

VU pour être annexé  
à la DCM du 29 JUIN 2015  
Le Maire,



Le Maire,

  
Dominique BERTOUT

---

# CORBEHEM

# PLU

---

*Projet d'aménagement et de  
développement durables*

Approbation  
Vu pour être annexé  
A la DCM du 29 juin 2015

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

**TABLE DES MATIERES**

<b>1. AVANT-PROPOS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LE CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
<b>3. SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>4. FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>12</b>
<b>PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....</b>	<b>13</b>

## 1. AVANT-PROPOS

### **Le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, confirmée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et renforcée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 », marque la volonté d'une politique urbaine globalisée accordant aux documents d'urbanisme une logique d'aménagement et de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de définir un projet global pour le territoire communal, retranscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D), conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme.

Le P.A.D.D définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir. Le projet est une capacité à imaginer un avenir et les moyens pour y parvenir.

L'article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme énonce que « le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. »

Son objet est de présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol : aménagement et urbanisme, équipement, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et de remise en état des continuités écologiques, habitat, transport et déplacement, développement économique et équipement commercial et développement des communications numériques.

Ces orientations concernent l'organisation générale du territoire communal ; elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le scénario d'aménagement présenté est schématique, indiquant l'intention sans figer les formes.

Le P.A.D.D est un document essentiel puisque l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doit être cohérent avec le projet qu'il comporte. Toutefois, le P.A.D.D n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

## 2. LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Corbehem présente un paysage marqué et contrasté. Les éléments qui ponctuent ce paysage sont naturels ou infrastructuraux. Ils sont surtout à l'origine des atouts et des contraintes du territoire :

- Les infrastructures de transports encadrent, traversent et coupent la commune. Elles sont tant routières, ferroviaires que fluviales. Le territoire est limité au nord par la voie ferrée et à l'est par le canal de la Sensée.
- Accessible par plusieurs modes de transport, Corbehem est attractive. Cependant, ces axes sont perturbateurs dès lors qu'ils génèrent des nuisances ou des fractures physiques dans la commune.
- Les activités économiques : le territoire, bénéficiant d'une bonne accessibilité, connaît une forte attractivité économique. En effet, plusieurs activités, souvent industrielles, se présentent à Corbehem et occupent une place importante du territoire communal.
- Les éléments naturels au sud de la commune font référence à l'appartenance à la vallée de la Sensée et à son système écologique. La limite communale avec Gouy Sous-Bellone est marquée par des espaces boisés plutôt humides. La transition se fait par des zones cultivées concernées par ailleurs par les périmètres de protection du captage d'eau potable.

Ces quatre éléments lient la commune sur les choix de développement. Le projet doit se réaliser compte tenu de ces espaces, autant de limites que d'atouts. Le principe fédérateur du projet doit donc être un travail basé sur les transitions temporelles et paysagères.

### 3. SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

#### 3.1 Maintenir l'équilibre entre le milieu urbain et naturel

Corbehem dispose d'une attractivité certaine : commune industrielle située à proximité de Douai et des grands axes, elle a vocation à se développer. Elle fait d'ailleurs partie du secteur « Val de Scarpe » du Schéma de Cohérence Territorial Marquion-Osartis. Ce dernier privilégie le développement urbain sur ce territoire. En effet, comme il est précisé dans l'orientation 1.1.1 « le renforcement des pôles urbains », « la vallée de la Scarpe est un territoire historique d'urbanisation et reste le territoire le mieux desservi par les transports en commun. Il bénéficie par ailleurs de la présence de vallées et de la proximité des espaces naturels qui participent à l'attractivité du secteur ».

Ainsi, outre son attractivité, la commune bénéficie d'espaces naturels et agricoles à préserver ; aussi elle ambitionne un développement cohérent, respectueux de la protection de l'environnement tout en répondant à la demande existante.

#### ➤ **Prévoir un développement urbain cohérent, en réorganisant les continuités urbaines**

La commune souhaite une croissance démographique de 10% sur la période 2008-2025. Pour atteindre cet objectif, des surfaces ont été ouvertes à l'urbanisation ; elles permettent d'atteindre les objectifs communaux tout en respectant la densité prescrite par le SCOT, soit 25 logements à l'hectare *a minima*.

Cette prise en compte permet de limiter la consommation d'espace agricole, mais aussi de favoriser la mixité des typologies de logements sur le territoire, et donc la mixité sociale, en imposant un habitat plus dense.

Ces zones, en continuité du tissu bâti existant, viennent réorganiser les continuités urbaines en optimisant l'utilisation de l'espace.

➤ **Préserver la coupure verte et les milieux sensibles**

Le sud de la commune est caractérisé par une richesse biologique importante: classement en ZNIEFF de type 1, espace boisé... cette coupure verte sera donc préservée, en dehors des espaces déjà bâtis. Elle permet également d'assurer le maintien des continuités écologiques sur le territoire, vital pour le maintien de la biodiversité animale et végétale. Les secteurs à enjeux seront préservés, afin de répondre aux exigences du code de l'environnement et de la trame verte, qui sont « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. »

➤ **Protéger la ressource en eau**

Le maintien des continuités écologiques consiste aussi à préserver la ressource en eau (Scarpe, prise en compte des fossés). En outre, le captage d'eau potable sera pris en compte via une retranscription sur le plan de zonage, permettant sa protection sur le long terme, conformément aux orientations du SDAGE et du SAGE.

➤ **Modérer la consommation de l'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain**

Le projet communal vise à réduire le grignotage des terres agricoles, en ouvrant seulement à l'urbanisation les surfaces nécessaires pour atteindre son objectif démographique. Ce dernier est justifié par la situation communale : (inscription dans le pôle val de Scarpe, présence d'une gare sur le territoire, commune fortement industrialisée génératrice d'emplois...). De plus, ces zones prennent en compte une densité de 25 logements à l'hectare *a minima*, et sont situées en continuité du tissu bâti existant, ce qui limite l'élargissement de la tâche urbaine.

Pour développer la commune, une consommation des espaces agricoles était nécessaire. En effet, il y a très peu de dents creuses sur le territoire. Et si des friches de superficie importantes sont identifiées, elles sont fortement polluées et ne peuvent accueillir de l'habitat.

Ces éléments permettent d'assurer une modération de la consommation d'espace agricole, en cohérence avec les objectifs démographiques et la situation communale.

### 3.2 Préserver l'identité communale et améliorer le cadre de vie

#### ➤ **Renforcer et connecter les centralités**

L'urbanisation est encouragée à proximité des équipements communaux et des centralités identifiées lors du diagnostic. Le développement de l'urbanisation dans la continuité du tissu bâti existant permettra de conforter ces centralités, mais aussi de limiter les déplacements, de même que la création de connexions piétonnes dans les zones d'urbanisation future.

#### ➤ **Requalifier les friches**

Plusieurs friches polluées sont localisées sur la commune. Elles représentent une superficie importante ; ainsi, environ 50 hectares feront l'objet d'une requalification via le projet de port intérieur.

La friche en cœur de bourg sera requalifiée en espace paysager.

#### ➤ **Préserver et valoriser le paysage**

Le projet communal met en œuvre cette orientation à travers la protection de la coupure verte, des espaces agricoles, mais également à travers un règlement adapté qui permet de maintenir une harmonie urbaine. Cette volonté se manifeste également à travers les orientations d'aménagement du secteur des Cèdres, site qui présente un enjeu paysager majeur sur le territoire.

### 3.3 Conforter l'activité économique et industrielle

➤ **Pérenniser et développer les zones d'activités existantes, notamment par le biais du projet de port intérieur**

Le territoire contient plus de 80 ha d'espaces économiques, surtout des activités industrielles. Créateur d'emplois majeur dans le secteur, Corbehem dispose de plusieurs centaines de travailleurs issus du bassin d'emplois. Néanmoins, même si l'activité industrielle reste un vecteur économique, la région compte de plus en plus de communes voyant partir ces gros employeurs d'autrefois. Des sites sont donc en phase de transition. Ainsi, on retrouve de nombreuses friches économiques sur la commune. Les élus souhaitent les maintenir. Elles sont situées sur la partie Ouest du bourg à destination essentiellement économique. Ces sites étant pollués, ils n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat.

La reconversion passe par un projet d'envergure : la création d'un port intérieur doublé d'une requalification de friches.

L'activité économique sera accompagnée d'un projet d'aménagement permettant de valoriser le centre-ville et les liaisons entre le Nord et le Sud du bourg.

➤ **Maintenir une vitalité économique sur les axes structurants**

Il faut éviter que le bourg devienne une entité urbaine servant uniquement de lieu de résidence. La diversité s'entend ici par la création d'équipements et le maintien d'une activité économique locale. En effet, à côté de son rôle économique, le commerce et les services de proximité possèdent une fonction sociale non négligeable : c'est le lieu de rencontre privilégié des habitants. Ils constituent ainsi une composante majeure d'un équilibre spatial qu'il convient de maintenir et d'encourager, en favorisant l'accueil de plusieurs destinations de constructions à l'intérieur du tissu urbain.

➤ **Diversifier et maintenir l'activité agricole**

L'activité agricole est intégrée au projet pour deux raisons : elle permet le maintien d'activités économiques et elle garantit la sauvegarde des paysages.

Le projet vise donc à protéger les exploitations ainsi que leurs outils de travail qui constituent les terrains cultivés et les pâtures, en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles. L'activité agricole doit pouvoir être pérennisée durablement, mais aussi se développer et se diversifier dans ses activités (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation...) afin de maintenir une agriculture vivante.

➤ **Améliorer l'accès aux communications numériques**

L'accès aux communications numériques est en cours de développement via la communauté de communes. Le règlement du PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

### 3.4 Mieux gérer les déplacements

➤ **Préserver les chemins piétons et intégrer des liaisons douces dans l'aménagement des zones de développement**

Quotidiens et utilitaires de manière à réduire les distances à parcourir, ou de promenade permettant la découverte des sites naturels et des paysages, les sentiers piétonniers sont à préserver et à développer, notamment dans le cadre de l'aménagement des zones d'urbanisation future et du projet de port intérieur.

En outre, les maillages doux permettent de limiter les déplacements automobiles.

➤ **Conforter le pôle de la gare et développer l'urbanisation à proximité des arrêts de bus**

Le projet vise à encourager le développement urbain à proximité de la desserte en transport collectif, et notamment de la gare, vectrice d'attractivité. L'objectif est de réduire les déplacements, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre en favorisant l'utilisation des transports en commun.

### 3.5 Prendre en compte les risques et atténuer les nuisances

Les sites et sols pollués ont été recensés sur le territoire, de même que les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles et ceux soumis au risque d'inondation par remontée de nappe.

En outre, la voie ferrée au nord de la commune constitue un axe terrestre bruyant.

Ces éléments devront être pris en compte dans les projets d'aménagement futurs.

## **FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.

Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé avant d'envisager son extension pour l'accueil de la population.

Les potentialités étant insuffisantes comparativement à l'objectif démographique communal, des secteurs d'extension ont été mis en place. La superficie de ces secteurs concorde avec l'objectif démographique de la commune à l'horizon 2025 et avec le compte foncier du SCOT (environ 5,7 ha en extension pour Corbehem).

La commune ne disposait pas de zones AU dans son ancien document d'Urbanisme, mais a consommé 8,2 hectares sur les 10 dernières années. Le PLU ambitionne donc de réduire cette consommation d'espace.

Pour les espaces naturels et forestiers, l'objectif est le maintien en l'état. Les espaces boisés les plus importants font l'objet d'une protection accrue, afin de garantir leur maintien.

PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET INDUSTRIELLE

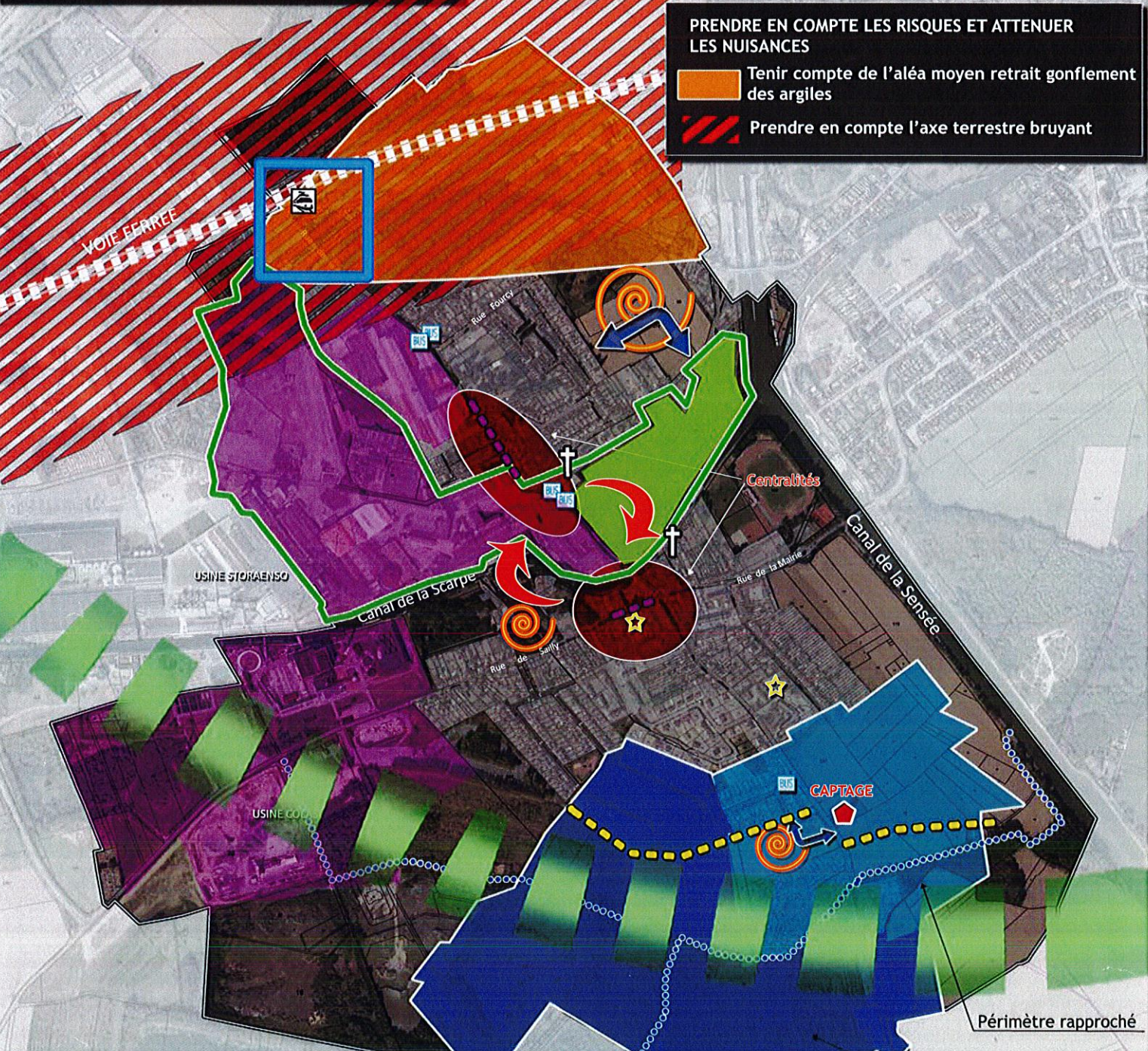
- Intégrer le projet de port intérieur
- Pérenniser les zones d'activités existantes et favoriser leur développement
- Diversifier et maintenir l'activité agricole
- Maintenir une vitalité économique sur les axes structurants

### MIEUX GERER LES DEPLACEMENTS

- Conforter le pôle de la gare
- Développer l'urbanisation à proximité des arrêts de bus
- Intégrer des liaisons douces dans l'aménagement des zones de développement
- Préserver les chemins piétons

### PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET ATTENUER LES NUISANCES

- Tenir compte de l'aléa moyen retrait gonflement des argiles
- Prendre en compte l'axe terrestre bruyant



### MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE LE MILIEU URBAIN ET NATUREL

- Préserver la coupure verte
- Limiter la consommation d'espace agricole
- Prévoir le développement urbain cohérent, en réorganisant les continuités urbaines
- Protéger la ressource en eau*
- Prise en compte du périmètre autour du captage d'eau potable
- Préserver les fossés

### PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

- Requalifier la friche en espace paysagé
- Sauvegarder les éléments de patrimoine
- Renforcer et connecter les centralités