

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CORME ROYAL**

PIECE N° 2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	21/09/2005	19/12/2008		22/10/2009
MODIFICATION				
REVISION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU en date du.....2009.

Le Maire,



*Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 41 12*

MAIRIE de
CORME ROYAL

*8 rue du Stade
17600 CORME ROYAL
Tél. 05 46 74 90 90
Fax. 05 46 74 90 94*

Le PADD a été introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et confirmé avec la loi Urbanisme et Habitat. Il s'agit **d'une nouvelle composante** des documents d'urbanisme qui en vertu de l'article R 123-3 du C.U, « **défini** dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, les **orientations** retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le cadre juridique : les principes directeurs de l'article L.121-1

Cet article L.121-1 du code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme, dans un objectif de **développement durable**, le respect :

➤ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- la question du **renouvellement** pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles,

- celle du **développement maîtrisé** introduit quant à la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs; la notion de maîtrise implique que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics,

- le **développement de l'espace rural** est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale.

- La **préservation des espaces affectés aux activités agricoles** et forestières et la **protection des espaces naturels et des paysages**.

➤ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural

➤ de l'**utilisation économe et équilibrée des espaces**

Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux **exigences des sociétés présentes**, en terme d'économie, de cadre de vie, **sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures**. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant et recoupant les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

Le PADD constitue le cœur du PLU car il incarne le projet de la commune dont la réalisation doit s'envisager dans les 10 à 15 ans à venir. Il s'agit donc d'un document stratégique, raison pour laquelle, la loi dispose que ce document doit rester **claire, accessible et compréhensible par tous**.

D'un point de vue juridique, le PADD n'est **pas directement opposable aux tiers**. Mais il constitue le **fondement des choix opérés dans le PLU en son entier**.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Corme-Royal, le PADD repose sur la base de 4 thématiques principales :

1- Le développement résidentiel

2- La mobilité, les infrastructures et les équipements publics

3- L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie

4- Le développement économique

1.1. Le développement résidentiel : Objectifs et Orientations

- *Gérer le sol de façon économe :*

La municipalité souhaite conserver son caractère rural et son cadre de vie agréable **en privilégiant l'urbanisation du bourg qui constitue le principal pôle de centralité**. Les principaux secteurs de développement se localisent ainsi dans le bourg ou à la ceinture de ce dernier alors que les villages ne font l'objet que d'extensions ponctuelles.

En outre, **les secteurs d'urbanisation à courts et longs termes sont au contact du bâti existant et consomment peu d'espaces agricoles**. Il s'agit de **dents creuses ou de secteurs situés à la ceinture immédiate du centre bourg**. La municipalité a pris garde de privilégier des sites qui permettront de recoudre le tissu urbain en aménageant dans la profondeur et d'éviter tout phénomène d'étalement de l'urbanisation notamment linéaire le long des entrées.

Les futures extensions se situent au final **principalement au Nord du bourg** aux abords du pôle d'équipements de sport et de loisirs. L'objectif poursuivi consiste notamment à organiser ce secteur où se sont jusqu'alors construites de nombreuses habitations sans cohérence pour d'une part densifier et d'autre part traiter les entrées du bourg pour en améliorer le fonctionnement, la sécurité et l'image. Au final, le tissu du bourg devrait ainsi être recousu et rééquilibré autour du centre ancien incarné par la place des Acacias.

- *Augmenter l'offre de terrains à bâtir tout en maîtrisant le développement démographique de la commune :*

Le projet de la commune s'inscrit dans une logique **d'accueil de population raisonné**. La municipalité a affiché la volonté de diminuer le rythme de la construction qui avait largement augmenté entre 2006 et 2008 (+ de 35 autorisations de construire délivrées par an). En effet, elle souhaite un développement plus progressif lui permettant **d'atteindre les 2000 habitants d'ici 10 ans** (ce qui correspond à un gain d'environ 500 habitants) et à terme le renouvellement des générations. Sachant qu'il existe une quarantaine de logements vacants, il s'agit d'opter pour la possibilité de compter entre 150 et 200 nouvelles constructions d'ici 10 ans (soit un rythme moyen de 15 nouvelles constructions par) pour accueillir au total entre 200 à 250 foyers.

Par ailleurs, dans le souci de **maîtriser et d'échelonner le développement urbain dans le temps**, la municipalité **a défini des zones à urbaniser à long terme** (1AU et 2AU). Ces dernières ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU. Il s'agit de planifier l'urbanisation dans le temps afin notamment que la commune puisse dans un premier temps combler les dents creuses et adapter progressivement son offre en réseaux, équipements et services. Cela concerne des petites zones à la couronne nord du bourg.

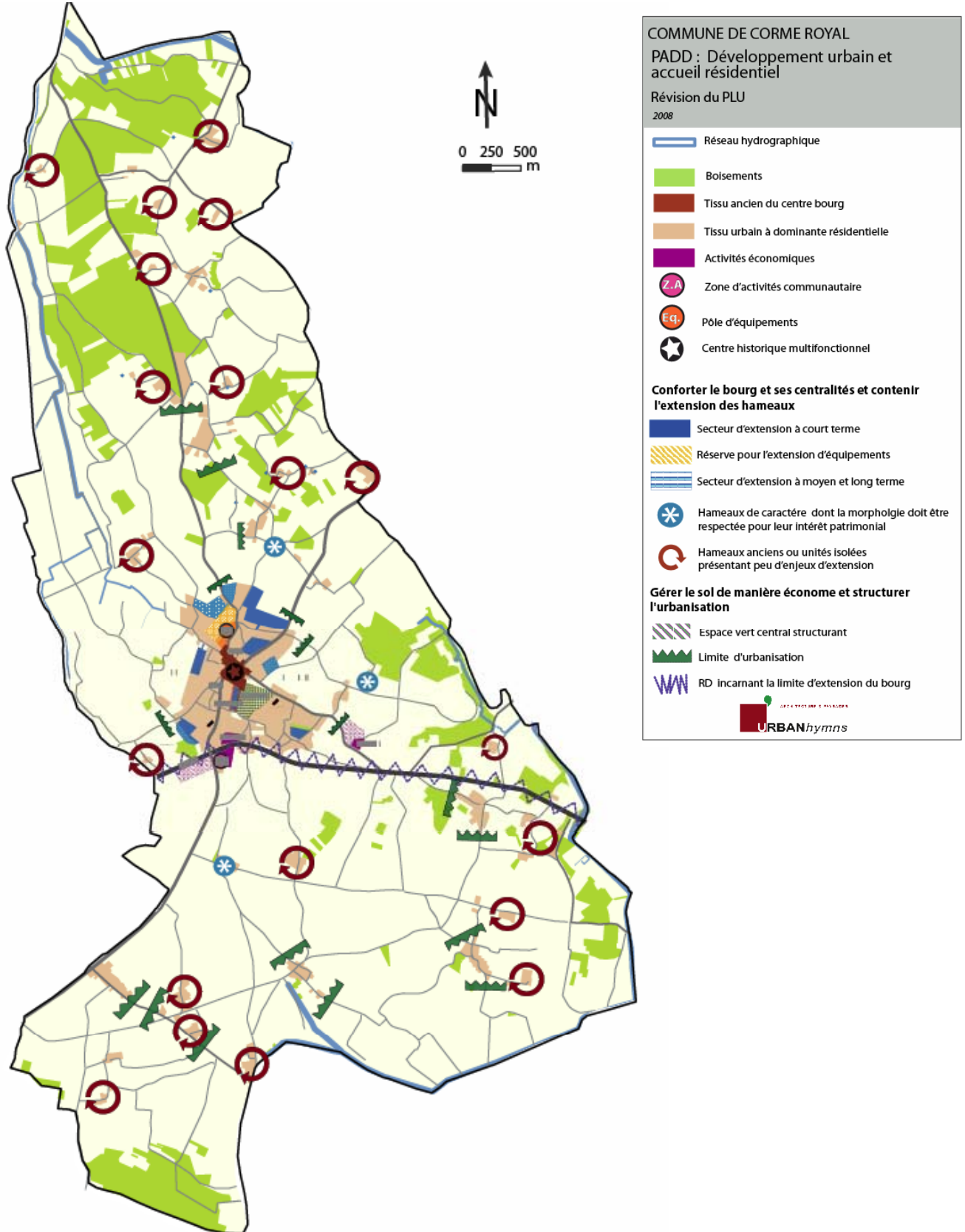
- *Diversifier l'offre en logements :*

Dans la poursuite de l'objectif de mixité, il est nécessaire de s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées seules...) en proposant des logements variés tant dans leur taille que dans leur statut avec notamment du logement locatif.

Pour cela la municipalité incitera les aménageurs à travers le règlement et les orientations d'aménagement à diversifier leur offre en taille de logements et à prévoir une portion systématique minimum de logements locatifs publics dans les moyennes et grandes opérations (de 20 lots et plus).

Par ailleurs, elle prévoit de mener elle-même une opération d'aménagement au sein de laquelle une attention particulière sera portée à la diversification de l'offre au Nord du bourg ainsi que l'aménagement de logements pour personnes âgées à proximité de la bibliothèque et du Grand Pré. Il s'agit de deux sites dont elle est propriétaire et compte donc maîtriser les aménagements.

1.2. Le développement résidentiel : Traduction graphique



1.2. Le développement résidentiel : Traduction graphique

Zoom sur le bourg

COMMUNE DE CORME ROYAL
 PADD : Développement urbain et accueil résidentiel
 Révision du PLU
 2008

- Réseau hydrographique
- Boissements
- Tissu ancien du centre bourg
- Tissu urbain à dominante résidentielle
- Activités économiques
- Zone d'activités communautaire
- Pôle d'équipements
- Centre historique multifonctionnel

Conforter le bourg et ses centralités et contenir l'extension des hameaux

- Secteur d'extension résidentielle à court terme
- Secteur d'extension résidentielle à moyen et long terme
- Secteur d'extension pour les activités
- Hameaux de caractère dont la morphologie doit être respectée pour leur intérêt patrimonial
- Hameaux anciens ou unités isolées

Gérer le sol de manière économe et structurer l'urbanisation

- Espace vert central structurant
- Limite d'urbanisation
- RD générant des nuisances et incarnant la limite d'extension du bourg



2.1. La mobilité, les infrastructures et équipements publics : Objectifs et Orientations

- *Conforter une centralité multipolaire dans le bourg autour des services et équipements publics :*

D'une part, il s'agit de garantir l'offre en équipements et services publics tels que les écoles ou la poste. Dans cette optique, la municipalité a tenu à accueillir encore de nouveaux foyers en maintenant le rythme de la construction des dix dernières années, l'accueil de nouveaux habitants permettant le maintien de ses équipements.

En outre, dans le souci d'éviter que Corme-Royal ne devienne une commune « dortoir » et pour offrir un meilleur cadre de vie à ses habitants, la municipalité a opté pour l'urbanisation prioritaire du bourg lequel concentre les services, équipements et commerces.

D'autre part, la commune est soucieuse de pouvoir étendre ses équipements ou en créer de nouveaux tels qu'une salle des fêtes et prévoit à cet effet de **conforter le pôle situé aux abords de la salle polyvalente**. En outre, ces terrains non bâtis présentent de par leur situation un intérêt pour l'organisation de manifestations publiques.

- *Assurer une circulation aisée, facteur clef de la qualité du cadre de vie :*

Il est important de faciliter l'accès aux services et équipements ainsi que les échanges entre les anciens et les nouveaux quartiers. Dès lors, tous les nouveaux secteurs d'extensions (cf : les orientations d'aménagement) seront-ils connectés au reste du tissu routier par l'intermédiaire de **voies** le plus souvent **traversantes ou en boucle** garantissant une circulation aisée et un fonctionnement cohérent des quartiers entre eux ainsi que **de liaisons douces** avec le centre bourg et les équipements. Dans un souci de sécurité, les accès à ces futures zones d'urbanisation sont groupés afin de limiter le nombre de sorties individuelles sur les voies départementales notamment comme le préconise le Conseil Général.

De plus, il s'avère nécessaire de **structurer le réseau viaire existant** pour en faciliter la lecture et la pratique par tous. L'une des principales préoccupations de la commune consiste ainsi à améliorer la sécurité aux abords des équipements notamment des écoles. Aussi, comme le prévoit le programme d'aménagement du centre bourg, la rue des écoles pourrait être requalifiée.

Pour répondre aux besoins en stationnement assurant la desserte du centre ancien, la commune envisage de **réserver de nouveaux emplacements en centre bourg**.

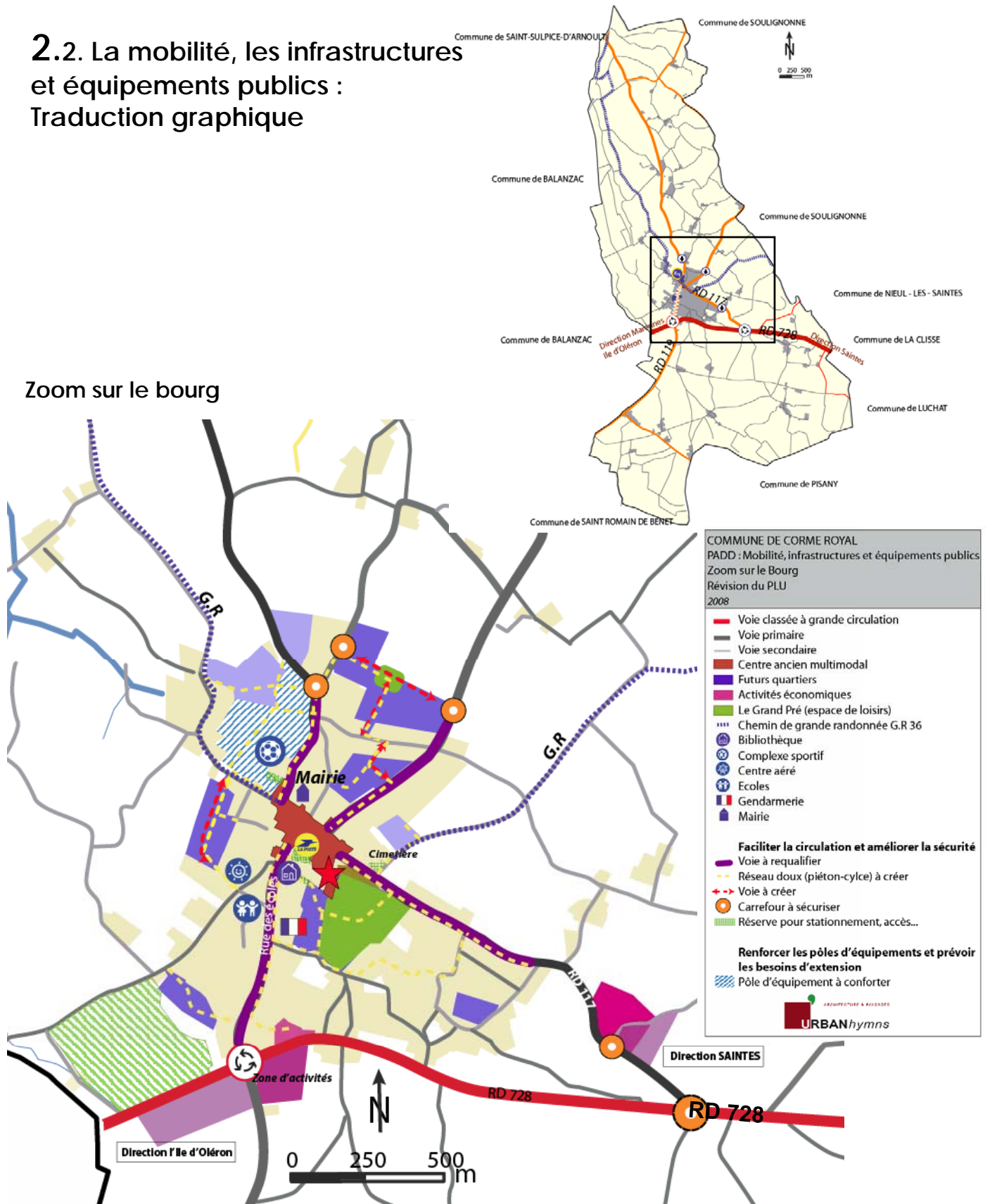
Enfin, afin de **limiter la vitesse des véhicules aux entrées du bourg**, la commune souhaite l'aménagement de **carrefours sécurisés**. Un projet de carrefour giratoire au croisement des routes départementales 728 et 119 (rue des écoles) est d'ores et déjà lancé. Mais la commune envisage la possibilité de remettre à l'étude l'aménagement du second carrefour d'accès au bourg depuis la route départementale 728 par la RD 117 pour lequel un emplacement réservé sera reconduit du POS au PLU.

Afin de **promouvoir les modes doux de déplacements**, il s'est s'avéré nécessaire de proposer des alternatives à la voiture pour les déplacements de courtes distances notamment au sein du bourg. Pour cela, la commune souhaite **développer un réseau de cheminement doux** (cycliste et piéton) assurant la liaison **entre les différents quartiers**. Des emplacements réservés sont mis en place à cet effet (ex : pour raccorder le Grand Pré au centre ancien depuis la bibliothèque).

Par ailleurs, il existe des itinéraires de randonnée balisés permettant d'aller à la rencontre du patrimoine de Corme Royal (chemin de grande randonnée n°36, chemins pédestres et cyclistes du Conseil Général). Ces derniers peuvent constituer des supports pédagogiques et touristiques d'intérêt que la commune entend promouvoir.

2.2. La mobilité, les infrastructures et équipements publics : Traduction graphique

Zoom sur le bourg



3.1. L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie : Objectifs et Orientations

- *Préserver et protéger le patrimoine écologique :*

La municipalité souhaite **préserver de toute urbanisation les secteurs écologiquement sensibles** tels que les marais et les abords des cours d'eau qui font l'objet de Z.N.I.E.F.F. ainsi que les boisements.

Elle compte protéger la ripisylve et les massifs les plus imposants par **le maintien ou la mise en place de nouveaux espaces boisés classés**. A souligner que suite au remembrement, 11km de haies ont été plantés sur la commune. La municipalité s'inscrit dans la continuité de cette démarche consistant à préserver les haies. Le recours à l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme devrait permettre la sensibilisation des propriétaires à l'intérêt de ce patrimoine.

De même, elle entend limiter la consommation des espaces agricoles à des fins urbaines en maîtrisant l'étalement urbain et en limitant les extensions exogènes des villages.

Concernant l'eau, la commune bénéficie **d'un système d'assainissement collectif dans le centre bourg en cohérence avec les choix du PLU dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins futurs**.

- *Penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire :*

Il s'agit de préserver les grandes unités paysagères et la lisibilité du territoire. Dès lors, il convient d'une part de **préserver les coupures d'urbanisation** qui structurent le paysage sur un axe longitudinal. Plusieurs coupures correspondant à une continuité visuelle sur le plateau agricole ou encore à des couloirs boisés ont ainsi été identifiées. Il faut également limiter les extensions linéaires des villages susceptibles de se raccorder et lutter contre le mitage pour préserver le paysage ouvert du plateau agricole et des marais en particulier.

D'autre part, une forte attention est portée sur l'intégration paysagère des futurs aménagements. Il est ainsi de rigueur de traiter les franges urbaines en contact avec le plateau agricole ouvert ou encore les abords de la RD 728 par le biais de plantations ou le maintien **des boisements et haies qui jouent le rôle d'écrin paysager**.

- *Préserver et valoriser le patrimoine paysager communal :*

Le choix des futurs secteurs d'extension de l'urbanisation intègre la topographie des sites qui génère des **cônes de vue remarquables** sur plusieurs portions du territoire et notamment sur le bourg et son repère : Le clocher de l'église. D'ailleurs à l'occasion de l'élaboration du PLU, la municipalité a opté pour la mise en place d'un **périmètre de protection modifié de l'Église**. Ce dernier découlant d'une étude du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, remplace le périmètre de rayon de 500m par un secteur limité précisément à la parcelle.

De plus, le bourg est structuré par une **coulée verte** : Celle ci s'étire **du Grand Pré vers le Nord Est en direction de la plaine le long du fossé**. Il s'agit d'un élément structurant dans la morphologie du bourg qui s'organise autour de deux centralités : le centre ancien et les Grandes Roches plus proche de la RD 728.

Enfin, la municipalité compte également préserver et garantir la **mise en valeur du petit patrimoine** (moulins, puits...) par le recours au permis de démolir de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Elle assure également la **promotion de circuits de découvertes** (GR 36, itinéraires thématiques du Conseil Général) lesquels correspondent à de bons supports pour découvrir le cadre de la commune.

3. L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie

3.2. L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie : Traduction graphique



4.1. Le développement économique : Objectifs et Orientations

• *Soutenir l'activité agricole :*

On compte aujourd'hui plus d'une vingtaine d'exploitations réparties sur tout le territoire. Il s'agit d'un **pilier économique et culturel** dont le rôle est essentiel en terme de qualité des paysages. En effet, l'agriculture et notamment la viticulture participent pour beaucoup au caractère de la commune. La municipalité souhaite donc :

- **Maintenir les activités en leur donnant les moyens de s'étendre ou de se moderniser** : il s'agit de prévoir des secteurs non constructibles autour des exploitations afin d'une part de leur laisser des possibilités pour s'étendre et d'éviter tout conflit de voisinage avec l'habitat d'autre part.

- **Favoriser la diversification vers le tourisme vert** et prévoir des possibilités de reconversion : agrotourisme, gîtes...par le biais de changements de destination des anciens bâtiments agricoles de qualité architecturale.

• *Conserver la diversité des activités économiques :*

Il s'agit de **conforter les pôles économiques complémentaires** que sont :

- le bourg : pour les activités de services et les commerces de proximité
- la zone d'activités communautaire pour les activités artisanales. Une extension à long terme est envisageable vers l'ouest.
- une zone complémentaire de 1ha de superficie du côté des terres rouges relevant de la compétence communale vouée aux activités locales sources de nuisances ou qui nécessitent de l'espace.

La commune est soucieuse de pouvoir **répondre aux besoins d'extension des entreprises locales et de pouvoir en accueillir de nouvelles**. Dès lors, au-delà de la zone d'activités communautaire implantée au sud du bourg, qu'elle envisage avec la communauté de communes de conforter à long terme, elle a souhaité ouvrir à court terme de nouveaux terrains à l'entrée Est du bourg du côté des « terres rouges ». Il s'agit d'un site dont elle est propriétaire où s'est installée une entreprise de matériel agricole aux côtés de laquelle pourront s'implanter des activités consommatrices d'espaces et incompatibles avec le caractère résidentiel du bourg. Il faut relever que la municipalité n'envisage pas pour autant de démultiplier les zones d'activités sur le territoire, cette zone restera réduite en surface. Il s'agit avant tout d'optimiser ce nouveau site et par la même occasion d'éviter le départ d'activités en dehors de la commune.

Par ailleurs, la municipalité souhaite **promouvoir l'artisanat dans le bourg** qui est un pilier sur le plan touristique.

• *Garantir la qualité architecturale et paysagère de la zone d'Activités :*

Il convient de porter une attention particulière à l'image véhiculée par les activités en limitant leur impact visuel et l'effet « boîte à chaussure » en contraste avec le bâti du bourg. L'un des enjeux consiste notamment à garantir le recours à des plantations qui serviront de filtre ou d'écrans aux stockages de matériaux. En outre, l'aménagement du futur carrefour giratoire face à la zone d'activités communautaire devra s'accompagner d'une mise valeur du site car il s'agit de l'entrée principale du bourg.

Enfin, compte tenu de son attractivité, la zone d'activités pourrait s'étendre à long terme au sud de la RD 728 vers l'Ouest. Mais ces aménagements le long d'une voie classée à grande circulation devront être menés dans un souci de qualité notamment sur le plan paysager. Ce projet d'extension nécessite un partenariat avec la communauté de communes compétente pour le développement économique et une étude spécifique.

4.2. Le développement économique : Traduction graphique

