

Plan Local d'Urbanisme de la commune de CORDON

EXAMEN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Projet PLU arrêté le **03 MARS 2017**

Réception en Préfecture le **14 mars 2017**

L'absence de réponse dans le délais de consultation correspond à un avis favorable tacite.

Personnes publiques associées	Date de réception de l'envoi du dossier	Date d'envoi de l'avis
Préfet de département / Services de l'Etat	14/03/2017	13/06/2017
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF)	24/03/2017	11/05/2017
Le conseil régional	16/03/2017	Non réceptionné
Le conseil départemental	16/03/2017	12/06/2017
Chambre de commerce et d'industrie,	16/03/2017	27/04/2017
Chambre des métiers et de l'artisanat,	16/03/2017	08/06/2017
Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc	16/03/2017	17/06/2017
Direction Régionale de l'Environnement de L'Aménagement et du Logement - Autorité environnementale	23/03/2017	Non réceptionné
AOTU de Cluses	17/03/2017	Non réceptionné
AOTU de Bonneville	17/03/2017	Non réceptionné
Personnes publiques consultées :		
Le président de la communauté communes du Pays du Mont Blanc	16/03/2017	16/06/2017
Mairie de SALLANCHES	16/03/2017	22/03/2017 : indiquent qu'ils n'ont pas demandé à être consultés : pas d'avis
Mairie de LA CLUSAZ	16/03/2017	15/06/2017
Mairie de LA GIETTAZ	16/03/2017	Non réceptionné
ASTERS	16/03/2017	10/06/2017
Autre(s) consultation(s) particulière(s)		
Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	16/03/2017	Non réceptionné
L'institut national des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO)	17/03/2017	16/05/2017

Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (SDIS)	16/03/2017	Non réceptionné Voir ANNEXES avis Etat
SM3A	17/03/2017	Non réceptionné
RTE	17/03/2017	27/03/2017

Ci-après le tableau présentant :

- une synthèse de l'avis de chaque Personne Publique Associée (PPA).
- une réponse technique pour chacun des points soulevés
- la réponse du Conseil Municipal sur la suite à donner en phase approbation.

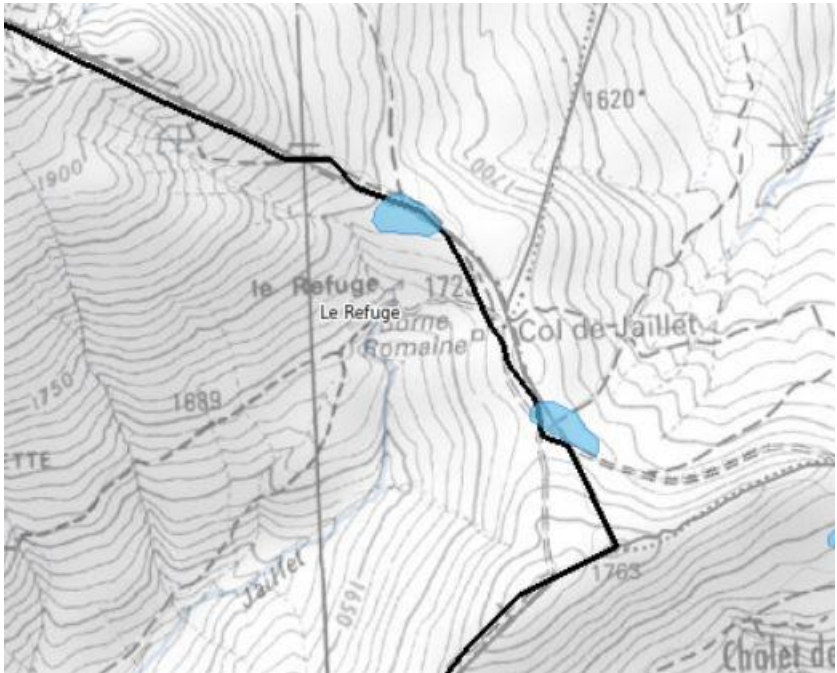
Le tableau sera joint au dossier soumis à enquête publique pour présenter les réponses apportées à ces avis, dans un souci de clarté et de meilleure information du public.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES		
synthèse de l'avis	réponse technique	réponse du Conseil Municipal sur la suite à donner en phase approbation
Consommation de l'espace agricole, naturel et forestier		
<p>Les hypothèses de croissance démographique sont optimistes et le projet de PLU devrait être plus ambitieux en matière de typologie de l'habitat en privilégiant davantage les logements collectifs et intermédiaires. Le projet apparaît donc surdimensionné en ce qui concerne les surfaces potentiellement constructibles.</p>	<p>Mme Framboret, lors du passage en CDPENAF, a défendu l'hypothèse de croissance retenue, qui correspond à l'objectif de la commune de maintenir la dynamique du village, pérenniser la population permanente, conserver les services, commerces et écoles, et atteindre 1200 habitants dans 10 ans.</p> <p>Les élus ont souhaité porter un projet de « développement maîtrisé » sur les 10 prochaines années.</p> <p>« <i>Développement</i> » parce que le diagnostic a mis en évidence la nécessité d'avoir une dynamique démographique pour que le territoire aspire à rester un bassin de vie attractif, notamment sur le plan économique.</p> <p>« <i>Maîtrisé</i> » pour éviter de fragmenter les espaces naturels et agricoles (respect de la loi montagne) et afficher une croissance acceptable (1.4 % = donnée DTA des Alpes du Nord, non opposable mais document supra communal de référence en l'absence de SCOT) et un mode d'aménagement respectueux du paysage, de l'agriculture, des sensibilités naturelles indispensables à la qualité du territoire.</p> <p><u>Sur les hypothèses de croissance</u></p> <p>Objectifs des élus à l'issue du diagnostic territorial : 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.</p> <p>Le PLU estime à 10,3 ha les surfaces nécessaires pour répondre aux nouvelles constructions et accueillir la nouvelle population voulue par les élus. 10,3 ha comprend un coefficient de rétention foncière estimé de 1,5 lié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux spécificités d'une commune de montagne : contraintes topographiques, contraintes d'accessibilité, ... • Au contexte "sociétal" : indivision, patrimoine, ... 	<p>Maintien des objectifs démographiques indiqués pour la sauvegarde des commerces de proximité (boulangerie, épicerie), des services (école,) et du tissu associatif (gestion de la micro-crèche, cantine, bibliothèque)</p> <p>Maintien des 10.3 ha de surfaces nécessaires soit 6.8 ha de potentiel constructible</p>

	<p>Soit un potentiel constructible de 6,8 ha.</p> <p><u>En matière de typologie de l'habitat / densités</u></p> <p>Afin de freiner l'étalement urbain et de préserver le foncier agricole stratégique ainsi que les espaces naturels fragiles, les élus ont adopté une stratégie foncière adapter à la réalité territoriale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En définissant des niveaux de densification différenciée : pour le centre-village, pour les hameaux, - En donnant du poids au centre village via la délimitation de zones de densification optimisées par des orientations d'aménagement et de programmation. <p>Cette stratégie consiste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... tout en respectant les préconisations de l'ABF : l'urbanisation dans le champ de visibilité de l'église classée monument historique, ne doit pas porter atteinte à la vue de celle-ci. - impulser une nouvelle répartition typologique des logements à créer. <p>Les densités retenues par les élus pour répondre aux objectifs et contraintes ci-dessus mentionnées (densités acceptables pour un village de montagne)</p> <p>Zone UA : 40 log/ha Zone UB : 25 log/ha Zone UC : 12 log/ha</p>	
<p>Il convient de souligner que, dans certains secteurs, la limite des zones U dépasse la limite de l'enveloppe bâtie actuelle.</p> <p>Le secteur de « Chambey » illustre ces propos.</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 m². 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"> - Les secteurs de pente présentant des problèmes de déneigement, de largeur de route et présentant un accès au travers d'une zone agricole. 	<p>Concernant le secteur de « Chambey », le conseil municipal souhaite conserver l'enveloppe urbaine identifiée en phase arrêt projet dans la mesure où une DP a été accordée.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Madame Framboret, lors du passage en CDPENAF, a proposé que les secteurs identifiés comme extension de l'enveloppe urbaine soient étudiés par le Conseil Municipal.</p>	
Loi montagne - principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante		
<p>Afin de respecter les dispositions de la loi montagne codifiées à l'article L.122-5 du code d'urbanisme qui énonce le principe d'urbanisation <i>«en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants»</i>, la délimitation de la zone UB, dédiée à l'habitat à proximité du secteur « les Viollaz» devrait être supprimée. Ce secteur, qui se limite à un nombre très réduit de parcelles, délimite un bâtiment d'habitation existant isolé, séparé par une rypisilve et une route. Afin de répondre de manière satisfaisante aux dispositions de la loi montagne, un classement en A doit être privilégié, avec un</p>	<p>Ce secteur délimite un bâtiment d'habitation existant isolé, séparé de la zone UB par une rypisilve et une route.</p> <p>Le bâtiment peut être géré en zone A.</p> <p>Madame Framboret, lors du passage en CDPENAF, a validé le déclassement : transfert et gestion en zone A</p>	<p>Le conseil municipal décide d'un retour en zone A</p>

règlement associé permettant d'éventuelles extensions ou annexes limitées, en respect des dispositions des articles L.151-12 et L.122-5 du code de l'urbanisme.		
Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages		
<p><i>Évaluation environnementale</i></p> <p>Indépendamment du présent avis de l'État, le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale.</p> <p>Dans l'hypothèse où l'autorité environnementale (saisie le 14 mars 2017) n'aurait pas rendu son avis dans le délai de 3 mois réglementaire, l'attention de la commune est appelée sur le fait qu'un avis tacite de l'autorité environnementale, réputé « sans observation », n'exonère toutefois pas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'État sur les enjeux environnementaux.</p>	<p>Rappel de la Loi par les services de l'Etat.</p> <p>L'autorité environnementale n'a pas répondu dans le délai des 3 mois.</p> <p>Il convient de prendre en compte l'avis de l'Etat sur les enjeux environnementaux.</p>	
<p><i>Continuités écologiques</i></p> <p>Les continuités écologiques sont bien identifiées, page 5 du RP, et leur rôle est souligné.</p> <p>Il n'y a pas de synthèse ni de proposition sur la préservation ou la mise en œuvre des corridors.</p> <p>Le tableau de synthèse des enjeux et besoins présenté en page 42 indique qu'il y a lieu de "préserver les continuums et corridors écologiques majeurs". Il conviendrait donc de mettre en œuvre les possibilités offertes par le code de l'urbanisme à ce sujet, et notamment l'application de l'article L 151.23.</p>	<p>Les continuités écologiques ne font pas l'objet d'une délimitation sectorielle spécifique.</p> <p>Ils sont inscrits dans les zones N et A de la commune. Cette délimitation ne remet pas en question leur fonctionnement.</p> <p>Faut-il préciser le règlement des zones A et N pour permettre la libre circulation de la faune ?</p> <p>Les corridors écologiques étant essentiellement liés aux principaux cours d'eau de la commune, le règlement du PLU des zones A et N peut préciser les prescriptions applicables en matière de caractéristiques des clôtures : <i>être de type agricole afin de ne pas entraver certaines continuités écologiques et/ou de prendre en compte les ruissellements pluviaux.</i></p>	<p>Le conseil municipal décide de préciser le règlement des zones A et N en matière de caractéristiques des clôtures</p>
<i>Zones humides</i>	Les données transmises par ASTERS datent de 2015 et font apparaître 6 ZH	

<p>Les enjeux environnementaux ont été intégrés dans le PLU arrêté. Néanmoins, s'agissant des zones humides, l'inventaire présenté est incomplet. L'inventaire, mis à jour annuellement par ASTERS, identifie 7 zones humides sur le territoire alors que le document arrêté n'en reprend que 6. Il conviendra de rajouter la zone du col de Jaillet.</p>	<p>avérées. Après recherche sur le site internet de la DDT74 http://www.haute-savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Eau/Zones-humides</p> <p>2 zones humides supplémentaires semblent exister au Col de Jaillet.</p>  <p>Validation par Madame Framboret lors du passage en CDPENAF. A inscrire au PLU.</p>	<p>Valide la mise à jour des zones humides sur le document graphique réglementaire</p>
<p><i>Zones humides</i> Le RP, page 3, a recensé une zone humide potentielle sur le secteur des Darbaillets, couvert par une OAP. Cette zone humide</p>	<p>L'OAP du secteur 'Les Darbaillets/Au Vuaz' comprend un chapitre qui décrit les entités naturelles et agricoles de qualité présentes sur le secteur. Le paysagiste a relevé des cordons boisés supports aux corridors écologiques et un espace agricole de valeur mais pas de zone humide avérée.</p>	

<p>n'a pas fait l'objet d'une étude approfondie afin d'en déterminer le caractère humide et la valeur écologique dans le cadre de la séquence « éviter, réduire, compenser ». Il conviendra d'apporter des précisions sur la prise en compte de cette zone humide.</p>	<p>Par ailleurs, ce secteur agricole actuellement travaillé par les agriculteurs (et donc drainé) est peu susceptible d'héberger une zone saturée pendant une période suffisamment longue pour qu'elle lui confère des propriétés hydromorphes.</p> <p>Cet argumentaire a été présenté lors de la CDPENAF et les représentants des services ASTERS et MRAE présents ont validé. En phase approbation, il convient de compléter le rapport de présentation avec cet argumentaire.</p>	
<p><i>Espaces naturels</i> Afin de répondre aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme il conviendra de préciser, pour la zone NI que seules sont autorisées les constructions d'intérêt général telles que un poste de secours et des sanitaires.</p>	<p>Compléter le règlement de la zone NI <i>seules sont autorisées les constructions d'intérêt général telles que un poste de secours et des sanitaires.</i></p>	<p>Le conseil municipal valide le complément de la zone</p>
<p><i>Espaces agricoles</i> L'emplacement réservé (ER) n° 5, de 2190 m², destiné à des stationnements et situé en zone A à proximité du secteur « les Molliards », devra être intégré à la zone N contiguë à la zone A.</p>	<p>ER à classer en zone N. Validation par Madame Framboret lors du passage en CDPENAF.</p>	<p>Le conseil municipal valide le classement ER en zone N</p>
<p><i>Espaces agricoles</i> Le règlement de la zone A ne répond pas aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, dans la mesure où sont autorisées les constructions destinées à la pratique et à l'exploitation des activités touristiques autres que des constructions d'intérêt général.</p>	<p>Les constructions, installations équipements et travaux destinés à la pratique et à l'exploitation des activités touristiques, sportives et de loisirs liées à la montagne ne sont autorisées que sur le domaine skiable, secteur tramé au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme au document graphique réglementaire. A préciser dans le RG pour plus de clarté. Validation par Madame Framboret lors du passage en CDPENAF.</p>	<p>Le conseil municipal valide les précisions à apporter dans le règlement</p>
<p><i>Mixité de l'habitat</i> L'analyse du besoin et du potentiel en logements est claire et cohérente. Elle souffre cependant d'un écueil majeur : l'évolution du parc des résidences</p>	<p>Mme Framboret, lors du passage en CDPENAF, a défendu l'hypothèse de croissance retenue, qui correspond à l'objectif de la commune de maintenir la dynamique du village, pérenniser la population permanente, conserver les services, commerces et écoles, et atteindre 1200 habitants dans 10 ans.</p>	<p>Le conseil municipal maintient le nombre de logements nouveaux</p>

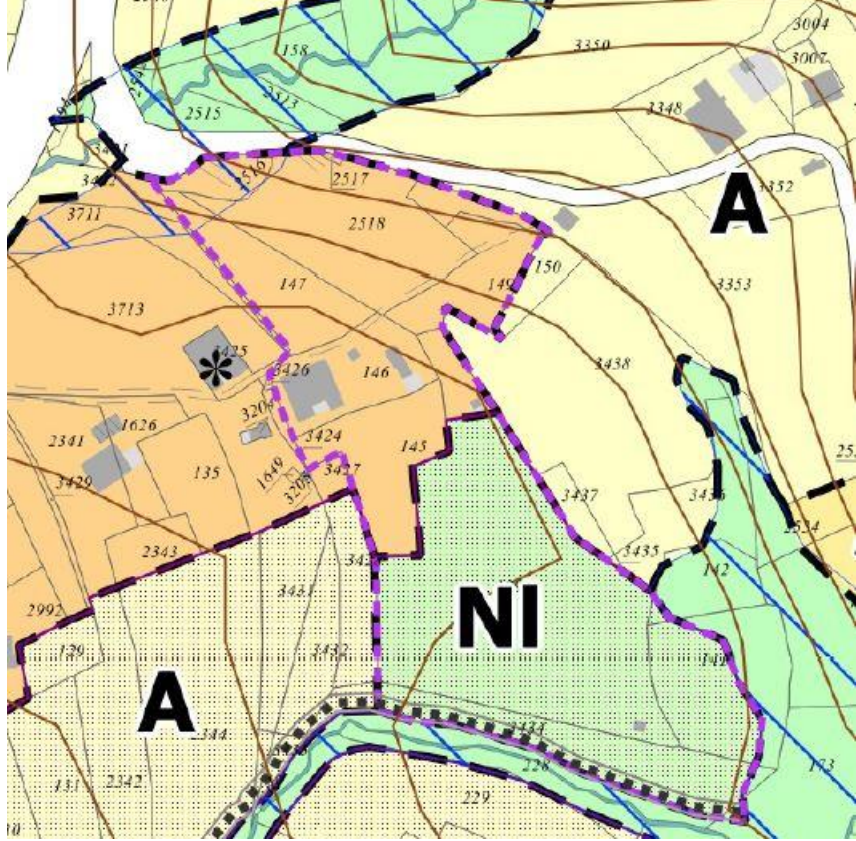
<p>secondaires, le devenir des lits touristiques, notamment des 6 hôtels, ou le parc de logements vacants qui n'est pas négligeable (8 %, soit 95 logements qui sont susceptibles de constituer un gisement à destination des résidents permanents, aspect totalement méconnu par le rapport de présentation).</p> <p>Aussi, le nombre de logements nouveaux que permet le PLU est trop important au regard du besoin.</p>	<p>Ajouter dans le rapport de présentation le nombre de logements potentiellement issus de la résidence secondaire.</p> <p>Lors du passage en CDPENAF, Madame Framboret a motivé le nombre de logements projeté par l'action communale globale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le domaine du commerce : accueil d'une boulangerie - dans le domaine social : création de structure périscolaire (garderie, cantine, ...) - dans le domaine de l'habitat : réalisation de logements sociaux sur du foncier sous maîtrise communal 	
<p>Concernant les résidences secondaires (...) la commune est encouragée à s'engager en lien avec l'EPCI dans des démarches favorisant la réhabilitation de l'immobilier de loisirs ou/et de faire la promotion auprès des propriétaires du conventionnement ANAH pour de la location à l'année sous plafond de loyers et conditions de ressources.</p>	<p>Mesures hors PLU. mais il peut (sans que cela n'engage réellement la commune mais pour prendre en compte l'avis de la DDT) être indiqué que la commune prendra attache auprès de l'EPCI compétent pour envisager des démarches favorisant la réhabilitation de l'immobilier (...).</p>	<p>Le conseil municipal fait part de son intention de promouvoir le programme de rénovation de l'habitat proposé par la CCPMB</p>
<p><i>Le parc existant</i></p> <p>Le règlement prévoit des règles spécifiques pour le parc existant en cas de travaux d'isolation : (article 6,- implantation par rapport aux emprises publiques, article 9 - emprise au sol et article 10 - hauteur).</p> <p>Des règles similaires auraient pu être prévues aux articles 7 et 8 (implantation par rapport aux limites des propriétés voisines et des bâtiments entre eux sur la propriété).</p>	<p>Proposition rédactionnelle :</p> <p><i>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 / l'article 8 .</i></p>	<p>Le conseil municipal valide la proposition rédactionnelle</p>
<p><i>Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)</i></p> <p>Le PLU définit deux OAP, dont celle de «</p>	<p>L'étude DDT n'est pas opposable au PLU.</p> <p>L'inscrire dans l'OAP, c'est le rendre opposable au PC sans fondement juridique.</p>	<p>Le conseil municipal décide de ne pas mentionner de répartition et de ne pas imposer un minimum de production de 15 logements sociaux locatifs en</p>

<p>Rochefort» dédiée en totalité à du logement social.</p> <p>L'objectif de cette dernière est « d'accroître la part des logements sociaux (locatifs ou accessions) sur le territoire de Cordon en cohérence avec les objectifs du PLH de la CCPMB ». La répartition entre les logements locatifs sociaux (LLS) et les logements en accession doit respecter le PLH qui prévoit 10 LLS fin 2020. Elle doit, également, se conformer à la répartition prévue dans l'étude des besoins en logements DDT/AMALLIA, soit 38 % en accession aidée et 62 % en locatif social, soit 9 logements en accession et 15 en locatif.</p>	<p>Le rapport de présentation peut être complété par cet élément.</p> <p>Proposition de la DDT : afficher la répartition suivante : "38 % en accession aidée et 62 % en locatif social"</p>	<p>accession</p>
<p><i>Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)</i></p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que la mixité sociale dans une opération ne relève pas de l'OAP (même si elle peut être mentionnée pour information dans l'OAP) mais d'un secteur de mixité sociale (L.151-15 du code de l'urbanisme) ou d'un emplacement réservé (L.151-41 du même code). La commune étant maître du foncier, il est suggéré d'inscrire un secteur de mixité sociale: 100 % de logements sociaux (accession et LLS).</p>	<p>Dans le document arrêté, le document graphique n'identifie pas de secteur où il est imposé de réaliser du logement social. 2 possibilités :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. faire apparaître au document graphique réglementaire un secteur de mixité sociale et compléter le contenu des prescriptions réglementaires du PLU pour la zone U concernée. 2. Maintenir la position des élus de ne pas transcrire de secteur de mixité sociale dans le dossier PLU (CR14) 	<p>Le conseil municipal décide 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 m² de surface de plancher</p>
<p><i>Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)</i></p> <p>Concernant les logements en accession, la commune, en lien avec l'opérateur choisi, pourra imposer des clauses anti-spéculatives sur une longue période (15 ans), mais il ne s'agit pas de logements</p>	<p>Compléter le rapport de présentation sur la notion de logements sociaux pérennes.</p>	

<p>sociaux « pérennes ». CF rapport de présentation.</p>		
<p><i>Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)</i> Par ailleurs, l'OAP «Les Darbaillets/Au Vuaz », proche du chef-lieu et des équipements, pourrait accueillir une partie des logements sociaux, prévus dans l'OAP «Rochefort» avec la répartition suivante 20 % dans la 1 ère OAP et 80 % dans la seconde. Cette répartition permettrait de réaliser plus de logements sociaux.</p>	<p>La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Le Conseil Municipal a fait le choix de réaliser le logement social sur le foncier communal.</p> <p>C'est un choix communal de développer des logements sociaux sur un second secteur de la Commune. Le projet d'aménagement du centre village déjà réalisé a permis de réaliser des logements sociaux. Ne pas tout concentrer sur un seul site.</p>	<p>Le conseil municipal indique qu'il n'y a pas eu de création de logements sociaux dans le centre village</p>
<p>Il est rappelé que, depuis la loi ALUR, il est désormais possible de développer de l'accession sociale ou abordable pérenne. Il s'agit d'un dispositif dénommé bail réel solidaire qui consiste en un démembrement de la propriété entre le bâti et le foncier. Le foncier est acquis par un organisme foncier solidaire (l'EPF est en train de créer une filiale à cette fin) et le bâti est vendu à des acquéreurs à prix abordable avec un bail de 99 ans. Ce bail se recharge de nouveau pour 99 ans lors de la revente (également à prix abordable). Ce dispositif qui implique la maîtrise du foncier permet de pérenniser la finalité initiale du foncier, à savoir l'accession abordable.</p> <p>La commune ayant la maîtrise du foncier, cette solution paraît ici pleinement adaptée à l'objectif recherché.</p>	<p>Hors PLU.</p> <p>Sur le secteur de Rochefort, la commune prévoit de réaliser 100% de logements sociaux ; cette mesure permettrait un équilibre social dans les populations à accueillir.</p> <p>Cette mesure est à présenter aux élus.</p>	
<p>En conclusion, le PLU est compatible avec le PLH, avec la réalisation de 24 logements sociaux locatifs et en accession à l'horizon 2025. Il est demandé que le nombre de LLS</p>	<p>Ajouter cette contrainte sur le nombre de LLS à réaliser dans l'OAP de Rochefort.</p> <p>Sur la production de logements sociaux, les diverses mesures exposées par les</p>	<p>Le conseil municipal décide de ne pas imposer un minimum de production de 15 logements sociaux locatifs</p>

réalisé soit à minima de 15.	services de l'Etat dans leur avis doivent être présentées aux élus. Leurs choix sont à acter dans le dossier PLU (rapport de présentation, OAP, zonage et règlement).	
<p><i>Patrimoine à préserver ou mettre en valeur</i></p> <p>Un repérage des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a bien été réalisé mais paraît insuffisant. Un certain nombre de fermes n'ont pas été prises en compte, notamment à proximité de l'église.</p> <p>Ce type de bâtiment vernaculaire gagnerait à être repéré comme un ensemble patrimonial (ferme, grenier, four à pain ...). Le petit patrimoine (croix, bassin, oratoire ...) devrait également être repéré.</p> <p>Les prescriptions associées aux bâtiments patrimoniaux (article U11.5 du règlement) sont insuffisantes pour garantir leur préservation. Toute démolition de ces édifices sera proscrite et ces derniers devront être restaurés suivant les dispositions d'origine, notamment en ce qui concerne les matériaux. Les percements existants seront conservés.</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables seront également interdits sur ces édifices.</p>	<p>Le repérage du bâti patrimonial a été effectué par les élus.</p> <p>Les élus ont fait un choix dans leur repérage ; il ne prend en compte que ce qui est vu.</p> <p>Les prescriptions réglementaires définies sont un corpus établi par le service instructeur de la CCPMB.</p> <p>Le principal corollaire de l'identification au titre de l'article L.151-19 est la nécessité d'obtenir un permis de démolir si le projet est la démolition.</p> <p>> à préciser au règlement des zones concernées.</p>	<p>Le conseil municipal souhaite compléter le règlement en précisant que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable une construction identifiée comme constituant un élément de patrimoine au PLU est soumise à permis de démolir.</p> <p>Le conseil ne souhaite pas interdire les équipements liés aux énergies renouvelables sous réserve de leur bonne intégration</p>
Enfin, le PLU arrêté n'a pas réalisé l'inventaire des chalets d'alpage au regard de l'article L.122-11 du code de l'urbanisme.	<p>les élus n'ont pas souhaité réaliser un inventaire des chalets d'alpage ; étude trop longue à conduire dans le cadre des études PLU.</p> <p>Par ailleurs, il est possible d'instituer une servitude de non utilisation d'un chalet d'alpage en période hivernale (si un tel chalet d'alpage a été qualifié comme tel et est listé dans l'inventaire prévu à l'article L.122-11 du CdU).</p>	Le conseil souhaite récupérer auprès de la SEA l'inventaire des chalets d'alpage

<i>Orientations d'aménagement et de programmation</i>		
<p>L'OAP 1 «Les Darbaillets/Au Vuaz» (...) est en revanche insuffisante en matière de composition urbaine. Cette OAP mérite d'être complétée par une étude qui précisera la composition urbaine et paysagère du secteur avec les différentes implantations, orientations, gabarit, épannelage ...</p> <p>L'urbanisation actuelle du secteur, plutôt diffuse, a le mérite d'offrir une grande porosité permettant des vues vers le lointain et notamment vers le massif du Mont-Blanc et le point focal de l'église. Tout projet d'urbanisation, pour s'intégrer favorablement, devra conserver ce principe. L'OAP devrait être, de fait, plus précise et ambitieuse sur ce point. Par ailleurs, des prescriptions pour les futures constructions devront être mentionnées pour garantir un rapport harmonieux avec les gabarits et volumes avoisinants, afin d'en assurer leur intégration dans le tissu ancien. Une réflexion complémentaire devra être menée en lien avec l'UDAP et le paysagiste conseil de l'État.</p>	<p>Les élus ont travaillé l'OAP dans un objectif de conservation des vues aux abords de l'Eglise (MH). Sur les implantations, les orientations, les gabarits, les épannelages, ..., ces éléments ont été étudiés dans le cadre de l'étude paysagère confiée à un architecte paysagiste Julien JOLY. Ces éléments sont transcrits de manière simplifiée dans l'OAP.</p>	

<p><i>Prise en compte des risques naturels</i></p> <p>La partie nord-est de la zone UB couverte par l'OAP «Rochefort» est inscrite sur une zone rouge du plan de prévention des risques (PPR). Il conviendra de reclasser ce secteur en zone A.</p>	 <p>Le secteur hachuré en bleu dans le périmètre de l'OAP doit être classé en A.</p>	<p>Le conseil municipal accepte de reclasser le secteur en zone A</p>
<p><i>Prise en compte des risques naturels</i></p> <p>Par ailleurs, la trame R.123-11 b ne porte que sur les zones réglementaires à prescriptions fortes inconstructibles du PPR. Même si la légende correspond à ce qui est exigible, elle n'est pas suffisamment explicite et peut induire en erreur, notamment à la lecture du règlement de la zone N qui interdit toute occupation du sol</p>	<p>Le PPR est une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a une valeur réglementaire et est opposable au tiers.</p> <ul style="list-style-type: none"> > prévoir de l'annexer au PLU ou indiquer le lieu où il est consultable (mairie, préfecture, ...) et les jours et heures ouvrables au public > compléter le règlement (renvoi au PPR) 	<p>Validation du retrait de la trame</p>

<p>dans les zones d'aléas forts. La carte des aléas du PPR cartographie également les aléas forts au-delà du périmètre réglementé (l'étude des aléas est faite sur tout le territoire communal). Il est rappelé que le dossier PPR est la référence et qu'il doit être annexé au PLU.</p> <p><u>Il convient donc de supprimer cette trame.</u></p>		
<p><i>Déchets inertes</i></p> <p>Compte tenu des constructions en cours ou projetées sur ce territoire à l'échéance du PLU, il pourrait être opportun d'identifier un site propice au stockage des déchets inertes, non valorisables, issus de ces chantiers.</p>	<p>Choix des élus ?</p> <p>N'a pas été débattu au cours des études</p>	<p>Le conseil municipal indique qu'une réflexion est en cours à l'échelle intercommunale et qu'aucune orientation ne concerne Cordon</p>
<p>Conclusion</p> <p>Au vu de l'analyse qui précède, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Cordon.</p> <p>Toutefois, la commune doit faire évoluer ce projet avant de l'approuver, pour tenir compte de l'ensemble des observations contenues dans le présent avis, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • adopter des hypothèses réalistes de croissance démographique, augmenter de façon significative la densité prévue pour l'habitat collectif et intermédiaire et tracer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant, • modifier et compléter les règlements de l'ensemble des zones, • compléter les orientations 		

d'aménagement et de programmation.		
<p>REFLEXIONS ET SUGGESTIONS</p> <p>La commune devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.</p>	Simple information	
<p>REFLEXIONS ET SUGGESTIONS</p> <p>Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de renforcer le réseau, améliorer la défense incendie, s'assurer des dimensionnements des réservoirs dédiés à la défense incendie (120 m³ minimum), renforcer la défense extérieure contre incendie dans les zones de développement (étude spécifique pour le calcul des besoins en eau), s'assurer du dimensionnement de la défense extérieure contre les incendies dans les zones de développement et s'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.</p>	A transmettre à Cabinet Nicot - pièce "défense incendie" des annexes sanitaires	
<p><i>Rapport de présentation</i></p> <p>La carte, page 24 du rapport de présentation, est à l'envers et est illisible.</p> <p>S'agissant du secteur des Darbaillets et du Vuaz, il existe une incohérence entre les densités affichées, page 57 du RP (40 logements à l'hectare) et celles indiquées dans l'OAP (zones différenciées allant de 30 à 12 logements à l'hectare). Il conviendra</p>	Rapport de présentation à corriger.	

<p>de mettre en cohérence les deux documents.</p> <p>En page 54 du RP, l'estimation de la population à échéance 2025 est à corriger (1217 habitants à l'horizon 2025 et non 2000).</p> <p>Le rapport de présentation pourrait utilement indiquer le cadre réglementaire dans lequel le PLU est élaboré, et ce en référence à l'article 12 du décret n020 15-1783 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 indiquant, en particulier que: «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, [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016 ».</p>		
<p><i>Règlement écrit</i></p> <p>L'article 12, relatif au stationnement, ne prévoit pas de règles spécifiques en cas de réhabilitation des logements ou d'extension.</p> <p>Les articles A4.1 et N4.1 «eau potable» laissent la possibilité d'utiliser des sources privées à des fins sanitaires pour les habitats unifamiliaux et les établissements recevant du public sans préciser les modalités de cette utilisation. Il est donc proposé une rédaction de type : «<i>toute construction à usage d 'habitation ou tout</i></p>	<p>L'article 12 prévoit des règles pour les constructions à usage d'habitation, <u>y compris les réhabilitations</u> : Une place de stationnement par logement plus une par 50 m2 de surface de plancher, (toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement) avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>Eau potable : article à compléter en zones A et N.</p>	

<p><i>local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif».</i></p>		
<p><i>Règlement graphique</i> Il conviendrait que les périmètres de protection rapprochée des captages AEP soient reportés sur le plan de zonage au regard des dispositions de l'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme.</p>	<p>A faire.</p> <p>En annexe du dossier PLU, il y a la liste et la carte des SUP ; ces périmètres apparaissent sur la carte des SUP. Même logique que PPR, faire un renvoi aux annexes dans le RG.</p>	
<p><i>Annexes</i> Le plan de prévention des risques constitue une servitude d'utilité publique. Néanmoins, en raison de son volume, cette pièce n'aura pas à être reproduite au stade de l'approbation. Seul l'exemplaire du dossier de PLU destiné à la commune devra le comporter.</p>	<p>A faire.</p> <p>Pour les autres exemplaires : vu plus haut.</p>	
<p><i>PLU (version dématérialisée)</i> A l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) au moyen du compte utilisateur qui vous a été délivré et qui n'a pas encore été activé.</p>	<p>Le cartographe et les urbanistes se sont engagés à fournir à la commune le PLU au format CNIG dès la phase arrêt (pièces écrites et graphiques).</p>	

CDPENAF		
SYNTHESE DE L'AVIS	REPONSE TECHNIQUE	REPONSE DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA SUITE A DONNER EN PHASE APPROBATION

<p>Les hypothèses de croissance démographique sont optimistes et le projet de PLU devrait être plus ambitieux en matière de typologie de l'habitat en privilégiant davantage les logements collectifs et intermédiaires. Le projet apparaît donc surdimensionné en ce qui concerne les surfaces potentiellement constructibles.</p>	<p>Les élus ont souhaité porter un projet de « développement maîtrisé » sur les 10 prochaines années.</p> <p>« <i>Développement</i> » parce que le diagnostic a mis en évidence la nécessité d'avoir une dynamique démographique pour que le territoire aspire à rester un bassin de vie attractif, notamment sur le plan économique.</p> <p>« <i>Maîtrisé</i> » pour éviter de fragmenter les espaces naturels et agricoles (respect de la loi montagne) et afficher une croissance acceptable (1.4 % = donnée DTA des Alpes du Nord, non opposable mais document supra communal de référence en l'absence de SCOT) et un mode d'aménagement respectueux du paysage, de l'agriculture, des sensibilités naturelles indispensables à la qualité du territoire.</p> <p><u>Sur les hypothèses de croissance</u></p> <p>Objectifs des élus à l'issue du diagnostic territorial : 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.</p> <p>Le PLU estime à 10,3 ha les surfaces nécessaires pour répondre aux nouvelles constructions et accueillir la nouvelle population voulue par les élus.</p> <p>10,3 ha comprend un coefficient de rétention foncière estimé de 1,5 lié :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux spécificités d'une commune de montagne : contraintes topographiques, contraintes d'accessibilité, ... 	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • Au contexte “sociétal” : indivision, patrimoine, ... <p>Soit un potentiel constructible de 6,8 ha.</p> <p><u>En matière de typologie de l'habitat / densités</u></p> <p>Afin de freiner l'étalement urbain et de préserver le foncier agricole stratégique ainsi que les espaces naturels fragiles, les élus ont adopté une stratégie foncière adapter à la réalité territoriale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En définissant des niveaux de densification différenciée : pour le centre-village, pour les hameaux, - En donnant du poids au centre village via la délimitation de zones de densification optimisées par des orientations d'aménagement et de programmation. <p>Cette stratégie consiste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... tout en respectant les préconisations de l'ABF : l'urbanisation dans le champ de visibilité de l'église classée monument historique, ne doit pas porter atteinte à la vue de celle-ci. - impulser une nouvelle répartition typologique des logements à créer. <p>Les densités retenues par les élus pour répondre aux objectifs et contraintes ci-dessus mentionnées (densités acceptables pour un village de montagne)</p> <p>Zone UA : 40 log/ha Zone UB : 25 log/ha Zone UC : 12 log/ha</p>	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Il convient de souligner que, dans certains secteurs, la limite des zones U dépasse la limite de l'enveloppe bâtie actuelle.</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 m². 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"> - 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). 	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>
<p>Loi montagne : la délimitation de la zone UB, dédiée à l'habitat à proximité du secteur « les Viollaz » devrait être supprimée.</p>	<p>Ce secteur délimite un bâtiment d'habitation existant isolé, séparé de la zone UB par une rypisilve et une route.</p> <p>Le bâtiment peut être géré en zone A.</p>	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>
<p>L'emplacement réservé (ER) n 5, de 2190 m², destiné à des stationnements et situé en zone A à proximité du secteur « les Molliards », devra être intégré à la zone N contiguë à la zone A.</p>	<p>ER à classer en zone N.</p>	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>

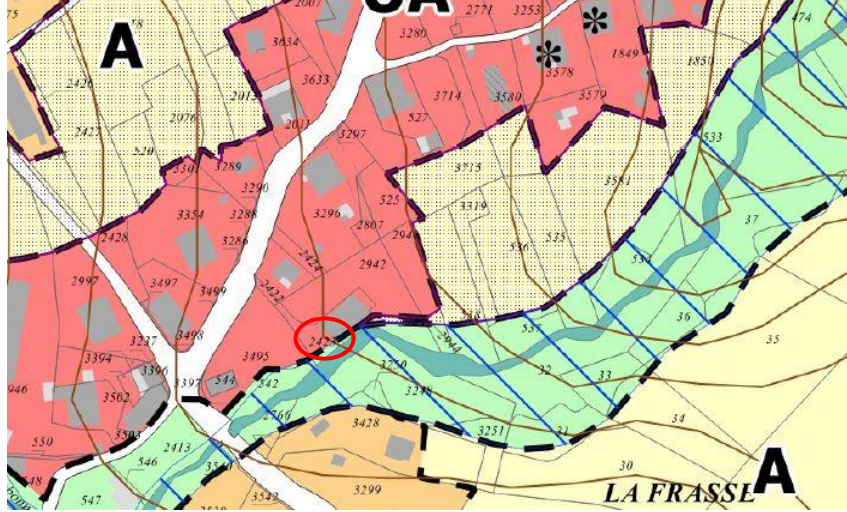
<p>S'agissant des zones humides, l'inventaire présenté est incomplet. L'inventaire, mis à jour annuellement par ASTER, identifie 7 zones humides sur le territoire alors que le document arrêté n'en reprend que 6. Il conviendra de rajouter la zone du col de Jaillet.</p>	<p>L'inventaire en notre possession date de février 2015. Nous transmettre l'inventaire ASTER à jour. Ajouter la zone humide du col de Jaillet.</p>	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>
<p>Par ailleurs, le RP, page 3, a recensé une zone humide potentielle sur le secteur des Darbaillets, couvert par une OAP. Cette zone humide n'a pas fait l'objet d'une étude approfondie afin d'en déterminer le caractère humide et la valeur écologique dans le cadre de la séquence « éviter, réduire, compenser ». Il conviendra d'apporter des précisions sur la prise en compte de cette zone humide.</p>	<p>L'OAP du secteur 'Les Darbaillets/Au Vuaz' comprend un chapitre qui décrit les entités naturelles et agricoles de qualité présentes sur le secteur. Le paysagiste a relevé des cordons boisés supports aux corridors écologiques et un espace agricole de valeur mais pas de zone humide avérée.</p> <p>Par ailleurs, ce secteur agricole actuellement travaillé par les agriculteurs (et donc drainé) est peu susceptible d'héberger une zone saturée pendant une période suffisamment longue pour qu'elle lui confère des propriétés hydromorphes.</p>	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>
<p>Le règlement de la zone A ne répond pas aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, dans la mesure où sont autorisées les constructions destinées à la pratique et à l'exploitation des activités touristiques autres que des constructions d'intérêt général.</p>	<p>Les constructions, installations équipements et travaux destinés à la pratique et à l'exploitation des activités touristiques, sportives et de loisirs liées à la montagne ne sont autorisées que sur le domaine skiable, secteur tramé au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme au document graphique réglementaire.</p> <p>A préciser dans le RG pour plus de clarté.</p>	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>
<p>Afin de répondre aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme il conviendra de préciser, pour la zone NI que seules sont autorisées les constructions d'intérêt général telles que un poste de secours et des sanitaires.</p>	<p>Le règlement précise déjà ce point :</p> <p>Article 2.10 du RG de la zone N:</p> <p>2.10 - LA PLAINE DE JEUX DE ROCHEFORT - ZONE NI</p> <p>Le secteur de Rochefort fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, avec lesquelles les opérations projetées doivent être compatibles ; il est repéré au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique.</p> <p>Seules les constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone sont autorisées ; il s'agit d'aménagements légers nécessaires à la gestion de la zone NI, à sa mise en valeur ou à son ouverture au</p>	<p>Idem que pour l'avis de la DDT</p>

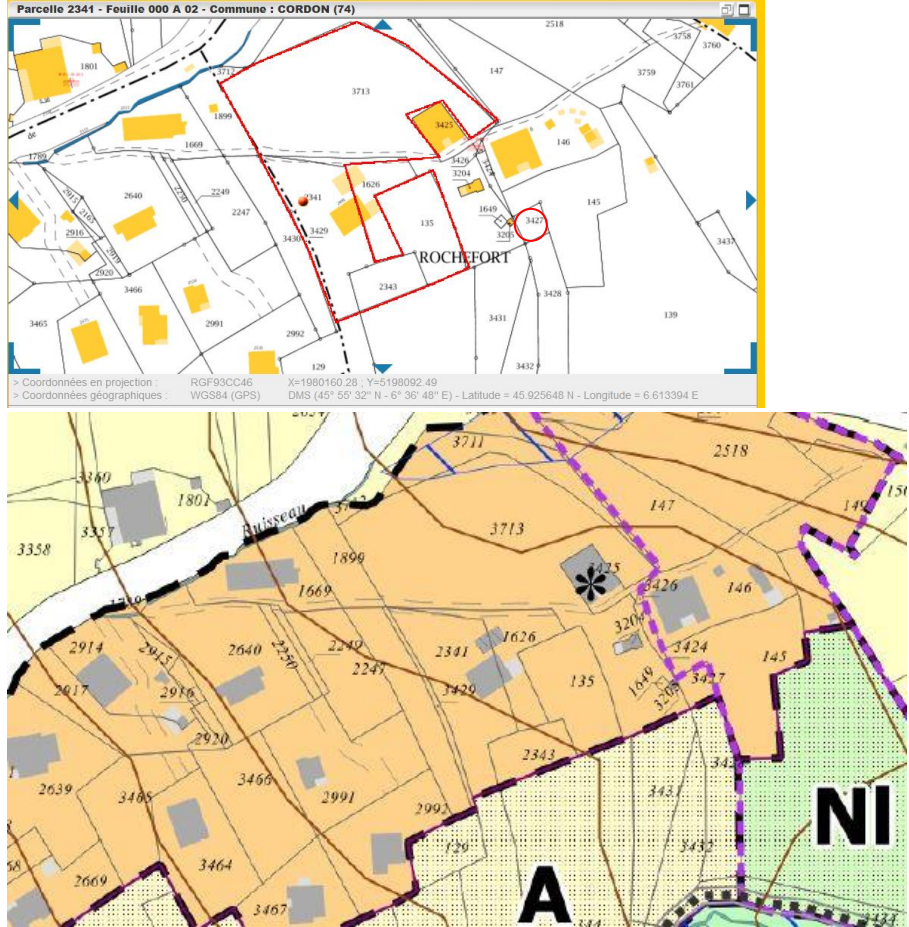
	<p>public au travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de cheminements piétonniers et cycles y compris les aires d'évolution destinées à la pratique du vélo tout terrain. - d'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. - d'équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours. - d'aires de stationnement. 	
<p>Dans une zone Ax, aucune construction n'est recensée sur le tènement et aucune étude dérogatoire n'a été soumise à l'avis de la CDNPS préalablement à l'arrêt du projet de PLU. Il conviendra donc de reclasser le secteur en zone agricole.</p>	<p>Le fond de plan cadastral doit être mis à jour. PC n°07408915A0008 autorisé sur la zone Ax et construction en cours de réalisation.</p>	<p>Permis de construire délivré et opération réalisée : pas de reclassement en zone A</p>
<p>Par ailleurs, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les STECAL des dispositions doivent être prévues par le règlement en termes de hauteur, d'implantation et de densité des bâtiments. Les règlements de la zone Ax subsistante et de la zone Ae, destinée à des garages et des entrepôts municipaux, considérée comme une zone accueillant des installations et des équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, devront donc être complétés sur ce point.</p>	<p>Le secteur Ax identifie des bâtiments existants à usage artisanal. Le règlement encadre strictement les évolutions de ces bâtiments existants.</p> <p>Article A9 : renseigné Article A10 : renseigné (faire bien apparaître les mentions Ae et Ax) Articles A 6 et A7 : renseignés (faire bien apparaître les mentions Ae et Ax)</p>	<p>Le conseil municipal valide le principe de compléter le règlement et de faire apparaître les mentions Ae et Ax</p>


CCI		
Après lecture de ce document, la CCI Haute-Savoie donne un avis favorable à ce projet de PLU.	RAS	
CMA		
Les données de l'introduction peuvent éventuellement compléter le rapport de présentation.	A faire si nécessaire.	Le conseil municipal valide le fait de compléter le rapport de présentation
La création d'une zone d'activité dédiée à de l'activité économique pourrait être étudiée également pour répondre aux besoins des entreprises. Ce projet pourrait s'inscrire dans une démarche intercommunale.	Le Conseil Municipal a fait le choix de ne pas délimiter de ZAE dans le document d'urbanisme mais de permettre la gestion des sites et activités existants via les STECAL et le règlement des zones U. La création d'une zone d'activité économique a été étudié mais au regard des contraintes d'accès et de conformité avec la Loi Montagne, les élus ont écarté le projet de création d'une ZAE. Le rapport de présentation peut être complété sur ce point.	Le conseil municipal maintient de ne pas délimiter de ZAE (rapport de présentation à compléter)
Dans l'OAP Les Darbaillets / AU Vuaz, vous prévoyez des rez-de-chaussée réservés à des activités commerciales, artisanales et professionnelles. Vous ne précisez pas la surface dédiée à ces activités professionnelles.	A faire ? Les élus considèrent-ils que l'intégralité des rez de chaussée est destinée aux activités commerciales, artisanales et de services? Si oui, accepter artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service.	Uniquement dans le haut du sous-secteur 4 du Vuaz parcelles A 2370 + A 2368 + A 2321 + A 2371 (règlement de l'OAP à préciser)
Le développement de l'offre commerciale doit cependant être étudié à l'échelle de la zone de chalandise de votre commune et en adéquation des attentes des habitants, touristes et travailleurs de la commune afin de ne pas sur-évaluer l'offre en équipement commercial.	Simple information.	

En amont des constructions, nous vous invitons à réfléchir aux types d'activités que vous souhaitez accueillir en rez-de-chaussée afin disposer de locaux adaptés, notamment à des activités artisanales de proximité .		
Nous notons que les zones UA, UB, UC autorisent l'artisanat et les commerces avec une surface limitée à 200 m ² pour l'artisanat et l'industrie. Nous vous invitons également à limiter la surface plancher des activités commerciales.	A faire ? Il y a peu de chance qu'un commerce de plus de 200 m ² s'installe à Cordon ...	A faire
Pour ne pas essaimer l'offre commerciale et de service sur votre territoire, nous vous invitons à restreindre le développement de ces activités en zone urbaine dense (UA).	Choix élus ? Ce n'est pas le choix des élus. Les secteurs centraux sont en UA et UB ; les zones UC peuvent accueillir des activités commerciales ou de services en lien avec les activités de loisirs de la montagne (loueur de ski, de vélo, ...)	En l'absence de zone d'activité économique sur la commune, le conseil municipal souhaite que les activités commerciales ou de services se développent sur l'ensemble des zones UA et UB
L'article 12 relatif aux stationnements n'évoque aucune règle pour le stationnement des activités artisanales.	Les activités artisanales sont intégrées dans le volume de l'habitation principale de l'artisan. Est-il nécessaire de réglementer le stationnement ? Même règle que pour l'habitation ? Une place de stationnement par logement plus une par 50 m ² de surface de plancher, (toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement)	Le conseil municipal propose de compléter l'article 12 et d'imposer une place de stationnement par 25 m ² de surface de plancher
Comme évoqué ci-dessus, une petite zone UX dédiée à de l'activité économique pourrait être envisagée pour répondre aux besoins des entreprises.	Le Conseil Municipal a fait le choix de ne pas délimiter de ZAE dans le document d'urbanisme mais de permettre la gestion des sites et activités existants via les STECAL et le règlement des zones U.	Idem que l'avis pour la DDT
En zone A, vous autorisez les points de ventes des activités agricoles. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat ne s'oppose pas à des points de vente de produits transformés à conditions que ces derniers soient inscrits au Répertoire des Métiers pour toutes activités de transformation élaboration des produits et restent en lien	l'activité agricole est l'activité principale en zone A ; le commerce est une activité liée à l'activité principale qu'est l'agriculture.	

avec la production agricole. Cet ajout au règlement peut être nécessaire dans ce cas: « les constructions destinées à la transformation et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au Répertoire des Métiers par rapport à ces extensions en lien avec la production agricole.»		
En zone N, vous évoquez les activités agricoles et les points de vente (comme en zone agricole), est-ce une erreur?	Les élus ont fait le choix d'autoriser les installations et occupations agricoles en zone N (reconquête des espaces agricoles sur la zone boisée lorsque cela est possible).	Avec vente des productions de la ferme
La question des déchets (annexes sanitaires) Concernant les déchets du BTP, il n'existe pas de site de stockage sur la commune. Votre territoire est pourtant sensible à cette problématique. Pour rappel, 70% des entreprises artisanales sont du secteur du BTP sur votre commune.	Les élus n'ont pas identifié de site spécifique.	Idem que l'avis pour la DDT
Considérant l'ensemble de ces éléments, La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Haute Savoie émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques énoncées.		
CHAMBRE D'AGRICULTURE		
l'hypothèse de croissance démographique envisagée paraît importante et que les orientations pour un habitat intermédiaire et collectif auraient pu être plus élevées.	Voir analyse de l'avis de l'Etat (même thématique qui appelle la même réponse)	Idem que l'avis pour la DDT
PADD Sur la thématique de préservations des sièges d'exploitation, et afin d'assurer la préservation de la continuité des	Le PADD ne peut plus être modifié à cette étape de la procédure.	

<p>tènements exploités, nous suggérons que soit ajouté le «maintien d'un cône d'ouverture direct vers les parcelles de convenance» permettant de pérenniser leur fonctionnement.</p>	<p>Le maintien du cône d'ouverture n'est pas inscrit au PADD par contre le choix de la délimitation zone permet aux agriculteurs de bénéficier d'une ouverture sur les tènements agricoles de proximité. De plus, chaque secteur où il y a exploitation agricole et habitation, ce sont les sièges agricoles qui ont été privilégiés par une délimitation en zone agricole.</p> <p>Les élus ont renoncé au développement des activités économique en pied de piste pour préserver le siège d'exploitation et les terres agricoles de proximité.</p> <p>> compléter le rapport de présentation (justification).</p>	
<p>ZONAGE</p> <p>Tout en reconnaissant le développement sur le secteur de Rochefort, faisant partie des deux secteurs d'urbanisations prioritaires, la Chambre d'Agriculture demande la réduction de la zone UB présente en partie sud qui vient étendre l'urbanisation sur un espace agricole homogène, plat en rappelant que cette configuration agricole fonctionnelle est relativement peu importante sur cette commune de montagne.</p> <p>Cette demande concerne les parcelles A 3429, A 2341, A 2343, A 135, A 3713 et A 3427, plus précisément la réduction de la zone urbanisée UB au sud de la ligne ouest/est correspondant à la limite nord de la parcelle A 2423.</p>	 <p>Parcelle A 2423 et zone UA</p>	<p>Le conseil municipal décide de conserver la zone UB telle que dessinée au PLU en phase arrêt projet. Toutefois, pour conserver la desserte aux terres agricoles, il est décidé la mise en place d'une servitude sur le chemin. Cette voirie pourra être utilisée par les agriculteurs ou autres, avec une emprise de 3 m de large</p>

	<p>Parcelle 2341 - Feuille 000 A 02 - Commune : CORDON (74)</p>  <p>Faut-il identifier une grande coupure d'urbanisation en A et gérer le bâti existant sur les parcelles 3429, 2341, 1626 et 3425 comme bâti isolé en zone A ?</p>	
<p>ZONAGE Le Clos Nous demandons la suppression de la zone</p>	<p>Des droits sont cristallisés, cette parcelle fait l'objet d'une DP.</p>	<p>Existence d'un PC qui est accordé. Le conseil municipal conserve l'enveloppe urbaine</p>

<p>d'urbanisation de la parcelle A 3146 de 2003 m² tendant à renforcer une urbanisation diffuse sur un espace agricole facilement exploitable.</p>		
<p>ZONAGE Les Parchets Sans contester l'identification et la création de zones agricoles de valeur paysagère (Article L 151-19 du code de l'urbanisme) pouvant se justifier sur certains espaces du territoire communal, nous demandons toutefois que le secteur « les Parchets » puisse demeurer majoritairement en zone A constructible compte tenu de son caractère agricole homogène et qui pourrait permettre une installation ou délocalisation potentielle, et fonctionnelle à l'écart de toute zone urbanisée.</p>	<p>Cette trame vise à respecter les préconisations de l'ABF : l'urbanisation dans le champ de visibilité de l'église classée monument historique, ne doit pas porter atteinte à la vue de celle-ci.</p> <p>Lors de la CDPENAF, plusieurs membres de la commission se sont positionnés en faveur du maintien de cette zone agricole avec secteur paysager ; Monsieur Legret leur ayant confirmé que ce type de zone pouvait évoluer au travers d'une procédure de révision allégée en cas de demande de constructibilité pour un bâtiment agricole (et par un agriculteur).</p>	<p>Le conseil municipal émet un avis défavorable</p>
<p>Par ailleurs, tout en prenant bonne note de la réduction des zones constructibles sur la commune de 27,5 hectares, nous soulignons que la mention du reclassement de 19 hectares en zone agricole et naturel doit être précisée au motif que certains des terrains reclassés en zone agricole et naturels sont déjà bâtis et donc</p>	<p>N'appelle pas de réponse</p>	

artificialisés, et ne peuvent plus dès lors avoir une destination et usage agricole.		
<p>Article A2/ 2.4 - "l'extension des bâtiments d'habitations existants et leurs annexes"</p> <p>Nous demandons que des précisions soient apportées sur le terme « annexes » qui ne sont pas limitées à priori en nombre, afin d'éviter des capacités d'installations et d'emprises d'urbanisation sur l'espace agricole et le risque de mitage induit.</p>	<p><u>Article A 2.4. dans le RG phase arrêt</u></p> <p>Tous les bâtiments existants à usage d'habitation (qu'ils soient remarquables ou non) peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes 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.</p> <p><u>Article A 8 dans le RG phase arrêt projet</u> : L'annexe à l'habitation existante est autorisée avec une implantation à 8 mètres maximum du bâtiment principal.</p> <p>Faut-il préciser, une seule annexe ?</p> <p>Lors de la CDPENAF, Madame Framboret a avancé le nombre de 2 annexes au maximum.</p>	<p>Autorisation de 2 annexes maximum dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (cumulés) pour la zone A uniquement</p>
<p>Par conséquent, au regard des observations mentionnées, notre Compagnie émet un avis favorable au projet arrêté d'élaboration du P.L.U. de la commune de Cordon qui organise un développement équilibré sous la réserve de prise en compte des demandes complémentaires.</p>		
CCPMB		
<p>la Communauté de Communes ne peut formuler qu'un avis favorable et rappelle la nécessité de veiller à mettre en œuvre les espaces nécessaires au bon fonctionnement des services ordures ménagères et transports scolaires. Elle indique également qu'au titre du Programme Local de l'Habitat, elle reste vigilante quant à la production de logements locatifs aidés.</p>	<p>Les élus et CCPMB n'ont pas précisé au cours des études PLU des besoins supplémentaires</p>	
INAO		

<p>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 ».</p> <p>L'INAO vous demande de mettre à jour la liste des SIQO (Signe d'Identification de l'Origine et de la Qualité) présents sur la commune, et rappelés ci-dessus, dans le rapport de présentation (page 4).</p>	<p>Mettre à jour le rapport de présentation.</p>	
<p>Le contour des zones urbanisées inclut des espaces agricoles qui ne sont pas comptabilisés dans les surfaces à urbaniser. Le tracé de ces zones est donc à redessiner au plus près du bâti existant (les secteurs « Chambey », « Le Clos », « Frebougues d'en Bas »).</p>	<p>Madame Framboret lors du passage en CDPENAF a admis que l'enveloppe urbaine serait délimitée de façon plus resserrée.</p> <p>Faire le travail avec les élus.</p>	<p>Cf cartes</p>
<p>Je vous informe que l'INAO ne s'oppose pas au projet de PLU présenté.</p>		
<p>SDIS</p>		
<p>Voir avis DDT74</p>	<p>A transmettre à Cabinet Nicot - pièce "défense incendie" des annexes sanitaires</p>	
<p>RTE</p>		
<p>Nous vous rappelons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.</p> <p>Il s'agit de :</p>	<p>N'appelle pas de réponse</p>	

Ligne aérienne 63kV LE FAYET - PASSY - SALLANCHES 1		
Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones A et N de la commune.	N'appelle pas de réponse	
Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.	N'appelle pas de réponse	
Dans le cadre de notre réponse à avis lors du porter à connaissance, en date du 10/12/2014, nous vous demandons d'indiquer dans la liste existante le nom de nos ouvrages. Ces remarques ont été prises en compte dans le dossier de PLU.	N'appelle pas de réponse	
ASTERS		
Nous tenons à saluer le travail important réalisé en concertation avec les partenaires, et la bonne prise en compte globale du patrimoine naturel et des continuités écologiques dans l'ensemble du PLU .	N'appelle pas de réponse	
Vous faites référence, en page 2 du diagnostic, à l'inventaire DDAF de 1995. Cet inventaire est mis à jour chaque année et téléchargeable sur le site de la DDT	Corriger le rapport de présentation. Inventaire daté de 2015.	OK
Les données qui vous ont été transmises en 2015 pour la réalisation de votre PLU étaient bien les données les plus à jour à ce moment-là, il est donc préférable d'indiquer une référence plus actuelle (DDT, 2015).	A faire.	Oui
LA CLUSAZ		
Avis favorable sur le dossier PLU.	N'appelle pas de réponse	

ELÉMENTS NON VUS LORS DE LA RÉUNION DU 04 JUILLET 2017

CONSEIL DEPARTEMENTAL		
synthèse de l'avis	réponse technique	réponse du Conseil Municipal sur la suite à donner en phase approbation
<p>Limiter la création de nouveaux accès sur les Routes Départementales.</p> <p>Les accès sur les routes départementales, hors agglomération, doivent être limités, en privilégiant ceux existants, si les conditions de sécurité sont satisfaisantes. Ils devront autant que possible, faire l'objet d'un regroupement en un carrefour unique aménagé afin d'assurer la sécurité des usagers et la fluidité du trafic.</p> <p>Les accès prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que par les emplacements réservés devront ainsi être cohérents avec ces recommandations.</p> <p>D'une manière générale, le Département souhaite être associé aux réflexions menées par la commune pour l'accessibilité des futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) situées le long des routes départementales.</p> <p>L'OAP « Les Darbaillets / Au Vuaz » : Pour le secteur 4, il est envisagé la création d'une nouvelle voie de desserte depuis la RD 113. Le débouché de cette nouvelle voie devra respecter les conditions de sécurité suffisantes (débouché perpendiculaire à la RD, respect des distantes de visibilité de part et d'autre ...).</p> <p>L'OAP « Le Rochefort » : La desserte est envisagée via un chemin rural qui débouche sur un parking puis sur la RD 113. Au vu de l'augmentation future du trafic, le Département attire l'attention de la commune sur l'éventuelle nécessité de traiter l'entrée d'agglomération afin que les usagers adaptent leur comportement au contexte.</p> <p>La route des Communailles (voie communale) permet également de desservir le secteur, elle débouche sur la RD 113 mais hors agglomération. Si l'aménagement du secteur devait emprunter cette voie, l'amélioration des conditions de sécurité du débouché serait à étudier.</p>	<p>Compléter le contenu de l'OAP Les Darbaillets Au Vuaz (desserte de l'OAP) :</p> <p>(...) Le débouché de cette nouvelle voie devra respecter les conditions de sécurité suffisantes (débouché perpendiculaire à la RD, respect des distantes de visibilité de part et d'autre ...).</p> <p>L'OAP « Le Rochefort » :</p> <p>Contenu de l'OAP en phase arrêt projet : L'accroche sur la RD doit être conservée et le chemin rural aménagé pour accueillir le trafic automobile.</p> <p>La commune prend acte de la demande de traiter l'entrée d'agglomération afin que les usagers adaptent leur comportement au contexte.</p> <p>Dans les 2 cas le débouché sur la RD existe ; il est aménagé à Rochefort mais pas au Vuaz.</p>	<p>La commune a pris acte et a déjà traité l'entrée d'agglomération pour limiter la vitesse et sécuriser la sortie et le stationnement des commerces (mise en place d'un radar pédagogique et travaux de voirie en projet)</p>
<p>Intégrer dans le règlement un point sur l'aspect des clôtures situées à proximité des carrefours et des accès.</p> <p>L'édification des clôtures le long des voies publiques peut</p>	<p>Annexer au PLU le règlement départemental de voirie qui réglemente les clôtures et les reculs le long des voies départementales.</p>	<p>Ok</p>

<p>impacter fortement la sécurité des usagers, notamment au regard des conditions de visibilité. Afin de prendre en compte cet aspect, le Département propose à la commune d'intégrer au règlement de chaque zone le paragraphe suivant :</p> <p><i>„L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.”</i></p> <p>Le Département rappelle que l'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques doit être soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée notamment en vue de déterminer l'alignement au-delà duquel peuvent s'implanter ces dispositifs dans les conditions prévues par le PLU ou le document en tenant lieu.</p> <p>S'il n'existe pas de plan d'alignement annexé au PLU, les dispositifs de clôture doivent s'établir au-delà de l'alignement individuel délivré par l'autorité gestionnaire de la voie concernée.</p> <p>Le Département rappelle que les plantations (arbres d'alignement, haies ...) doivent également respecter les dispositions définies par le Code de la Voirie Routière quant à leur recul par rapport à la limite du domaine public (article R.116-2 5°).</p>	<p>Compléter l'article 6 du règlement de toutes les zones du PLU.</p> <p><u>IMPLANTATION DES CLOTURES</u></p> <p>Les implantations doivent se conformer aux règlements de voirie figurant dans les pièces annexes du dossier PLU.</p> <p>Demander à la commune une mise à disposition par le CD74 du règlement de voirie départementale</p>										
<p>Consulter le Département sur les Emplacements Réservés (ER) à proximité des Routes Départementales.</p> <p>Le Département demande à être consulté préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une Route Départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.</p> <table border="1" data-bbox="96 1185 723 1369"> <thead> <tr> <th>ER</th> <th>Aménagement</th> <th>RD concernée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Elargissement de la VC des Folatières</td> <td>RD 113</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Parking du haut de l'école - stationnement public</td> <td>RD 113</td> </tr> </tbody> </table>	ER	Aménagement	RD concernée	1	Elargissement de la VC des Folatières	RD 113	9	Parking du haut de l'école - stationnement public	RD 113	<p>La commune prend acte de la demande.</p>	<p>OK</p>
ER	Aménagement	RD concernée									
1	Elargissement de la VC des Folatières	RD 113									
9	Parking du haut de l'école - stationnement public	RD 113									
<p>Les transports collectifs</p>	<p>Page 28/79 du rapport de présentation : la liaison est citée ; compléter avec le n° de la ligne inter-urbaine et les arrêts.</p>										

<p>Tenir compte des lignes régulières.</p> <p>La ligne interurbaine 86 (Cordon - Sallanches) dessert la commune de CORDON via les arrêts de cars « Cordon Mairie », « Office de tourisme » et « La Pusaz ».</p>		
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--