

# COMMUNE DE CHAMBORS

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

**2**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12 Octobre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



**Etudes et conseils en Urbanisme**

2, Rue Chekroun - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

## **INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de CHAMBORS affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

## LE PROJET COMMUNAL

---

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**Trois grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Préservation du patrimoine et du cadre de vie
- 2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné
- 3 - Pérenniser et développer les activités économiques

### 1. Préservation du patrimoine et du cadre de vie

---

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de CHAMBORS. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est l'un des enjeux du P.A.D.D..

- **Veiller au caractère typique du village :**
  - conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti identitaire de la commune : église, murs, calvaires, menhir, pigeonnier, ...
  - veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti,
  - pérenniser les équipements publics existants,
  - intégrer visuellement la zone économique de GISORS, impactant les perceptions lointaines du grand paysage : cela consistera en la création d'une structure végétale en limite administrative CHAMBORS/GISORS.



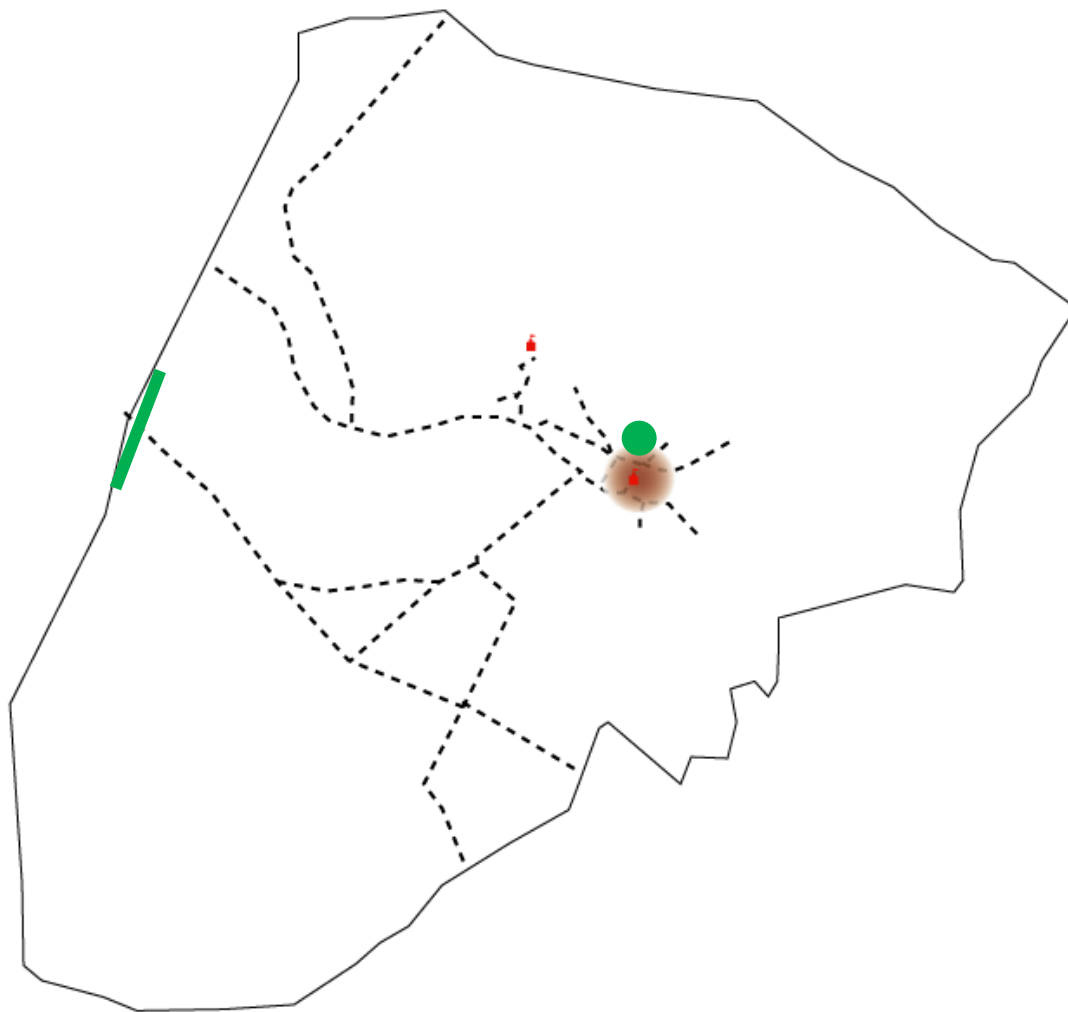
*L'église*



*Le menhir*



*Les murs*



---- Voiries



Présence d'éléments de patrimoine : église, menhir, ...



Tissu architectural ancien à préserver



Ancien corps de ferme d'intérêt patrimonial avec pigeonnier du XVII<sup>e</sup> siècle



Création d'une structure verte en limite avec la zone économique de GISORS

- **Préserver la ressource en eau :**
  - maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés lors des futures opérations d'aménagements,



- Voiries
- Protection des mares
- ~ Rivière



▪ **Protéger les espaces naturels remarquables et les continuités écologiques :**  
La commune de CHAMBORS est pourvue de richesses environnementales qu'il convient de protéger pour l'intérêt général. Des zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, des espaces boisés, des réservoirs et continuités écologiques.

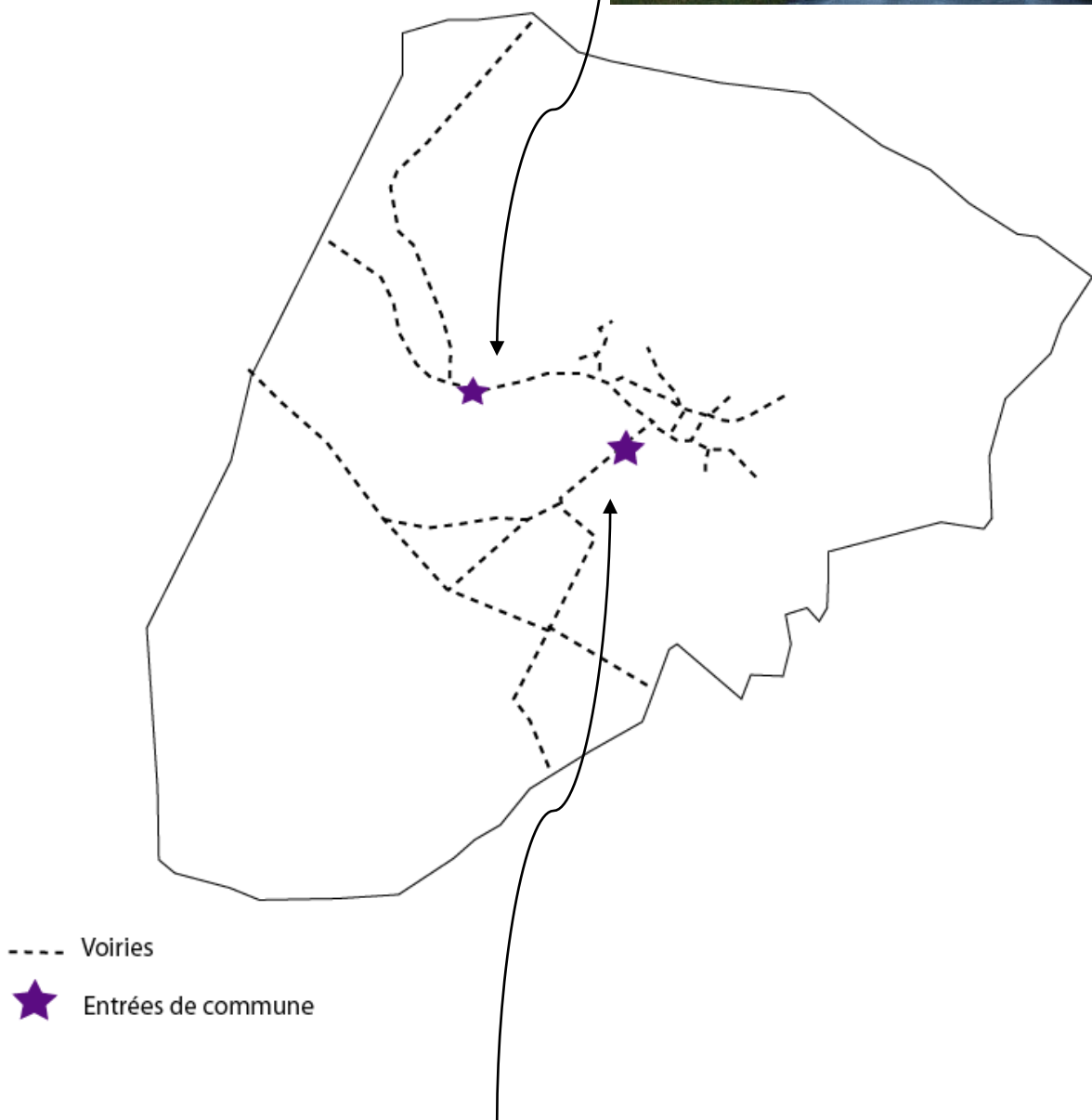


- Voiries
- Protection des alignements d'arbres et haies
- Protection d'un arbre isolé
- Protection des espaces boisés et forestiers
- Protection des continuités écologiques



- **Valoriser les entrées de villages par un traitement paysager soigné :**
  - entrées de commune depuis la vallée,
  - entrées de commune depuis le plateau,

Entrée depuis l'Ouest à valoriser en terme d'image d'entrée de l'agglomération : fleurissement, maintien de la vue sur la vallée, ...



--- Voiries

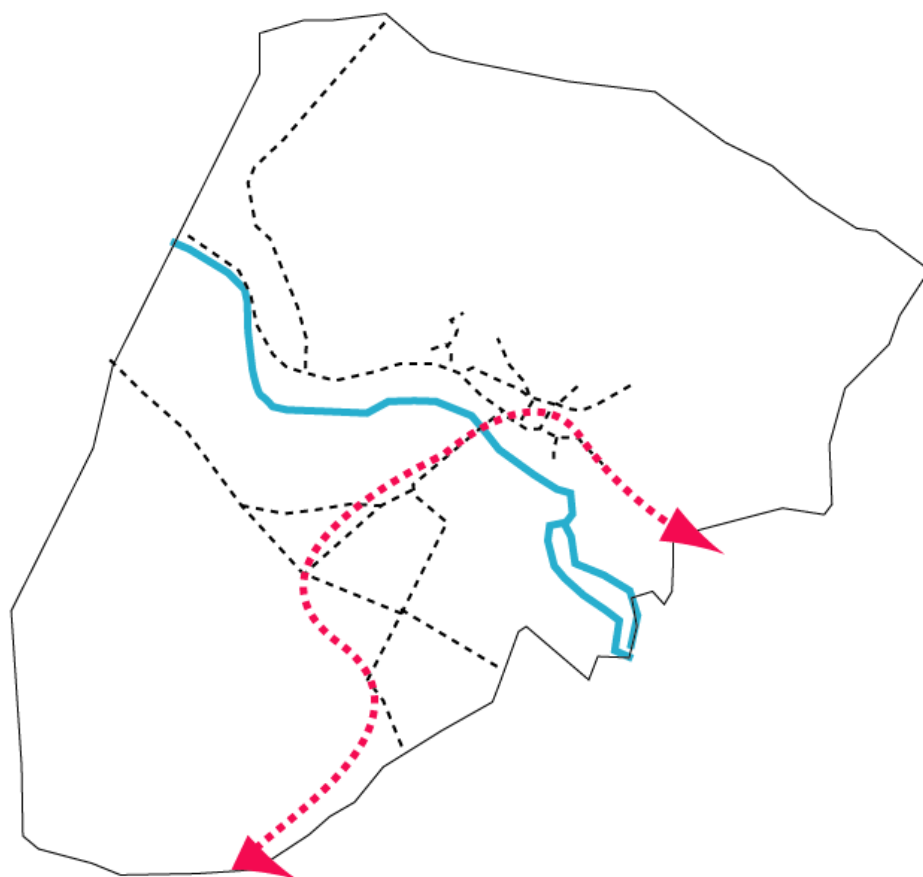


★ Entrées de commune

L'entrée depuis la vallée est à valoriser : aménagement paysager de l'entrée de commune.

▪ **Prendre en compte et valoriser les déplacements et les réseaux :**

- maintenir et conforter les cheminements piétonniers existants,
- créer de nouveaux cheminements (pour l'usage quotidien des habitants, au cœur du bourg et en liaisons avec les communes voisines),
- créer des espaces de parking au cœur du bourg pour résoudre les problèmes de stationnement sur l'espace public,
- développer le numérique et les réseaux.



--- Voiries

→ Cheminements à organiser vers les communes voisines

~ Découverte de la rivière à travers des liaisons douces à créer

▪ **Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques**

- intégrer et limiter les risques naturels : les ruissellements, le débordement du cours d'eau,
- protéger des risques et nuisances anthropiques : transport de matières dangereuses, infrastructures classées pour le bruit, sites potentiellement pollués,

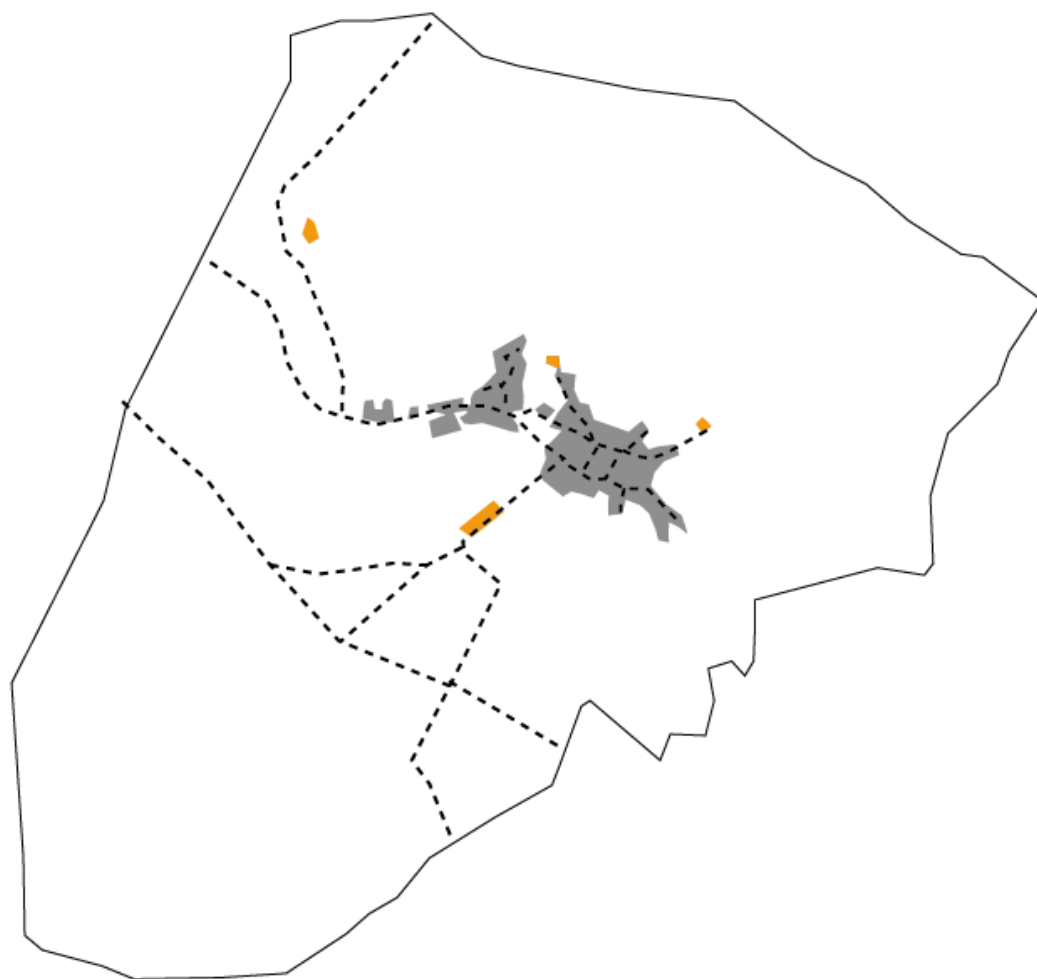
## 2. Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné



---

La commune de CHAMBORS offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est de permettre une évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 10 logements sur 10 ans de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ces 10 logements proviennent :

- du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 0,50%, soit 18 habitants supplémentaires ou 8 logements pour les 10 prochaines années,
  - et du besoin de compenser le desserrement des ménages en construisant 2 logements (méthode de calcul Guy Taïeb).
- **Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune :**
    - programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
      - 80% de logements individuels purs, pavillonnaires,
      - 20% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.
  - **Harmoniser le développement de CHAMBORS dans sa trame historique et protéger le patrimoine architectural et paysager :**
    - préserver le patrimoine identifié dans le diagnostic,
    - réduire le nombre de terrains constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux,
    - privilégier la construction du centre-bourg,
    - tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, soit 10 à 12 logements par hectare,
    - privilégier la réhabilitation et la construction dans les dents creuses,
    - densifier la trame urbaine à travers l'aménagement des espaces mutables,
  - **Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**
    - La commune de CHAMBORS a peu construit ces 10 dernières années. Elle pourra « modérer la consommation de l'espace » en densifiant la trame urbaine. La consommation de l'espace a en effet été estimée à environ 5000 m<sup>2</sup> depuis 10 ans, correspondant à la construction de 3 habitations. La densité sera en effet une réponse à la modération de la consommation de l'espace.



- Voiries
-  Centre bourg
-  Constructions isolées



*Patrimoine bâti remarquable*

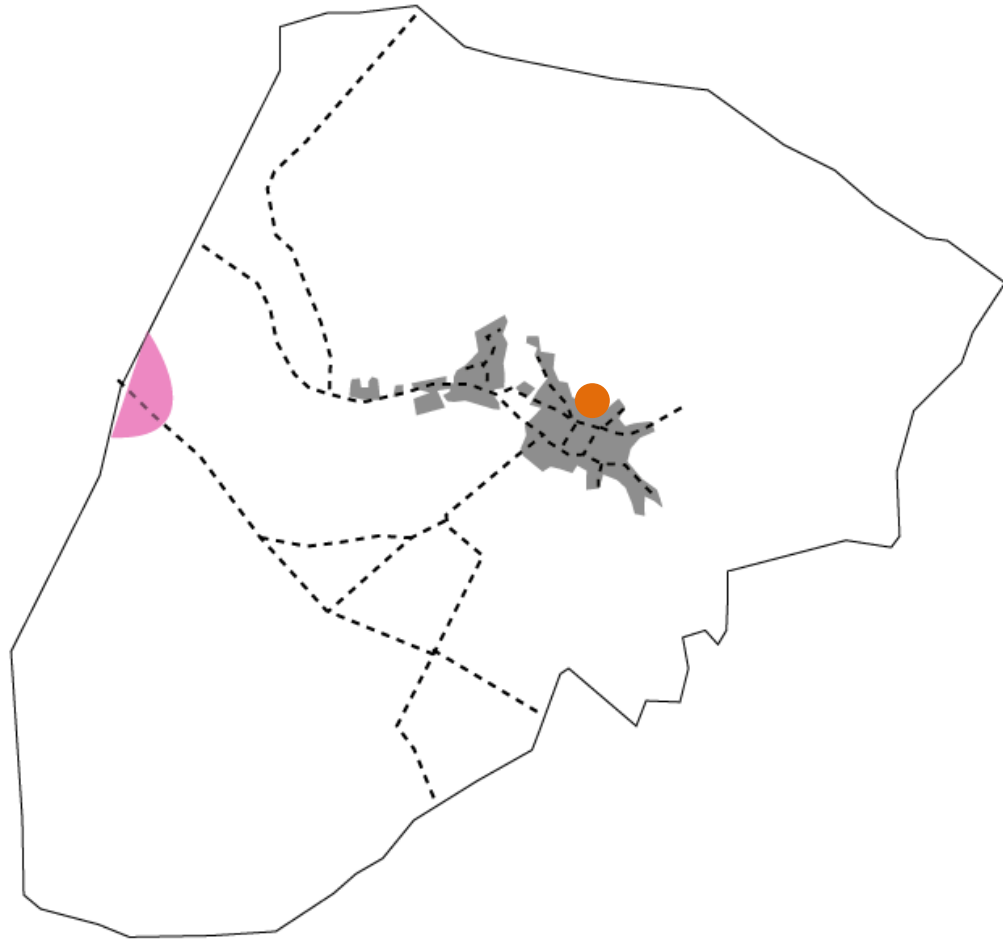
### **3. Pérenniser et développer les activités économiques**

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver les activités économiques implantées dans le centre bourg, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales, de restauration, d'hébergement ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu environnant.

Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune mais également pour le tourisme à plus grande échelle.

La proximité avec la commune de GISORS et sa zone d'activité économique ont également été prises en compte.

- **Pérennisation des activités économiques**
  - pérenniser les activités artisanales existantes,
  - permettre l'accueil de nouvelles activités dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant,
  - accompagner le développement de la zone économique de GISORS : en l'absence de projet inscrit dans le SCOT, cette inscription dans le PADD ne sera pas traduite dans le zonage. Les terres agricoles seront préservées. Cette indication dans le PADD permettra plus facilement de faire évoluer le PLU de CHAMBORS lorsque le SCOT sera révisé et intégrera l'extension de la zone économique de GISORS.
  
- **Pérennisation des exploitations agricoles**
  - protection des sièges et sites d'exploitation,
  - protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité,
  
- **Développer l'activité en lien avec le tourisme**
  - permettre la création de gîtes,
  - permettre la mutation d'un ancien corps de ferme situé au cœur du bourg en site d'hébergement touristique, salles de réception, ...



--- Voiries



Extension de la zone économique de GISORS



Pérenniser et développer les activités existantes dans la trame urbaine



Permettre la mutation d'un ancien corps de ferme en site d'hébergement touristique