriétaire de foncier sur le secteur de Rochefort. La structure supra-communale (Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc /compétence PLH) aide au financement des logements aidés. Les élus souhaitent identifier le secteur de Rochefort comme secteur de mixité sociale. Y développer les logements sociaux en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat approuvé le 19 février 2014.

Thèmes	Axes stratégiques du PLU
<b>Armature urbaine</b>	<p>Veiller au maintien de la hiérarchisation du poids urbain des différents pôles d'habitat : travailler sur des densités différenciées.</p> <p>Recentrer l'urbanisation sur le centre village afin d'en faire un véritable lieu de vie.</p> <p>Travailler sur le centre village en mettant en avant ses particularités : une église de style baroque, le cimetière avec son clos de pierres sèches, la place de village avec les vues sur le grand paysage...</p> <p>Poursuivre le travail sur les équipements publics pour créer du lien (aménagement/maillage).</p> <p>Urbaniser les hameaux de manière raisonnée en définissant leur enveloppe urbaine au plus près des constructions et tenant compte des problèmes d'accès, de pente, d'enneigement de desserte par les réseaux, de la présence des sièges d'exploitations agricole et d'isolement...</p> <p>Maîtriser les enveloppes urbaines des hameaux en fixant des limites stratégiques au front urbain et ainsi modérer la consommation d'espace sur le long terme :</p> <p>L'enveloppe urbaine des hameaux est dessinée au plus près des constructions. Toutes les dents creuses résiduelles ont été comptabilisées dès le premier m<sup>2</sup>. L'enveloppe urbaine intègre les derniers permis accordés.</p> <p>Sont exclus des enveloppes urbaines les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs de pente présentant des problèmes de déneigement, de largeur de route et présentant un accès au travers d'une zone agricole.</li> <li>- Les secteurs où la desserte par les réseaux est insuffisante, y compris la défense incendie</li> <li>- Les secteurs en discontinuité de l'urbanisation</li> <li>- Les secteurs de fortes pentes et/ou dimension non exploitables et/ou enclavées</li> <li>- Les secteurs situés à proximité des fermes pérennes (rayon de 50 ou 100 m) ainsi que les secteurs enclavant l'accès aux terres agricoles</li> <li>- Les périmètres de protection des captages d'eau,</li> <li>- Les secteurs, hors agglomération, situés à 18 mètres de l'emprise des routes départementales.</li> <li>- Les secteurs appartenant à une zone rouge du PPR.</li> <li>- Les secteurs en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes (au sens de la Loi Montagne).</li> </ul>
<b>Prévisions économiques</b>	<p>Afficher un potentiel urbanisable suffisant et favorable au maintien ou à l'installation de l'artisanat et du commerce de proximité.</p> <p>Avoir une action volontaire de soutien aux activités de commerces et de services sur le chef-lieu.</p> <p>Chercher à intégrer les activités (notamment de type tertiaire) au tissu urbain existant, lorsqu'elles sont compatibles avec les autres fonctions urbaines.</p> <p>Préserver le domaine skiable existant et le conforter.</p> <p>Sauvegarder l'offre hôtelière existante.</p> <p>Préserver les espaces agricoles de valeur économique.</p> <p>Préserver, restaurer et réguler l'accès à la nature et aux espaces verts.</p>

Thèmes	Axes stratégiques du PLU
<b>Déplacements</b>	<p>Favoriser et renforcer les cheminements piétonniers inter-hameaux et dans le centre-village et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer l'église de Cordon au sentier du Baroque,</li> <li>- Réaliser la liaison piétonne chef-lieu / Rochefort.</li> </ul> <p>Développer l'usage des transports collectifs.</p> <p>Améliorer/sécuriser la desserte et l'accessibilité des voies communales.</p> <p>Etudier la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques.</p>
<b>Paysage</b>	<p>Valoriser l'architecture des bâtiments identitaires du patrimoine local.</p> <p>Favoriser la préservation des vues paysagères sur le Mont Blanc et les montagnes environnantes,</p> <p>Préserver les abords de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption.</p>
<b>Milieus naturels et biodiversité</b>	<p>Protéger les espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité :</p> <p>Les secteurs faisant l'objet d'inventaires : ou de mesures de protection (site Natura 2000, ZNIEFF de type I). Ils correspondent aux zones noyaux ou réservoirs de biodiversité de la cartographie du réseau écologique.</p> <p>Préserver les espaces naturels "ordinaires" : zones humides, ripisylves des cours d'eau...</p> <p>Protéger des espaces agricoles stratégiques en appui sur les cartes réalisées par la chambre d'agriculture dans le cadre de l'étude agricole.</p> <p>Préserver les alpages (espaces ouverts en altitude) en poursuivant l'activité pastorale raisonnée comme préconisée par le document d'objectifs du site NATURA 200 des Aravis.</p>
<b>Valorisation de la forêt</b>	<p>Permettre l'exploitation de la forêt (en déficit de surface régénérée et qui gagne sur l'espace agricole).</p> <p>Maintenir voire créer de nouvelles dessertes sur les secteurs exploitables.</p> <p>Les enjeux humains n'étant pas situés à l'aval immédiat des massifs forestiers, ces derniers ne jouent pas vraiment de rôle dans la prévention des risques naturels.</p> <p>Pour toutes ces raisons, éviter la juxtaposition de protections pouvant être un frein à l'exploitation de la forêt (type EBC par exemple).</p> <p>Les plateformes de dépôt de grumes sont projetées sur des terrains communaux. Il n'est pas nécessaire de prévoir la mise en place d'outils d'acquisitions foncières.</p>
<b>Les continuités écologiques</b>	<p>Préserver les continuums et corridors écologiques majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les corridors prairiaux qui sont liés à l'activité agricole et qui constituent des coupures essentielles d'urbanisation entre les hameaux participant ainsi au maintien de l'identité territoriale de la commune.</li> <li>- les continuum humides (bassin versant de la Croix et de La Sallanches notamment et réseaux de zones humides), qui constituent une pénétrante dans les différents étages de la végétation communale et qui mettent en lien les réservoirs de biodiversité.</li> </ul>

Thèmes	Axes stratégiques du PLU
<b>Les phénomènes naturels</b>	<p>Le bâti reste concentré sur le quart Nord-Est du territoire communal, à des altitudes inférieures à 1200m et à l'écart des principaux phénomènes naturels.</p> <p>Pour autant, les secteurs répertoriés non urbanisables ou non constructibles (risques forts) dans le PPR devront être protégés en tant qu'espace agricoles, forestiers, paysagers ou naturels, inconstructibles. Ces espaces contribuent au réseau de continuités vertes et bleues.</p>
<b>Valorisation de la ressource en eau</b>	<p>S'assurer de la valorisation de la ressource en eau comme ressource économique et de la répartition de cette ressource.</p> <p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et assurer la restauration de la qualité des eaux superficielles et naturelles.</p> <p>Améliorer l'épuration des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.</p>
<b>Cadre de vie - énergie et pollutions atmosphériques</b>	<p>Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants et particulièrement l'isolation extérieure, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des lieux.</p> <p>Ne pas empêcher le développement de production locale d'énergie renouvelable (projet centrale hydroélectrique sur les torrents de la Croix et de Jorasse).</p> <p>Favoriser l'exploitation locale du bois (rejoint le point <i>préserver le rôle multifonctionnel de la forêt</i> ci-dessus).</p> <p>Ne pas empêcher la mise en œuvre de mesures issues du Plan de Protection de l'Atmosphère</p>

## **CHAPITRE 3. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES**

### **1. CARACTÈRE ET OBJECTIFS DE GESTION DES DIFFÉRENTES ZONES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

Les pièces réglementaires délimitent : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

À chaque zone s'applique un règlement spécifique.

En fonction des objectifs d'urbanisme de la commune, certaines de ces zones peuvent faire l'objet de secteurs différenciés dans lesquels des dispositions particulières s'appliquent. Le secteur, qui constitue une partie de la zone, n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à cette zone. Le règlement de la zone s'y applique à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### **1.1. LES ZONES URBAINES DITES U**

Les zones urbaines dites U sont les secteurs déjà urbanisés de la commune (c'est-à-dire les espaces déjà bâtis) où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **LE CHOIX DES LIMITES DE ZONES URBAINES DITES U - CRITÈRES DE LA DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES**

L'enveloppe urbaine des hameaux est dessinée au plus près des constructions. Toutes les dents creuses résiduelles ont été comptabilisées dès le premier m<sup>2</sup>. L'enveloppe urbaine intègre les derniers permis accordés.

Sont exclus des enveloppes urbaines les secteurs suivants :

- Les secteurs de pente présentant des problèmes de déneigement, de largeur de route et présentant un accès au travers d'une zone agricole.
- Les secteurs où la desserte par les réseaux est insuffisante, y compris la défense incendie
- Les secteurs en discontinuité de l'urbanisation
- Les secteurs de fortes pentes et/ou dimension non exploitables et/ou enclavées
- Les secteurs situés à proximité des fermes pérennes (rayon de 50 ou 100 m) ainsi que les secteurs enclavant l'accès aux terres agricoles
- Les périmètres de protection des captages d'eau,
- Les secteurs, hors agglomération, situés à 18 mètres de l'emprise des routes départementales.
- Les secteurs appartenant à une zone rouge du PPR.
- Les secteurs en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes (au sens de la Loi Montagne).

### **3 NIVEAUX DE DENSIFICATION SELON LES SECTEURS URBAINS DE LA COMMUNE**

#### **UA**

La zone UA est dévolue à l'habitat dense qui correspond au cœur de village.

L'objectif de gestion de la zone est de :

- permettre le réinvestissement total des volumes existants et leur changement de destination pour tendre vers des formes habitat collectif et/ou intermédiaire.
- permettre la réalisation de programmes de logements de type petit collectif et habitat intermédiaire pour tendre vers une densité moyenne de 40 logements à l'hectare.
- permettre la mixité des fonctions (habitation / équipements publics / activités).

#### **UB**

La zone UB correspond à des zones de densité intermédiaire qui se positionne entre le noyau structurant et dense (UA) et le tissu pavillonnaire (UC).

L'objectif de gestion des zones UB est de :

- permettre le réinvestissement total des volumes existants et leur changement de destination pour tendre vers des formes habitat collectif et/ou intermédiaire.

- permettre la réalisation de programmes de logements de type habitat intermédiaire pour tendre vers une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.

## **UC**

Poches d'habitat constituées en priorité de maisons individuelles, présentant un tissu pavillonnaire lâche. L'objectif de gestion des zones UC est de boucher les espaces en dent creuse dans l'enveloppe urbaine. Il n'y a pas a priori, de tènement foncier important qui permettrait de densifier.

### **1.2. LES ZONES A URBANISER DITES AU**

Le P.L.U. définit 2 zones à urbaniser, dites AU, secteurs à caractère naturel/agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce phasage de l'ouverture à l'urbanisation traduit l'orientation que la commune souhaite donner au développement communal.

#### **AUa**

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs de développement du chef-lieu par extension de l'urbanisation en prolongement du cœur de village. L'indice A renvoie à la zone urbaine de référence, la plus dense.

Leur urbanisation future est motivée par leur positionnement dans la trame urbaine communale et leur caractère partiellement urbanisé.

L'ouverture à l'urbanisation est possible à court ou moyen terme dès lors que les conditions sont levées, telles que définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les principes urbains affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent notamment à minimiser les atteintes aux vues sur l'église classée monument historique.

### **1.3. LES ZONES AGRICOLES DITES A**

Les tènements agricoles repérés en zone A sont les terres indispensables à l'activité agricole situées ou non en continuité immédiate d'un siège d'exploitation ; ce sont des terres agricoles d'usage.

Les zones agricoles accueillent les bâtiments d'activité et de stockage, les logements (de fonction des agriculteurs), et les points de vente.

Les sièges d'exploitation agricole ont été repérés au document graphique réglementaire à titre informatif (hexagone vert). Ce graphisme vise à appliquer les principes de recul réciproque.

#### **a) Habitations existantes en zone A**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'objectif de gestion : gérer les constructions isolées existantes et à usage d'habitation dans la zone agricole quel que soit le niveau de desserte par les réseaux.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

#### **b) Changements de destination en zone A**

Le règlement désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (en phase opérationnelle).

#### **c) Secteurs agricoles identifiés au titre de leur valeur paysagère, identitaire, patrimoniale et écologique**

Le périmètre de protection des monuments historiques aux alentours de l'église est tramé en zone agricole au titre de sa valeur paysagère, identitaire, patrimoniale et écologique. Il constitue la ceinture verte du chef-lieu. Toute construction nouvelle y est interdite (quel que soit la destination).

Les exploitations agricoles incluses dans cette trame sont exploitées par des doubles actifs et n'ont pas de perspectives d'évolution à échéance de ce document d'urbanisme.

Objectifs de gestion : éviter tout phénomène de morcellement et de mitage contraire à la pérennisation des paysages et vues autour de l'église classée monument historique.

#### **d) Sectorisation de la zone A**

##### STECAL

Il est délimité, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, deux secteurs de taille et de capacité limitée dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

- La zone Ax permet la gestion de bâtiments existants à usage artisanal.
- La zone Ae permet la gestion de bâtiments existants liés aux garages et entrepôts municipaux.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

#### **e) Aménagement et protection de la montagne**

Le document relatif à l'occupation des sols comporte les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

##### Zone Aa - Zone délimitant des secteurs d'alpage

Conformément à l'article L 122-11, la restauration d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard est autorisée.

L'objectif poursuivi est de préserver les anciens chalets d'alpage, témoins architecturaux d'une civilisation agro-pastorale.

Sous respect des conditions suivantes :

- qu'un arrêté préfectoral autorise les travaux après avis de la commission départementale des sites et des paysages ;
- que les travaux poursuivent un objectif de protection et mise en valeur du patrimoine montagnard ;

sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage dans le volume existant et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole.
- les extensions limitées des chalets d'alpage existants dans la limite de 20% de la surface de plancher de la surface construite existante lorsque la destination est liée à une activité professionnelle agricole ou pastorale saisonnière.

##### Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski

Les pièces réglementaires délimitent les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

#### **1.4. LES ZONES NATURELLES DITES N**

La zone naturelle et forestière regroupe l'ensemble des secteurs de la commune de nature variée pouvant être protégé en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs repérés en zone naturelle sont les grands ensembles boisés constituant un élément du patrimoine naturel, un écosystème méritant d'être conservé.

#### **a) Habitations existantes en zone N**

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'objectif de gestion : gérer les constructions isolées existantes et à usage d'habitation dans la zone naturelle quel que soit le niveau de desserte par les réseaux.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

### **b) Changements de destination en zone N**

Le règlement désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

### **c) Sectorisation de la zone N**

Au regard des particularités des espaces naturels de la commune, la zone N fait l'objet de secteurs différenciés dans lesquels des dispositions particulières s'appliquent.

Cette sectorisation permet de distinguer :

- Les zones humides : Nh
- La plaine de jeux de Rochefort - NI

#### Zone Nh - Zone humide

Des zones humides sont repérées sur le territoire de la commune de CORDON. Il s'agit de terrains hydromorphes et présentant ou non une végétation à dominante hygrophile.

L'objectif de gestion est :

- de conserver le réseau hydrique et interdire tout phénomène de remblai qui pourrait le remettre en cause ou le faire disparaître,
- de maintenir le régime d'auto-épuration des eaux dans ces zones ;
- de conserver un réservoir biologique ;
- de pérenniser un paysage varié.

#### Zone NI - La plaine de jeux de Rochefort

Seules les aménagements légers nécessaires à la gestion de la zone NI, à sa mise en valeur ou à son ouverture au public sont autorisés :

- les cheminements piétonniers et cycles y compris les aires d'évolution destinées à la pratique du vélo tout terrain.
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours.
- les aires de stationnement

### **d) Aménagement et protection de la montagne**

Le document relatif à l'occupation des sols comporte les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Sont autorisés :

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;

#### Les chalets d'alpage

Conformément à l'article L 122-11, la restauration d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard est autorisée.

L'objectif poursuivi est de préserver les anciens chalets d'alpage, témoins architecturaux d'une civilisation agro-pastorale.

Sous respect des conditions suivantes :

- qu'un arrêté préfectoral autorise les travaux après avis de la commission départementale des sites et des paysages ;
- que les travaux poursuivent un objectif de protection et mise en valeur du patrimoine montagnard ;

sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage dans le volume existant et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole.
- les extensions limitées des chalets d'alpage existants dans la limite de 20% de la surface de plancher de la surface construite existante lorsque la destination est liée à une activité professionnelle agricole ou pastorale saisonnière.

#### Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski

Les pièces réglementaires délimitent les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

### **1.5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

#### **a) Zone AUa avec OAP – Renforcement du poids urbain du chef-lieu / Les Darbaillets Au Vuaz**

La commune souhaite recentrer le développement autour du centre village (église), de façon à conforter la vie locale (commerces, services, équipements, animation).

L'orientation d'aménagement et de programmation vise notamment à :

- optimiser, rationaliser et orienter l'urbanisation sur un gisement foncier qui reste aux mains de propriétaires privés,
- définir des principes urbains pour minimiser les atteintes aux vues sur l'église classée monument historique,
- densifier le chef-lieu avec une nouvelle répartition typologique des logements,
- mettre en adéquation des besoins en équipements avec les populations à accueillir, par la mise en œuvre d'une politique des déplacements multimodale et rationalisée

Thèmes	Points étudiés dans l'OAP
Qualité architecturale, urbaine et paysagère Ratio espaces verts / espaces construits Silhouette urbaine Perceptions visuelles	Respect des cônes de vues et des perspectives Mise en valeur les espaces publics Découpage du secteur Les Darbaillets en 3 sous-secteurs pour lesquels des typologies différenciées sont imposées.
Mixité sociale	La commune fait le choix d'imposer la production de logements sociaux dans l'OAP du chef-lieu Les Darbaillets/Au Vuaz à raison de 20% de logements sociaux à créer à partir de 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Qualité environnementale	Protection et valorisation des corridors écologiques Valorisation des espaces agricoles patrimoniaux
Déplacements	Intégration et optimisation des accès carrossables
Déplacements piétons et cycles	Connexion des liaisons douces en direction du chef-lieu et des espaces récréatifs Conservation des liaisons entre les espaces publics.

#### **a) Zones UB/NI avec OAP – Rochefort**

La commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux. En décembre 2014, 13 ménages étaient demandeurs d'un logement locatif social.

Compte tenu de ces éléments de diagnostic, la commune a souhaité dédier le foncier communal à la production de logements sociaux pour être en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat et favoriser la mixité de l'habitat.

Le secteur de Rochefort, situé en entrée du chef-lieu, à proximité des équipements et des commerces a été retenu.

Ce secteur, initialement classé en A au POS de 1992, doit faire l'objet d'un avis du Préfet lors du passage du dossier en CDPENAF.

### Site de Rochefort, une extension urbaine dans l'intérêt de la collectivité.

Les terrains sous maîtrise foncière de la commune et affichés comme devant accueillir des logements sociaux (compatibilité avec le PLH de la CCPM) se situent :

- dans un secteur de pente en continuité avec une aire de stationnement bitumé d'une surface de 920 m<sup>2</sup> ;
- en contiguïté avec des constructions groupées ;
- à proximité immédiate du cœur du village des Folatières ;
- dans un secteur desservi par les réseaux.

L'homogénéité du tènement agricole situé en contrebas n'est pas atteinte.

Les terrains sont contenus par une ripisylve boisée et 2 chemins ruraux.

Il faut noter la contiguïté avec une zone naturelle de loisirs : plaine de jeux (escalade, circuits VTT).

Thèmes	Points étudiés dans l'OAP
Qualité architecturale, urbaine et paysagère Ratio espaces verts / espaces construits Silhouette urbaine Perceptions visuelles	Respect des cônes de vues et des perspectives Habitat collectif souhaité. Définition d'un secteur "vert" dédié aux loisirs et activités touristiques.
Mixité sociale	La totalité des logements à produire doivent être des logements sociaux pérennes.
Qualité environnementale	Protection et valorisation des corridors écologiques Valorisation des espaces agricoles patrimoniaux
Déplacements	Intégration et optimisation des accès carrossables
Déplacements piétons et cycles	Connexion des liaisons douces en direction du chef-lieu et des espaces récréatifs Conservation des liaisons entre les espaces publics.

## 2. DES COMPOSANTES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES PAR ZONE

### 2.1. COMPOSANTES GÉNÉRALES DES DIFFÉRENTES ZONES DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Composantes générales	Secteurs concernés	Effets
Les espaces boisés classés (EBC)	Aucun EBC de repéré. Volonté communale : Permettre l'exploitation de la forêt (en déficit de surface régénérée et qui gagne sur l'espace agricole). Maintenir voire créer de nouvelles dessertes sur les secteurs exploitables. Les enjeux humains n'étant pas situés à l'aval immédiat des massifs forestiers, ces derniers ne jouent pas vraiment de rôle dans la prévention des risques naturels. Pour toutes ces raisons, la mise en place d'EBC n'apparaît pas justifiée.	- soumettre à déclaration préalable toute coupe et abattage d'arbres ; - rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée en application de l'article L311-1 du code forestier ; - interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements quelle que soit l'opération qui pourrait en être la cause.

<b>Composantes générales</b>	<b>Secteurs concernés</b>	<b>Effets</b>
Les secteurs nécessaires au fonctionnement des services publics	Les couloirs affectés aux canalisations électriques figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique.	La carte et la liste des Servitudes d'Utilité Publique figurent en annexes du dossier PLU.
Les secteurs liés à l'existence de risques naturels ou technologiques	Le PLU intègre les secteurs en risque fort du PPR au titre de la trame R 123-11 b du code de l'urbanisme.	Le règlement interdit toute nouvelle occupation et utilisation du sol de même que les terrassements et dépôts de matériaux sur les secteurs en risque fort.  Le PPR est une Servitude d'Utilité Publique et de ce fait s'impose au PLU.
Les secteurs liés à la préservation des ressources naturelles	Les périmètres de captage des eaux de consommation figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique.	La carte et la liste des Servitudes d'Utilité Publique figurent en annexes du dossier PLU.
Les emplacements réservés	Voir liste ci-après au paragraphe 3.	L'inscription d'un emplacement réservé interdit une utilisation du terrain qui serait incompatible avec sa destination future.
Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.	Plusieurs cheminements piétons sont identifiés sur le document graphique réglementaire (au titre de l'article L 151-38 du CU)	Des prescriptions sont édictées à l'article 3 des zones concernées.
Les éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, ... à protéger ou à mettre en valeur	Des constructions ont été identifiées sur le document graphique réglementaire pour leur valeur identitaire au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.	Des prescriptions sont édictées à l'article 11 des zones concernées pour assurer la conservation de certains caractères de l'architecture rural.  La démolition des éléments bâtis est soumise à l'obtention du permis de démolir.  Leurs références cadastrales sont annexées au règlement (la liste des constructions figurent au rapport de présentation).
	Des plages agricoles de valeur paysagère : ceinture verte du chef-lieu, périmètre de protection de l'Eglise (monument historique)	Des prescriptions sont édictées à l'article 2.  Un graphisme au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme se superpose à la zone A.  Toute construction est interdite sur ces secteurs.
Les zones affectées à la pratique du ski	Secteurs pouvant être aménagées en vue de la pratique du ski et secteurs réservés aux remontées mécaniques.  L'emprise du domaine skiable est tramée.	Un graphisme au titre de l'article L 151 38) du code de l'urbanisme se superpose aux zones concernées.

### 3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au Plan Local d'Urbanisme.

Les emplacements réservés visent à régulariser des aménagements existants.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Numéro	Désignation des Opérations	Surface d'emprise approximative	Collectivité, services et organismes publics bénéficiaires
1	Extension du cimetière	208 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement d'un chemin piéton	700 m <sup>2</sup>	Commune
3	Chemin piétonnier Creux de Saillet	736 m <sup>2</sup>	Commune
4	Création de stationnements	2 190 m <sup>2</sup>	Commune
5	Régularisation route du Pornay - Charbonnière	1 044 m <sup>2</sup>	Commune
6	Route de la Plagne d'en haut - Aménagement de voirie	696 m <sup>2</sup>	Commune
7	Création d'une voie de 6 m de plate-forme	990 m <sup>2</sup>	Commune
8	Parking du haut de l'école - stationnement public	200 m <sup>2</sup>	Commune

## CHAPITRE 4. LES OBJECTIFS CHIFFRES

### 1. DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

#### 1.1. PRÉVOIR DES CAPACITÉS DE CONSTRUCTIONS (ET DE RÉHABILITATION) SUFFISANTES POUR LA SATISFACTION DES BESOINS À ÉCHÉANCE 10 ANS EN MATIÈRE D'HABITAT.

##### a) Besoins endogènes sur la période 1999-2011, le calcul du point mort et de l'effet démographique

Il est indispensable d'estimer, sur la période 1999-2011, le nombre de logements qui ont permis de soutenir le développement démographique. Le nombre de constructions de logements annuellement nécessaires sur un territoire pour assurer le maintien de sa population est appelé « le point mort ». Ce facteur de régulation permet de compenser la baisse de la taille des ménages, d'intégrer les phénomènes de renouvellement du parc, et participe à la fluidité des parcours résidentiels.

Pour pouvoir obtenir le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères :

- le renouvellement du parc : ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en terme de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en terme de logement.
- la variation des résidences secondaires et des logements vacants : ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.
- le desserrement de la population : ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change. Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logement. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

Source	1990	1999	2009	2011	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2011
INSEE	2,80	2,60	2,40	2,40	-0,20	-0,20	-0,20
INSEE	766	878	995	1002	112	117	124
INSEE	270	343	422	427	73	79	84
INSEE	567	561	714	725	-6	153	164
INSEE	26	28	54	55	2	26	27
INSEE	863	962	1190	1206	99	228	244
SITADEL COMMUNE					109	123	136

		Besoins engendrés (en nombre de logements)			Besoins engendrés par an en moyenne (en nombre de logements)
<b>RENOUVELLEMENT</b>	Parc total de logements T0 + logements construits T1 - logements T1	10	-105	-108	9,00
<b>VARIATION</b>	Evolution résidences secondaires + Evolution logements vacants	-4	179	191	
<b>DESSERREMENT</b>	(Pop des résidences principales T0/Tx d'occupation T1) - Nombre de résidences principales T0	25	23	23	
<b>POINT MORT</b>	A + B + C	31	97	106	
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>	Point mort - logements construits	-78	-26	-30	

Point mort : 106 logements (0)

- ↪ -108 liés au renouvellement du parc existant (1)
- ↪ 191 liés à la variation entre les résidences secondaires et les logements vacants (2)
- ↪ 23 liés au desserrement des ménages (3)

(0) Le point mort est de 106 logements.

106 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.

136 logements ont été construits.

30 logements ont contribué à accroître la population .

(1) ce résultat négatif indique des logements se créés par division de grands logements ou lors de changement d'usage (hôtel vers logement par exemple).

(2) la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires permet de mesurer la production de logements nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages.

Sur la commune de CORDON, le poids des résidences secondaires a tendance à surévaluer ce type de besoins. Il impacte à la hausse le nombre de résidences principales.

(3) les besoins en logements liées au desserrement des ménages découlent du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes. Il faut plus de logements pour répondre à la diminution de la taille des ménages.

## **b) Projection du point mort sur la période 2011-2025**

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logement futur.

Pour le calcul du renouvellement on applique la même part qui avait été observé sur la période 1999-2011 à la période 2011-2025.

Le desserrement prend en compte le phénomène de décohabitation qui est fonction des taux d'occupation qui sont retenus pour la période 1999-2011 (la formule de calcul reste inchangé).

Seule la variation n'entre pas en compte dans la projection. En effet la variation prend en compte l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

- Pour les résidences secondaires : il est difficile d'envisager qu'elle va être l'évolution de cette donnée sur 14 ans. Leur évolution peut fortement varier en fonction du contexte économique mais également du contexte culturel.
- Pour les logements vacants : Les logements vacants ne peuvent pas être pris en compte ici puisque les politiques d'aménagement visent aujourd'hui à la mise en place d'une meilleur gestion de la consommation d'espace : lutter contre l'étalement par le renouvellement urbain. Pour être en accord avec ces politiques il faut donc essayer au maximum de réduire le parc de logements vacants par la réhabilitation avant de développer de trop vastes zones dédiées à la construction de nouveaux logements.

C'est pour ces raisons que la variation n'est pas intégrée dans les calculs de la projection du point mort à l'horizon 2025.

Le taux d'occupation appliqué est similaire au rythme de décohabitation que l'on observe sur la période 1999-2009 (-0,20 passant de 2,60 personnes par ménages en 1999 à 2,40 en 2009).

	1999-2011	2011-2025 avec un taux d'occupation en baisse au même rythme que 99-09 soit 2,40-0,20
taux d'occupation	2,4	2,2
renouvellement	-108	126
variation	191	0
deserrement	23	28
Besoin pour maintenir la population	106	154

La projection du point mort à horizon 2025 montre des besoins de 154 logements supplémentaires pour le maintien de la population (avec un taux de 2,2 personnes par ménage).

### c) Calcul prospectif des besoins en logements à horizon 2025

Ce calcul prend en compte plusieurs facteurs :

- l'état actuel de la situation (population communale en 2011 et le parc total de logements en 2011)
- l'évolution de la population à l'horizon 2025.

Ces deux facteurs permettent de calculer les besoins en logements induits, qui prennent en compte les calculs réalisés précédemment. Cette partie prend également en compte les besoins en logements nécessaires à l'augmentation de la population communale d'ici 2025. C'est l'addition de ces deux derniers résultat qui permet d'obtenir le besoin réel en logements en 2025.

#### **Estimation de la population à échéance 2025**

Ici on applique un pourcentage annuel d'évolution de la population ce qui permet d'obtenir 1217 habitants à l'horizon 2025 (postulat de départ des élus) soit +1,4 % l'an (donnée DTA des Alpes du Nord, non opposable mais document supra communal de référence en l'absence de SCOT) .

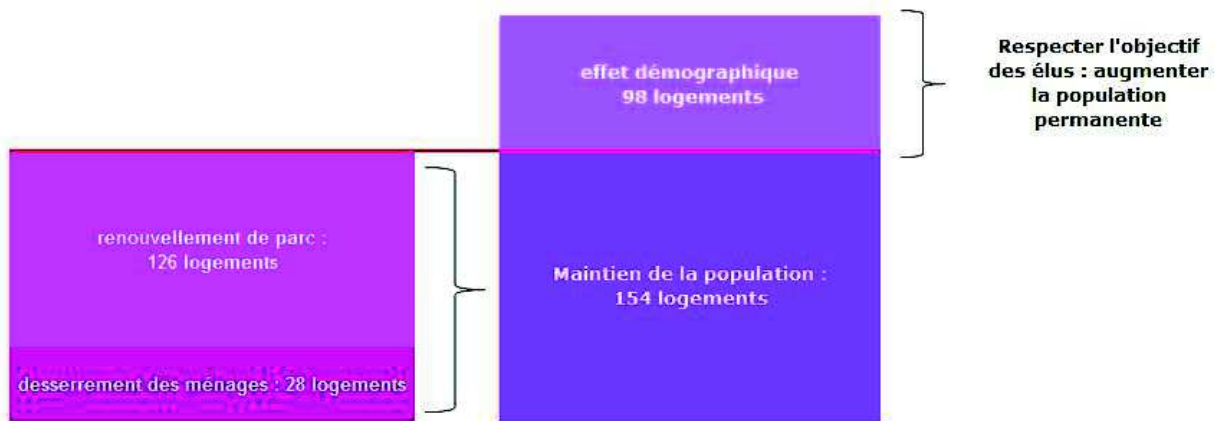
ANNEE	population avec taux de 1,4 % par an
2011	1002
2012	1016
2013	1030
2014	1045
2015	1059
2016	1074
2017	1089
2018	1104
2019	1120
2020	1136
2021	1151
2022	1168
2023	1184
2024	1200
2025	1217

Nombre d'habitants supplémentaires à échéance PLU : 215 avec un taux de 1,4% l'an

Estimation des besoins en logements :

- Du deserrement de la population en place : +28 logements
- Du renouvellement du parc : +126 logements (+9 logements par an) nécessaires à la fluidité du parc (logements vacants, changements de destination)
- De la croissance démographique basée sur un taux de 1,4 % l'an : +98 logements

Nombre de logements nécessaires à horizon 2025 : 252



**Besoins estimés en logements pour la période 2011-2025**

#### d) Calculs prospectifs des besoins en foncier à horizon 2025

Ces calculs déterminent le besoin foncier nécessaire à la commune à l'horizon 2025 au regard d'une répartition des logements réels à créer par typologie (collectif, intermédiaire, individuel).

Les surfaces nécessaires à chaque type de logements sont exprimées en nombre de logements à l'hectare. Ces nombres sont légèrement supérieurs aux réalités communales ; ils visent à réduire l'étalement urbain pour les 10 années à venir.

Répartition typologique des logements à produire :

- L'habitat individuel (12 logements /ha) doit représenter au maximum 50% des futures constructions,
- les logements collectifs 25 % (40 logements/ha)
- et l'habitat intermédiaire 25% (25 logements à l'hectare).

Les logements construits entre 2011 et 2014 sont déduits du nombre de logements à produire par typologie.

A partir de ces données, il est estimé un potentiel constructible (consommation d'espace maximum) à hauteur de 7,3 hectares.

- 5,2 ha pour logement individuel
- 1,2 ha pour le logement intermédiaire
- 0,8 ha pour le logement collectif

DEVELOPPEMENT PROJETE (EN % PAR AN)		1,4
POPULATION PROJETEE (SUR 14 ANS)		1217
NOMBRE D'HABITANTS SUPPLEMENTAIRES		215
taux d'occupation de 2,20 personnes par ménage	logements nécessaires	98
	Point mort projeté (cf. bilan)	154
	Besoins réels total	252
	besoins réels sans renouvellement	126
habitat individuel (12 log/ha) doit représenter 50% des constructions futures		63
habitat intermédiaire (25 log/ha) doit représenter 25 % des constructions futures		31
habitat collectif (40 log/ha) doit représenter 25 % des constructions futures		31
logements accordés sur la période 2009-2014 / habitat individuel : 18		45
logements accordés sur la période 2009-2014 / habitat intermédiaire : 4		27
logements accordés sur la période 2009-2014 / habitat collectif : 39		-8
potentiel en m <sup>2</sup>		72650
potentiel en ha		7,3
potentiel habitat ind en ha		5,2
potentiel habitat inter en ha		1,2
potentiel habitat collectif en ha		0,8

## 1.2 ESTIMATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL EN TERMES DE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

### a) Potentiel des OAP

Enveloppes urbaines	surface en m <sup>2</sup>
DARBAILLETS	15971,7
LE VUAZ	4038,7
ROCHEFORT	5694,8
<b>TOTAL</b>	<b>25705,1</b>

### b) Potentiel des dents creuses

L'enveloppe urbaine des hameaux est dessinée au plus près des constructions. Toutes les dents creuses résiduelles ont été comptabilisées dès le premier m<sup>2</sup>. L'enveloppe urbaine intègre les derniers permis accordés.

Enveloppes urbaines	surface en m <sup>2</sup>
LA PUSAZ LE CLOS	1341,2
FINGERES D'EN HAUT nord	2751,6
FINGERES D'EN HAUT sud	1000,8
LA PLAGNE	3049,9
PORNAY	3610,6
CORDON	12328,1
LA LECHERE	1592,1
CHARBONNIERE	607,1
BOISRIANDS	6038,6
LA CRY	10794,4
ROCHEFORT	9873,6
FREBOUGES D'EN BAS	683,3
PLAN MAILLET	18936,6
LE CLOS	2190,1
FREBOUGES D'EN HAUT	4141,0
FINGERES D'EN BAS	1355,6
Surfaces des parking à déduire	-7480,0
<b>TOTAL</b>	<b>72814,7</b>

### c) Potentiel en extension

Enveloppes urbaines	surface en m <sup>2</sup>
LE VERNET	932,1
ROCHEFORT	4261,0
LES FOLATIERES, LES DARBAILLETS, LES MIAZ (suite enquête publique)	7500,0
<b>TOTAL</b>	<b>12693,10</b>

#### d) Potentiel urbanisable

Le potentiel urbanisable est de 11,05 ha répartis de la manière suivante :

- 7,2 ha d'espaces en interstice sur les hameaux : ces parcelles en dent creuse constituent un potentiel constructible en rétention foncière majoritairement.
- 3,85 ha en extension composés :
  - ↳ de 0,75 ha en extension suite à l'enquête publique,
  - ↳ de 2 ha (poursuite du renforcement urbain sur le chef-lieu au travers de la définition de 2 OAP)
  - ↳ de 0,6 ha à Rochefort et sous maîtrise communale totale (OAP)
  - ↳ de 0,5 ha de potentiel en extension (Rochefort, Le Vernet)

11,05 ha comprend un coefficient de rétention foncière estimé de 1,5 lié :

- Aux spécificités d'une commune de montagne : contraintes topographiques, contraintes d'accessibilité, ...
- Au contexte "sociétal" : indivision, patrimoine, ...

Soit un potentiel constructible de 7,3 ha.

#### e) Bâti potentiellement porteur de logements

Les bâtiments existants potentiellement porteurs de logements ont été identifiés :

SECTION	N° DE PARCELLE	ZONAGE
A	113	A
A	605	A
A	896	A
A	1002	A
A	3216	A
A	3220	A
A	3221	A

#### 1.3. ÉVALUATION THÉORIQUE EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Secteurs urbanisables	Nombre de logements potentiellement réalisables
Secteurs OAP Densité moyenne 23 log/ha DARBAILLETS - LE VUAZ *Sous-secteur 1: Densité souhaitée 30 logements à l'hectare au minimum *Sous-secteur 2 : Densité souhaitée 20 logements à l'hectare au minimum *Sous-secteur 3 : Densité souhaitée 12 logements à l'hectare au minimum *Sous-secteur 4 : Densité souhaitée 30 logements à l'hectare au minimum.	38
Secteurs OAP Densité moyenne 40 log/ha ROCHEFORT	24
Dents Creuses Densité moyenne 12 log/ha 4,8 ha avec coefficient de rétention de 1,5	58
Bâti existant pouvant changer de destination	7
<b>TOTAL</b>	<b>127</b>

Le PLU propose une production de 127 logements réalisables à échéance 10 ans.

Ce chiffre est conforme au c) du paragraphe 1.1. ci-dessus qui estime à 126 le nombre de logements neufs à construire à échéance 10 ans : 28 liés au desserrement des ménages, 98 liés à l'accueil de population nouvelle.

La limitation de la création de logements neufs et leur phasage dans le temps est recherchée en engageant une stratégie de remise des "lits froids" sur le marché à travers la poursuite des mutations (de la résidence secondaire vers la résidence principale) ou réhabilitations du bâti existant et de démolitions/reconstructions (126 logements issus du renouvellement du parc estimé dans la méthodologie du point mort).

## 2. TABLEAU DES SURFACES

POS DE 1992		MODIFICATION 3 du 27 mai 2011	PLU DE 2017 (données chiffrées du 12 janvier 2017)		BILAN POS/PLU
ZONES	SURFACES	SURFACES	ZONES	SURFACES	
UA	2,5	2,5	UA	8,12	
UB	12	12	UB	43,96	
UC	50	50	UC	10,04	
/	/	/	STECAL Ae	0,31	
/	/	/	STECAL Ax	0,51	
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>64,5</b>	<b>64,5</b>	<b>TOTAL ZONES U (y compris STECAL)</b>	<b>62,94</b>	<b>-1,56</b>
1 NA	1,6	1,463	1 AUa	2,07	
NAb	1,8	1,8	/	/	
NAc	16,8	16,8	/	/	
NB	7,1	7,1			
<b>TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>27,3</b>	<b>27,163</b>	<b>TOTAL ZONE A URBANISER</b>	<b>2,07</b>	<b>-25,093</b>
NC	249	249	ZONE A	335,40	
/	/	/	ZONA Aa	330,21	
<b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>	<b>665,61</b>	<b>+416,61</b>
ND (y compris NDt)	1894,2	1894,337	N	1490,50	
			Nh	6,14	
			Ni	0,77	
<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>1894,2</b>	<b>1894,337</b>	<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>1497,41</b>	<b>-396,92</b>
<b>TOTAL POS</b>	<b>2235,00</b>		<b>TOTAL PLU</b>	<b>2228,03</b>	

La surface cadastrale de la commune de CORDON est d'approximativement 2177 ha tandis que la surface géographique est estimée à 2220 ha. Cette différence correspond essentiellement au domaine public non cadastré : routes, aménagements publics, rivières, ...

La surface de l'ensemble des zones U et AU du projet PLU est inférieure de 26,65 ha à l'ensemble des zones U et NA du POS.

Ainsi, le projet de PLU "déclasse" 26,65 ha de potentiel constructible.

- 91,8 ha étaient classés en zones urbaines et d'urbanisation future au POS.
- Le projet PLU affiche 65 ha en zones urbaines et à urbaniser.

Le projet PLU augmente la part dédiée aux surfaces agricoles et naturelles.

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2014 est de 484 ha.

Le PLU délimite plus de 665 ha en zone agricole dont 330 ha en alpages.

Le projet PLU a un impact positif sur l'activité agricole.

## **CHAPITRE 5. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **1. PERSPECTIVES DE L'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DU NOUVEAU DOCUMENT D'URBANISME**

Le document d'urbanisme en vigueur est le Plan d' Occupation des Sols (POS) du 16 octobre 1992, modifié le 12 mai 1995 (modification n 1) modifié le 31 mai 2002 (modification n 2), modifié le 27 mai 2011 (modification n 3).

Le POS en vigueur ne permet pas de répondre aux objectifs actuels de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, le document POS, après analyse, présente un potentiel urbanisable résiduel en septembre 2015 de 27 hectares.

ZONES DU POS	LIEU DIT	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>
UA	CORDON	7717,227539
<b>TOTAL UA</b>		<b>7717,227539</b>

UB	LES DARBAILLETS	12840,1748
UB	FREBOUGE D'EN BAS	4504,326172
UB	FINGERES D'EN HAUT	8900,422852
UB	FREBOUGE D'EN HAUT	1637,053711
<b>TOTAL UB</b>		<b>27881,97754</b>

UC	LA CRY	2590,608398
UC	LES MIAZ	22771,89453
UC	LA PLAGNE	10035,80176
UC	LES CROUYS	3333,584961
UC	LE CLOS LE VUAZ LES PLANCHONS ROCHEFORT LES FOLATIERES	43016,81152
UC	LA FRASSE	14900,08105
UC	CHARBONNIERE	7118,217773
UC	LE VERNET	8497,666992
UC	FINGERES D'EN BAS	3472,120117
UC	FINGERES D'EN BAS	3515,606445
UCa	LES COMBES	16320,76758
<b>TOTAL UC</b>		<b>135573,1611</b>

1NA	FREBOUGE D'EN HAUT	10452,00586
<b>TOTAL 1NA</b>		<b>10452,00586</b>

NA b	CHEF LIEU	17598,27832
NA c	CHEF LIEU	6201,822266
NA c	LES MOLLIARDS	25488,1582
NA c	PLAN MAILLET	14400,76953
NA c	CHARNES	3646,439453
<b>TOTAL NA c</b>		<b>67335,46777</b>

NB	LES MOUILLES SUD	5212,94043
NB	LE CHÂTEAU	4201,078125
NB	LA LECHERE LA GRANGE	4735,746094
NB	LES FAVESSES	6913,928711
NB	LES PONTETS	1771,651367
<b>TOTAL NB</b>		<b>22835,34473</b>

<b>TOTAL POTENTIEL POS EN HA</b>		<b>27,17951846</b>
----------------------------------	--	--------------------

*Analyse du potentiel résiduel du POS au 07 septembre 2015.*

En l'absence du nouveau plan d'urbanisme, les incidences de la poursuite du développement démographique et économique sur l'environnement sont principalement la consommation d'espaces agricoles et la poursuite du mitage des coteaux

## **2. ÉVALUATION DES INCIDENCES PROBABLES DES ORIENTATIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'évaluation des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement vise à apprécier l'adéquation entre les objectifs du document et les enjeux environnementaux tels qu'ils ont été identifiés et hiérarchisés dans l'état initial de l'environnement.

Cet exposé permet :

- De déterminer si le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de CORDON s'inscrit dans un objectif de développement durable au regard des enjeux environnementaux dégagés du diagnostic territorial,
- De déterminer si les pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intègrent les outils adaptés à la protection environnementale affichée au PADD,
- D'évaluer les incidences des orientations du Plan sur l'environnement.

### **2.1. EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de planification territoriale durable à l'échelle des 10 prochaines années, le PLU définit des objectifs chiffrés qui attestent d'une consommation modérée de l'espace en planifiant de :

- ↳ Recentrer l'urbanisation sur le centre village afin d'en faire un véritable lieu de vie.
- ↳ Maîtriser les enveloppes urbaines des hameaux en fixant des limites stratégiques au front urbain et ainsi modérer la consommation d'espace sur le long terme.

L'enveloppe urbaine des hameaux est dessinée au plus près des constructions. Toutes les dents creuses résiduelles ont été comptabilisées dès le premier m<sup>2</sup>. L'enveloppe urbaine intègre les derniers permis accordés.

Sont exclus des enveloppes urbaines les secteurs suivants :

- Les secteurs de pente présentant des problèmes de déneigement, de largeur de route et présentant un accès au travers d'une zone agricole.
- Les secteurs où la desserte par les réseaux est insuffisante, y compris la défense incendie
- Les secteurs en discontinuité de l'urbanisation
- Les secteurs de fortes pentes et/ou dimension non exploitables et/ou enclavées
- Les secteurs situés à proximité des fermes pérennes (rayon de 50 ou 100 m) ainsi que les secteurs enclavant l'accès aux terres agricoles
- Les périmètres de protection des captages d'eau,
- Les secteurs, hors agglomération, situés à 18 mètres de l'emprise des routes départementales.

- Les secteurs appartenant à une zone rouge du PPR.
- Les secteurs en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes (au sens de la Loi Montagne).

La consommation foncière projetée est de **11,05** ha répartis de la manière suivante :

- 7,2 ha d'espaces en interstice sur les hameaux : ces parcelles en dent creuse constituent un potentiel constructible en rétention foncière majoritairement.
- **3,85** ha en extension composés :
  - ↳ de 0,75 ha en extension suite à l'enquête publique,
  - ↳ de 2 ha (poursuite du renforcement urbain sur le chef-lieu au travers de la définition de 2 OAP)
  - ↳ de 0,6 ha à Rochefort et sous maîtrise communale totale (OAP)
  - ↳ de 0,5 ha de potentiel en extension (Rochefort, Le Vernet)

**11,05** ha comprend un coefficient de rétention foncière estimé de 1,5 lié :

- Aux spécificités d'une commune de montagne : contraintes topographiques, contraintes d'accessibilité, ...
- Au contexte "sociétal" : indivision, patrimoine, ...

**Soit un potentiel constructible de 7,3 ha.**

Les secteurs en extension de l'urbanisation sont localisés sur le chef-lieu. Il a été proposé :

- d'écarter l'urbanisation au coup par coup sous la forme de maisons individuelles.
- d'entrer dans une logique de projet par la délimitation de secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Entrer dans une logique de projet, c'est décliner des enjeux d'aménagement pour maîtriser le devenir de la commune. C'est le rôle de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les mesures d'intégration environnementales des secteurs d'OAP sont exposées au point 3. ci-après.

## 2.2. EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS

Enjeux	Axes d'interventions affichés au PADD	Traduction dans les pièces réglementaires du PLU	Incidences des orientations du plan sur l'environnement
<p>Le territoire communal est composé d'habitats naturels sensibles qui abritent une faune et une flore d'intérêt.</p> <p>Le diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux qu'il est souhaitable d'intégrer dans le projet d'urbanisation de la commune.</p> <p>Préserver les habitats naturels identifiés sur le territoire communal en choisissant un classement approprié au PLU.</p>	<p>Protéger les différents espaces naturels et la biodiversité qui les compose</p>	<p>Les secteurs à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,</li> <li>- de l'existence d'une exploitation forestière,</li> <li>- de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>sont classés en zone N.</p> <p>Au regard des particularités des espaces naturels de la commune, la zone N fait l'objet de secteurs différenciés dans lesquels des dispositions particulières s'appliquent.</p> <p>Cette sectorisation permet de distinguer les zones humides : sont repérés au document graphique réglementaire en zone naturelle N avec une sectorisation "h" pour humide. Les dispositions de l'article 1 de la zone Nh garantissent la protection des zones humides des occupations humaines. Toutes les constructions nouvelles, les occupations et utilisations du sol, le drainage, les remblais ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de ces zones sont interdits.</p>	<p>Les dispositions du PLU contribuent à la préservation des grands ensembles naturels boisés.</p> <p>Les dispositions du PLU en matière d'agriculture permettent de recréer des dynamiques visant au redéploiement de l'agriculture sur les secteurs de friches.</p> <p>Les corridors écologiques communaux sont classés en zones naturelles ou agricoles au PLU.</p> <p>Les dispositions du PLU préservent les axes de déplacements des grands mammifères de l'urbanisation.</p> <p>Les dispositions réglementaires du PLU permettent une pérennisation des espaces naturels particuliers.</p>
<p>Préservation et gestion des espaces agricoles</p>	<p>Promouvoir les milieux agricoles en tant qu'activité de gestion de l'espace paysager</p>	<p>Les tènements agricoles repérés en zone A sont les terres indispensables situées en continuité immédiate des sièges d'exploitation, les terres agricoles d'usage et les alpages.</p>	

## 2.2. EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS

Enjeux	Axes d'interventions affichés au PADD	Traduction dans les pièces réglementaires du PLU	Incidences des orientations du plan sur l'environnement
Préserver la fonctionnalité écologique du territoire	Maintenir les continuités écologiques	<p>Sont classés en zone N ou en A :</p> <p>Espaces naturels et boisés ou agricoles à enjeux identifiés comme réservoirs de biodiversité faune/flore, ainsi que les principaux réseaux "vert/bleu" (corridors ou couloirs écologiques).</p> <p>Les limites de la zone N sont étendues par secteurs notamment le long des cours d'eau mais également au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	

## 2.3. EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LE CLIMAT ET L'ÉNERGIE

Enjeux	Axes d'interventions affichés au PADD	Traduction dans les pièces réglementaires du PLU	Incidences des orientations du plan sur l'environnement
<p>Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants et particulièrement l'isolation extérieure, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des lieux.</p> <p>Ne pas empêcher le développement de production locale d'énergie renouvelable (projet centrale hydroélectrique sur les torrents de la Croix et de Jorasse).</p> <p>Favoriser l'exploitation locale du bois (rejoint le point <i>préserver le rôle multifonctionnel de la forêt</i> ci-dessus).</p>	<p>Inciter à une utilisation rationnelle de l'énergie au travers d'actions emblématiques</p> <p>Aller dans le sens des orientations du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve</p>	<p>Le PLU comporte des dispositions visant à lever les freins à la réhabilitation ou l'extension du bâti existant. Le règlement prévoit que ne soient pas compris dans le calcul les distances d'implantation par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes au PLU. De même, le PLU autorise, pour les bâtiments existants le dépassement limité des hauteurs maximales pour la mise en œuvre du renforcement de l'isolation thermique.</p> <p>La forêt n'est pas menacée. Le PLU ne prévoit pas d'EBC risquant de compromettre le projet de centrale hydroélectrique ou contraignant l'exploitation locale du bois.</p>	<p>Les consommations énergétiques induites par le développement urbain sont sources de polluants atmosphériques.</p> <p>Les initiatives en faveur du développement et de l'exploitation des productions locales participent à la limitation de l'augmentation des polluants atmosphériques et des émissions de gaz à effet de Serre.</p>

## 2.4. EFFETS DU PROJET SUR LES RESSOURCES EN EAU

Enjeux	Axes d'interventions affichés au PADD	Traduction dans les pièces réglementaires du PLU	Incidences des orientations du plan sur l'environnement
<p>S'assurer de la valorisation de la ressource en eau comme ressource économique et de la répartition de cette ressource.</p> <p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et assurer la restauration de la qualité des eaux superficielles et naturelles.</p> <p>Améliorer l'épuration des eaux usées et la gestion des eaux pluviales</p>	<p>Poursuivre la réalisation et les mises aux normes des réseaux favorisant l'habitat permanent</p> <p>S'assurer de la valorisation de la ressource en eau comme ressource économique et de la répartition de cette ressource</p>	<p>Les conclusions de l'annexe sanitaires sont intégrées au PLU au sein des articles 4 du règlement du PLU, et au sein des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Les secteurs en assainissement collectif sont les secteurs de développement prioritaires.</p>	<p>Les mesures prises par la commune visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimiser les rejets d'eaux usées et/ou polluées dans le milieu naturel,</li> <li>- à protéger la ressource en eau,</li> <li>- à limiter les risques de ruissellement et d'augmentation des débits en aval de la commune.</li> </ul>

## 2.4. EFFETS DU PROJET SUR LE CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Enjeux	Axes d'interventions affichés au PADD	Traduction dans les pièces réglementaires du PLU	Incidences des orientations du plan sur l'environnement
<p>Veiller à la valorisation du bâti traditionnel : protéger les édifices particuliers, la carte d'identité de la commune de montagne (village).</p>	<p>Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers de CORDON</p>	<p>Les élus font le choix d'introduire dans les pièces réglementaires du PLU, uniquement ce qui concerne le bâti remarquable, peu modifié ou montrant encore nettement les spécificités de l'habitat traditionnel.</p> <p>Ces bâtiments font l'objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un repérage sur le document graphique réglementaire</li> <li>- de prescriptions spécifiques dans le règlement pour les opérations de restauration /réhabilitation (uniquement les principes relevant des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol).</li> </ul>	<p>Les élus sont sensibles à la conservation de l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial présent sur le territoire.</p> <p>Ce repérage dans les pièces réglementaires du PLU fait du document d'urbanisme un outil de gestion et d'appui au quotidien. Il joue un rôle pédagogique afin de transmettre l'héritage du patrimoine bâti aux pétitionnaires.</p>
<p>Travailler sur le centre village en mettant en avant ses particularités : une église de style baroque, le cimetière avec son clos de pierres sèches, la place de village avec les vues sur le grand paysage...</p>	<p>Renforcer le poids urbain du centre-village</p>	<p>Le périmètre de protection des monuments historiques aux alentours de l'église est tramé en zone agricole au titre de sa valeur paysagère, identitaire, patrimoniale et écologique. Il constitue la ceinture verte du chef-lieu. Toute construction nouvelle y est interdite (quelque que soit la destination).</p> <p>Les exploitations agricoles incluses dans cette trame sont exploitées par des doubles actifs et n'ont pas de perspectives d'évolution à échéance de ce document d'urbanisme.</p>	<p>Cette trame au titre de la loi paysage permet d'éviter tout phénomène de morcellement et de mitage contraire à la pérennisation des paysages et vues autour de l'église classée monument historique.</p>
<p>Être vigilant sur la localisation des extensions du centre bourg (chef-lieu). Veiller au maintien de la hiérarchisation du poids urbain des différents pôles d'habitat.</p>	<p>Garder des espaces constructibles pour le futur. Définir et constituer le poids urbain des hameaux</p>	<p>L'urbanisation des hameaux est contenu dans les enveloppes urbaines. Des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place sur les secteurs d'extension. Elles permettent de fixer des objectifs</p>	<p>La densification du Chef-lieu est nécessaire, elle évite le mitage du territoire communal. L'objectif principal est de faire du chef-lieu un lieu de vie. Il s'agit de définir un projet communal</p>

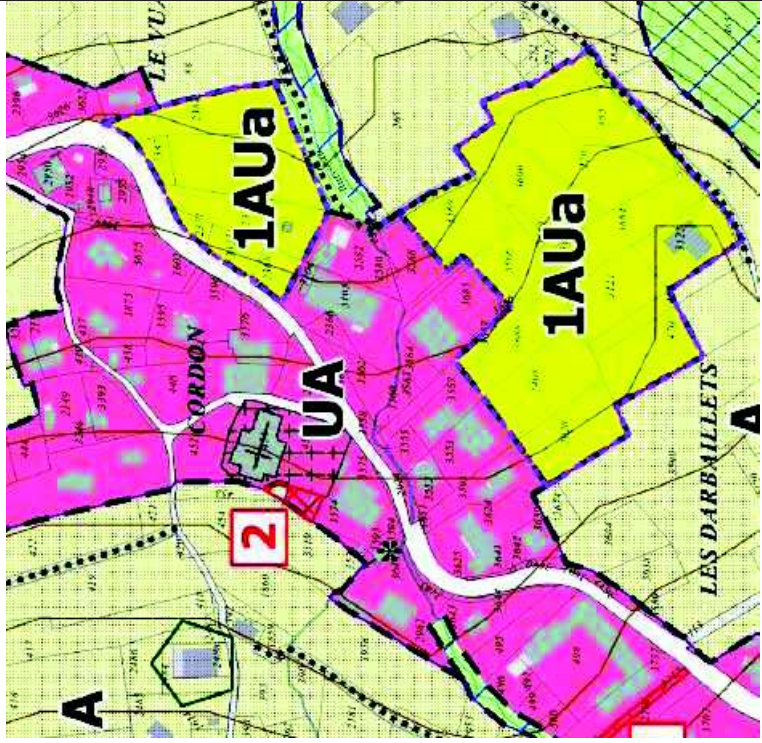
## 2.4. EFFETS DU PROJET SUR LE CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

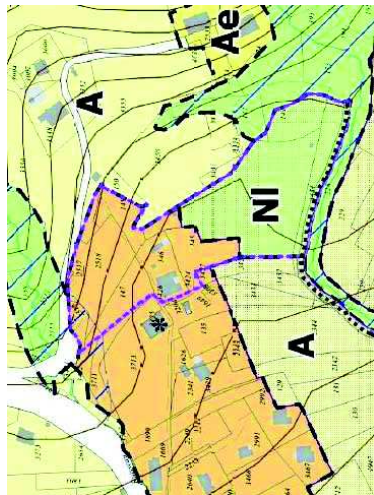
Enjeux	Axes d'interventions affichés au PADD	Traduction dans les pièces réglementaires du PLU	Incidences des orientations du plan sur l'environnement
		<p>en termes de production de logements, de mettre en adéquation les besoins en équipements avec les populations à accueillir, de définir une politique des déplacements multimodale et rationalisée, et d'intégrer un projet paysager.</p>	<p>qui n'hypothèque pas le futur.</p>

## 2.4. EFFETS DU PROJET SUR LES RISQUES

Enjeux	Axes d'interventions affichés au PADD	Traduction dans les pièces réglementaires du PLU	Incidences des orientations du plan sur l'environnement
<p>Il convient de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes en ouvrant à l'urbanisation des secteurs touchés par les phénomènes naturels.</p> <p>De plus, les choix d'urbanisation ne doivent pas aggraver les phénomènes existants.</p>	<p>Assurer la prévention des risques naturels</p>	<p>Servitude d'Utilité Publique, le PPR s'impose aux pièces réglementaires du PLU.</p> <p>Le PLU intègre les secteurs en risque fort au titre de la trame R 123-11 b du code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement interdit toute nouvelle occupation et utilisation du sol de même que les terrassements et dépôts de matériaux sur les secteurs en risques fort.</p>	<p>Pas d'urbanisation nouvelle sur les zones en présences de risques naturels forts.</p>

### 3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS SECTORISES

<p>Thématique extension de l'urbanisation</p> 	<p><b>OAP – Les Darbaillets / Au Vuaz</b></p> <p>Au Vuaz - Extension à l'Est du chef-lieu, ce choix est motivé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cohérence avec les investissements de la collectivité pour mettre en place les équipements publics.</li> <li>- la poursuite d'une urbanisation concentrique du Chef-lieu en lien avec les équipements publics récents.</li> <li>- la conservation de l'emprise de la zone NAc qui s'inscrit dans un secteur de pente et permettrait d'accueillir des densités élevées.</li> <li>- le renforcement du poids urbain du centre village en aval de l'Eglise</li> </ul> <p>Les Darbaillets - Les terrains en aval de l'Eglise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sont en continuité avec une aire de stationnement bitumé d'une surface de 1900 m<sup>2</sup> ; de 2 petits collectifs et de la salle communale.</li> <li>- en contiguïté avec des constructions groupées ;</li> <li>- à proximité immédiate du cœur du chef-lieu ;</li> <li>- sont desservis par les réseaux ; et une voie desserte.</li> </ul> <p>L'homogénéité des espaces naturels situés en contrebas n'est pas atteinte ;</p> <p>Les terrains sont contenus par une limite basse reposant un chemin rural.</p> <p>Il faut noter que sur ce secteur plusieurs parcelles ont fait l'objet d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol (permis de construire, PA de division notamment). Les droits sont cristallisés ; les élus font le choix d'une délimitation de l'extension de l'urbanisation à échéance du PLU (zone AU avec indice) et d'une organisation du développement urbain (orientation d'aménagement et de programmation).</p>
<p>Incidences positives</p>	<p>Proximité des équipements et des transports collectifs. Assainissement collectif. Définition de mode de gestion des eaux pluviales.</p>
<p>Incidences négatives</p>	<p>Consommation d'espaces agricoles.</p>
<p>Mesures d'accompagnement</p>	<p>Définition d'une zone d'urbanisation future Définition d'un secteur avec OAP</p>
<p>Réduction de l'impact</p>	<p>Respect des cônes de vues et des perspectives Mise en valeur les espaces publics Découpage du secteur Les Darbaillets en 3 sous-secteurs pour lesquels des typologies différenciées</p>

	<p>sont imposées.</p> <p>Protection et valorisation des corridors écologiques</p> <p>Valorisation des espaces agricoles patrimoniaux.</p> <p>Intégration et optimisation des accès carrossables</p> <p>Connexion des liaisons douces en direction du chef-lieu et des espaces récréatifs</p> <p>Conservation des liaisons entre les espaces publics.</p>
Mesures de compensation	Préservation des espaces agricoles limitrophes (A + trame au titre de la loi paysage) : éviter toute atteinte supplémentaires aux vues vers l'église classée monument historique.
<b>Thématique extension de l'urbanisation</b> 	<p><b>OAP – Rochefort</b></p> <p>Site de Rochefort, une extension urbaine dans l'intérêt de la collectivité.</p> <p>Les terrains sous maîtrise foncière de la commune et affichés comme devant accueillir des logements sociaux (compatibilité avec le PLH de la CCPM) se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans un secteur de pente en continuité avec une aire de stationnement bitumé d'une surface de 920 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- en contiguïté avec des constructions groupées ;</li> <li>- à proximité immédiate du cœur du village des Folatières ;</li> <li>- le secteur « Rochefort » est desservi par les réseaux ;</li> <li>- l'homogénéité du tènement agricole situé en contrebas n'est pas atteinte ;</li> <li>- les terrains sont contenus par une ripisylve boisée et 2 chemins ruraux.</li> </ul> <p>Il faut noter la contiguïté avec une zone naturelle de loisirs : plaine de jeux (escalade, circuits VTT).</p>
Incidences positives	La totalité des logements à produire doivent être des logements sociaux pérennes, Proximité des équipements et des transports collectifs, Assainissement collectif, Définition de mode de gestion des eaux pluviales.
Incidences négatives	Consommation d'espaces agricoles.
Mesures d'accompagnement	Définition d'un secteur avec OAP
Réduction de l'impact	<p>Respect des cônes de vues et des perspectives</p> <p>Habitat collectif souhaité.</p> <p>Définition d'un secteur "vert" dédié aux loisirs et activités touristiques.</p> <p>Protection et valorisation des corridors écologiques</p> <p>Valorisation des espaces agricoles patrimoniaux</p> <p>Intégration et optimisation des accès carrossables</p>

Connexion des liaisons douces en direction du chef-lieu et des espaces récréatifs Conservation des liaisons entre les espaces publics.	
---	--

## **CHAPITRE 6. DEFINIR DES INDICATEURS CIBLES SUR LES ENJEUX ET INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME**

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme. Cela concerne pour les PLU, «notamment » l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

On ne cherche pas, dans le cadre du PLU, à établir un tableau de bord exhaustif des besoins identifiés dans le diagnostic territorial, mais à extraire parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution des enjeux et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Le nombre d'indicateurs ne doit pas être trop grand. Ils doivent être réalistes, simples à appréhender par les décideurs, facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés). Les indicateurs renseignent davantage par leur évolution et comparaison que par leur valeur absolue.

Il est fait le choix de mettre en place un dispositif simple d'utilisation, réaliste et réalisable, et donc adapté aux capacités de la commune. Le tableau découle des thématiques et enjeux issus du diagnostic territorial.

<b>THEMES</b>	<b>IMPACT SUIVI</b>	<b>INDICATEUR</b>	<b>DONNEE DE REFERENCE</b>	<b>FREQUENCE</b>	<b>SOURCE</b>
Démographie et habitat.	Consommation d'espace	Consommation foncière moyenne par unité d'habitation (dans le calcul, préciser si l'on prend en compte la réhabilitation du bâti existant)	Rapport de présentation du PLU approuvé. PC accordés : moyenne annuelle Consommation foncière moyenne par logement	Chaque année	Commune (PC)
Equilibre social de l'habitat	Consommation d'espace	Production de logements sociaux	PC accordés avec programmes de logements sociaux	Chaque année	Commune (PC)
		Répartition typologique des logements	PC : logements individuels (part totale des logements), logements collectifs (part totale des logements), logement intermédiaire (part totale des logements).	Chaque année	Commune (PC)
Préservation des surfaces agricoles. Maintien de l'activité agricole sur la commune (en termes d'emplois et de surfaces exploitables).	Consommation d'espace	Surface zone A au PLU (	Le tableau des capacités du PLU lors de son approbation	A chaque évolution du document d'urbanisme	Commune et urbanistes

THEMES	IMPACT SUIVI	INDICATEUR	DONNEE DE REFERENCE	FREQUENCE	SOURCE
Environnement paysage. Milieux naturels et biodiversité.	Maintien des espaces naturels	Surface de la zone N (y compris les zones humides : Nh)	Le tableau des capacités du PLU lors de son approbation	A chaque évolution du document d'urbanisme	Commune et urbanistes
Environnement paysage. Préservation de la ressource en eau.	Qualité des eaux	Nombre de constructions raccordées à l'AC. Nombre de systèmes ANC contrôlés.	Zonage d'assainissement / annexes sanitaires du PLU	Ajustement des documents de référence lors de l'évolution du PLU ou lors de la remise à plat du schéma directeur d'assainissement dans le cadre de sa révision.	Structure de gestion intercommunale
Environnement paysage. Préservation de la ressource en eau.	Qualité des eaux Réduction des ruissellements des surfaces et des inondations qui en découlent.	Nombre de système de rétention à la parcelle.	Démarrer la collecte de données l'année de l'approbation du document d'urbanisme. (annexes sanitaires du PLU / Guide EP)	Chaque année	Commune (PC construction neuve et travaux sur bâti existant).
		Travaux d'extension ou d'amélioration du réseau de collecte des eaux de pluie (exutoires).	Travaux fixés dans l'annexe sanitaire "eaux pluviales". Collecte de données au fur et à mesure de la réalisation / démarrage avec l'approbation du document d'urbanisme.	Ajustement de l'annexe sanitaire "eaux pluviales" lors de l'évolution du PLU.	Cabinet spécialisé "eaux pluviales".
Analyse urbaine	Maintien des caractères de l'architecture locale	Nombre de demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol concernant le bâti de valeur identitaire.	Bâti identifié sur le document graphique réglementaire + annexe au règlement / Démarrer la collecte de données l'année de l'approbation du document d'urbanisme.	Ajustement de l'annexe sanitaire "eaux pluviales" lors de l'évolution du PLU.	Cabinet spécialisé "eaux pluviales".
				Chaque année	Commune (PC, DP)

THEMES	IMPACT SUIVI	INDICATEUR	DONNEE DE REFERENCE	FREQUENCE	SOURCE
Réseaux infrastructures. Energie.	et Consommation énergétique bâtiments.	Nombre de constructions bioclimatiques. Nombre de PC/DP pour amélioration énergétique des bâtiments.	Démarrer la collecte de données l'année de l'approbation du document d'urbanisme.	Au moment du bilan du document d'urbanisme et à chaque évolution du document d'urbanisme.	Commune et urbanistes
Réseaux infrastructures. Energie.	et Eclairage public. > action hors PLU / à évaluer	Consommation en KWH de l'éclairage public.	Démarrer la collecte de données l'année de l'approbation du document d'urbanisme.	Chaque année	Commune
Déplacements	Sécuriser et inciter les déplacements doux	Réalisation des bouclages piétons inscrits au PLU.	Réalisation des servitudes inscrites au PLU.	A chaque évolution du document d'urbanisme	Commune et urbanistes

## **CHAPITRE 7. RESUME NON TECHNIQUE**

La formalisation de la démarche d'évaluation environnementale est essentielle puisque c'est au travers du rapport de présentation que la collectivité explicite la démarche empruntée pour prendre en compte l'environnement en restituant les évolutions successives du projet.

La formalisation de la démarche d'évaluation environnementale se fait au travers du rapport de présentation du document d'urbanisme adapté pour satisfaire aux exigences de l'évaluation environnementale.

### **1. LES MOYENS HUMAINS**

Le bureau d'études est composé d'une équipe pluridisciplinaire (urbaniste, géographe, paysagiste, cartographe, ingénieur hydraulicien).

La coordination du travail est assurée par le bureau d'études en urbanisme ayant comme compétences partagées la géographie, l'urbanisme et l'environnement.

De ce fait, l'environnement est considéré comme une thématique transversale du PLU. Cette sensibilité a été présente tout au long de la procédure d'élaboration du PLU et a permis de concilier le projet d'aménagement de la collectivité avec l'environnement.

### **2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS ATTENDUS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

L'évaluation environnementale ne fait pas l'objet d'un document spécifique ; elle est intégrée dans les différents chapitres du rapport de présentation de la manière suivante :

#### **CHAPITRE 1**

##### **Le diagnostic socio-économique établi au regard des prévisions et besoins répertoriés**

Cette pièce étant essentielle pour appuyer, par la suite, la justification des choix, les objectifs et enjeux issus de ce diagnostic sont clairement formulés.

##### **L'articulation du document avec les autres plans et programmes**

Dans le déroulé du chapitre 1 du rapport de présentation, il est décrit le contexte juridique et administratif dans lequel le document d'urbanisme s'insère.

##### **L'état initial de l'environnement**

L'analyse de l'état initial permet de cerner la sensibilité environnementale du territoire, dans ses composantes actuelles mais aussi dans ses perspectives d'évolution. Ainsi, une formulation claire et détaillée des enjeux majeurs sont traduits dans le rapport de présentation.

##### **La prise en compte de NATURA 2000**

Les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale doivent inclure une évaluation d'incidences sur les sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences Natura 2000 apporte la démonstration que le document d'urbanisme n'autorise pas de projet qui pourrait porter atteinte à l'état de conservation du site Natura 2000. Dans ce cadre, l'analyse s'attache à évaluer aussi bien les impacts directs qu'indirects, individuels que cumulés. Sont pris en compte non seulement les projets clairement signalés, voire caractérisés, dans le document d'urbanisme, mais plus largement les aménagements rendus possibles, c'est-à-dire non interdits (par exemple, rendus possibles par le règlement d'une zone urbaine limitrophe).

L'analyse s'appuie sur le document d'objectifs (DOCOB) des sites.

#### **CHAPITRE 2**

##### **L'explication des choix retenus (stratégiques et opérationnels) et les raisons qui ont conduit à écarter des solutions alternatives, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement**

Cette partie du rapport est essentielle puisqu'elle permet à la collectivité d'exposer les choix qu'elle a retenus ainsi que leurs motivations. L'argumentaire ayant conduit à cette décision, permet de retracer le cheminement intellectuel associé aux évolutions successives du projet jusqu'à sa finalisation et ainsi de valoriser et sécuriser la démarche de prise en compte de l'environnement.

## CHAPITRE 5

### Les incidences notables prévisibles sur l'environnement

L'analyse retranscrit les différents niveaux d'évaluation des incidences sur l'environnement réalisés au cours de l'élaboration du document d'urbanisme : intégration des enjeux environnementaux dans les orientations stratégiques (PADD) jusqu'à dans les choix opérationnels (pièces réglementaires du PLU).

### Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des conséquences dommageables

La retranscription de ces mesures permet au lecteur de comprendre comment la collectivité a cherché à éviter ou réduire à la source les incidences pressenties ou connues qu'elle a par ailleurs évalué. C'est aussi l'occasion de valider la cohérence interne du document et sa pertinence vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement en démontrant que ces mesures permettent d'obtenir un plan anticipant et corrigeant les risques d'incidences détectées.

## CHAPITRE 6

### La prévision du bilan du document d'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'environnement

L'anticipation des modalités de suivi est une étape essentielle car elle permet de définir comment l'évaluation environnementale se poursuivra au-delà de l'approbation du document d'urbanisme. A ce titre, il est définit des indicateurs de suivi, réalistes et facilement mobilisables, qui constituent une véritable "feuille de route" pour la mise en œuvre efficace du suivi du projet et du territoire.

Le tableau des indicateurs précise les méthodes à mettre en œuvre (ce que l'on cherche à évaluer dans le temps) et de définit l'état de référence (le chiffre de départ à prendre en considération).

## CHAPITRE 7

### Un résumé non technique qui comprend notamment la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

Facilement identifiable dans le rapport de présentation, il utilise un langage clair et concis et explique succinctement l'ensemble des items du rapport de présentation.

Un tableau permettant de retranscrire les différentes étapes de l'évaluation environnementale montre et résume la cohérence des choix retenus.

## 3. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappel, le diagnostic du territoire a mis en évidence les enjeux transversaux suivants :

- Trouver le juste équilibre entre l'accueil de populations nouvelles indispensable à la vie d'un village (fonctionnement des commerces de proximité), sans mettre en péril, ni l'activité agricole, ni les ressources naturelles du territoire.
- Maintenir le cadre de vie et l'identité villageoise et paysagère de la commune. C'est-à-dire veiller au maintien de la morphologie urbaine caractérisée par une multipolarité (héritage agricole) et rythmée par des transitions paysagères de qualité, ouvertes ou fermées. Ce cadre de vie est garant d'un tourisme de pleine nature.
- Garder voire augmenter la part d'actifs sur le territoire.

La notion "d'incidence notable" traduit les effets probables du PLU sur l'environnement, la nature positive ou négative de ces effets et leur ampleur probable.

L'analyse des incidences probables notables porte sur les choix du PLU (objectifs et prescriptions) et sur les caractéristiques des espaces susceptibles d'être touchés.

### LES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES POSITIVES

Les objectifs du PLU devraient aboutir à une limitation de la consommation d'espaces par une utilisation économe des espaces résidentiels et par la mise en œuvre de principes de développement urbain définis dans les OAP.

Cet objectif contribue à la préservation des espaces agricoles ainsi qu'au maintien des qualités paysagères liées à l'identité agricole du territoire.

Le PLU améliore également la préservation des milieux naturels et des fonctionnalités nécessaires à la biodiversité, en premier lieu par la définition et la protection des espaces qui appartiennent à la trame verte et bleue, constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques permettant de les relier. Les écosystèmes aquatiques et les zones humides devraient bénéficier tout particulièrement des prescriptions du PLU.

Une place est également donnée à la prévention des risques naturels afin de limiter l'exposition des habitants. Ces mesures permettent également de préserver les espaces de fonctionnement des cours d'eau et les terres agricoles concernées.

#### **INCIDENCES NOTABLES GLOBALES NEGATIVES PREVISIBLES**

Les incidences négatives qui subsistent, malgré l'intégration des préoccupations environnementales dans l'ensemble du projet, sont inhérentes aux besoins de développement. En particulier, afin de maintenir un territoire dynamique tant en terme d'emploi que de tourisme, il est prévu une progression de la démographie qui doit être intégrée dans la politique du territoire.

Les conséquences de ces besoins de développement sont donc une consommation foncière dédiée aux espaces urbanisés et aux infrastructures liées.

Le développement urbain s'accompagne également de consommation de matériaux, d'énergie, produit des déchets et des nuisances temporaires liées aux travaux, puis permanentes, liées au fonctionnement (notamment des nuisances sonores et une pollution de l'air issues des déplacements).

#### **INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES VIS-A-VIS DE NATURA 2000**

Le site NATURA 2000 des Aravis est identifié au PLU comme un réservoir de biodiversité c'est-à-dire comme un espace naturel majeur.

L'évaluation des incidences conclut à l'absence d'incidences significatives dommageables sur les cibles de conservation du site Natura 2000. Elle met néanmoins en évidence un point de vigilance au sujet de la fréquentation touristique (sentiers de randonnées identifiés au PLU).