



COMMUNE DE CORBEIL-CERF

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 06 décembre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,



Etudes et Conseils en Urbanisme

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 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 CORBEIL-CERF 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.

3 grands axes de réflexion ont été retenus :

- 1 - Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti et naturel
- 2 - Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère rural communal
- 3 - Pérenniser les activités économiques

1. Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti et naturel

A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale

Protection de l'environnement 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 CORBEIL-CERF.

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural doivent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Une identification des constructions méritant d'être préservés a été dressée pour conserver le caractère de CORBEIL-CERF : murs de clôture, grilles, habitations anciennes de style régional, château de CORBEIL-CERF, protection des grandes propriétés, ..., bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit, raccordement au réseau collectif des eaux usées, limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Les périmètres de protection du captage d'eau potable seront préservés dans le PLU.

Les eaux pluviales doivent aussi être gérées : limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection règlementaires des milieux naturels (ZNIEFF), zones humides,
- protection du paysage du plateau de Thelle,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits : le Bois des cailloux, le Bois Foubert, le bois des Corneilles,...
- maintien des corridors écologiques

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles dans le cadre du document d'urbanisme communal, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

Protection du patrimoine végétal ordinaire :

Préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel ordinaire est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de CORBEIL-CERF : les masses boisées, les alignements d'arbres, les mares et les haies. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces règlementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Traitement qualitatif des entrées de commune : Une attention particulière doit être portée aux entrées du pôle construit car elles véhiculent la 1^{ère} image que le visiteur se fait de la commune. L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées en terme de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole / zone naturelle.

Certaines entrées méritent une attention toute particulière, le PLU doit être un outil pour remédier à certains maux ou accompagner des objectifs communaux :

- entrée de commune depuis la rue de Parfondeval (Ouest) : maintenir un espace paysager pour une entrée qualitative. Maintenir la frange végétale qui fait office d'interaction entre l'espace urbain et agricole.
- entrée de commune depuis la rue de Méru (sud) : garder les franges d'arbres le long des bas coté qui fait office d'intégration paysagère.
- entrée de commune depuis la rue des Mille Pommiers (Est) : valorisation de cette entrée de part sa structure végétal,
- entrée de commune depuis la rue du moulin (ouest): garder les alignements d'arbres qui font office de protection du bâti.

La traversée du bourg mérite d'être revue et aménagée de manière sécuritaire et qualitative.

B. Gestion cohérente du paysage communal

Préserver et valoriser le patrimoine paysager identitaire

- Protéger les structures végétales les plus remarquables, et plus particulièrement celles liées aux talus plantés, vergers, arbres remarquables et haies
- Garantir l'ouverture et l'entretien de la végétation spécifique du pourtour des mares
- Maintenir les prairies,
- Mettre à profit la qualité du paysage local en poursuivant le développement des chemins de randonnées (en lien avec les cheminements doux urbains ou les itinéraires de grandes randonnées)

Intégrer le bourg dans son environnement paysager

- Aménager les entrées de villes ;
- Protéger le cœur d'îlot dans le village ;

Ouvrir le centre bourg sur son environnement

- Retrouver une articulation (fenêtre paysagère et liaison douce) depuis le nord du bourg, en passant par les fonds de jardins et des habitations afin de rejoindre la partie sud du bourg.
- Renforcer cette centralité existante
- Aménager un espace public autour d'un point d'eau au sud du bourg,
- Structurer les développements urbains à venir autour de cet axe vert

Encourager les circulations douces sur la commune au quotidien

- Aménager une liaison douce reliant le nord au sud du bourg,
- Faciliter les déplacements doux au pourtour du bourg, et dans l'épaisseur du bourg,

C. Gestion des déplacements sur le territoire communal

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétons et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchi dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire de CORBEIL-CERF. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction des communes voisines.

La commune souhaite créer de nouveaux cheminements de manière à faire découvrir le patrimoine architectural privé et public mais aussi végétal. Le tour de village est également une trace de l'histoire collective qu'il faut préserver.

D. Prise en compte des communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

E. Protection des personnes et des biens

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

F. Pérennisation des équipements publics

La commune de CORBEIL-CERF est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, ...

L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

La commune souhaite créer un parc urbain en accompagnement d'une opération d'aménagement communale. Cette zone reprend des espaces boisés classés en limite Est du cœur de bourg.

2. Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère rural communal

A. Renforcement du centre bourg

La commune de CORBEIL-CERF offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses, espaces mutables et la réhabilitation des constructions existantes. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

B. Développement de l'urbanisation

Depuis le dernier recensement, CORBEIL-CERF voit sa population progresser. Cette tendance fait suite à des opérations d'aménagement accueillant de l'accession à la propriété.

Au regard de cet état, les élus souhaitent maintenir et conforter cet équilibre démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

- **Le projet démographique :**

La commune de CORBEIL-CERF 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.

Pour cela, le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 2,5 logements par an (ou 27 logements sur 15 ans à l'horizon 2030) de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

Ces 27 logements proviennent du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 1,2%, soit 70 habitants supplémentaires ou 24 logements pour les 15 prochaines années, complétée par la réalisation de 3 logements en réponse au point mort.

- **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 CORBEIL-CERF dans sa trame historique et protéger le patrimoine architectural et paysager :**
 - réduire le nombre de terrains constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux,
 - tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement
 - privilégier la réhabilitation et la construction dans les dents creuses,
 - accompagner la centralité du bourg : accueillir des logements à proximité des équipements publics,
 - densifier la trame urbaine à travers l'aménagement des espaces mutables,

C. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le besoin foncier pour répondre au projet démographique est estimé à environ 2,10 hectares, en prenant une surface moyenne de 600 m², complétée de 30% pour la gestion des pluviales, le cadre de vie, les réseaux, ...

Pour cela, la volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD a identifié plusieurs objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- privilégier la densification du centre bourg en préservation des hameaux,
- fixer une densité maximale de 15 à 16 logements à l'hectare,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : passer d'environ 850 m² constatée sur le territoire à 600 m² de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier,

Ces 4 points devront être traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

3. Pérenniser les activités économiques

A. Pérennisation des activités économiques :

La commune de CORBEIL-CERF possède des services de proximité ou petits commerces et accueille également des activités artisanales.

D'autres activités artisanales, commerciales et de services sont présentes sur le territoire de CORBEIL-CERF mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

B. Développement des activités économiques, tertiaire et artisanales :

Dans une logique de développement économique, les élus souhaitent réfléchir à l'implantation d'une zone d'activité économique le long de la RD 927 et en prévision d'un futur embranchement de l'autoroute A16. Ce projet n'est pas une réflexion à court terme, mais à long terme.

Ce projet de zone d'activité viendra alors renforcer le rôle de la commune au niveau économique et créer du lien avec la proximité de l'autoroute A16.

C. Pérennisation des exploitations agricoles :

L'activité agricole occupe une large partie du territoire de CORBEIL-CERF. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de CORBEIL-CERF, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

D. Promotion du tourisme : promouvoir la spécificité du château de CORBEIL-CERF et ses jardins.

La commune dispose d'un château datant de la renaissance. Celui-ci est privé mais sert déjà de gîtes. Il est également possible d'y visiter les jardins. C'est un monument à mettre en valeur avec le patrimoine de la commune afin de promouvoir celle-ci.

Légende

1) Gestion du bâti sur l'ensemble du territoire

Densification du centre-bourg

2) Pérenniser l'activité économique

Préservation de l'espace agricole

Création d'une liaison vers l'A16

Développement de la zone d'activité économique

3) Préserver et valoriser l'espace naturel

Protection des mares:Trame Bleue

Protection des espaces boisés:Trame verte

Protection des haies, et alignements d'arbres

Protection du coeur d'îlot

Protection des arbres isolés

Création d'une mare

4) Améliorer le cadre de vie des habitants et préserver le patrimoine

Centralité à préserver

Identification du patrimoine bâti dans un souci de
préservation de l'identité de la commune

Préserver la qualité paysagère des entrées de ville

5) Mise en valeur et développement de Cheminements

Protection et Restauration du tour de village

Création d'un cheminement doux

Création d'une aire de stationnement

Réalisation d'un projet de sécurisation de la RD 927

