

**COMMUNE DELEGUEE DE
CORNLY**

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 1^{er} mars 2016

Arrêté le : 3 mars 2020

Enquête Publique : du 2 février au 13 mars 2021

Approuvé le : 30 septembre 2021

CACHET DE LA MAIRIE

Signature :

Préambule :

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux, les besoins et les objectifs de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, emplacements réservés et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune. Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières d'aménagement et de programmation » pourront être établies pour concevoir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU.

Son contenu est défini à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

« 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 durable définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme :

Article L. 101-1 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD.

Le PADD se présente à la fois sous forme écrite et graphique :

Le PADD fait l'objet d'un **rapport écrit** dans lequel les orientations générales sont développées selon plusieurs orientations thématiques.

Ce document écrit est complété par une **cartographie** synthétisant et spatialisant les orientations générales.

Les Orientations Générales de Corny

Le projet d'ensemble de Corny consiste à *développer la commune et poursuivre l'accueil d'activités tout en préservant les caractéristiques identitaires et en améliorant le cadre de vie.*

La commune a formulé ses orientations générales selon les cinq orientations thématiques suivantes :

- *un développement urbain raisonné,*
- *un développement des activités économiques et sociales,*
- *la préservation des espaces naturels et agricoles,*
- *la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,*
- *l'amélioration du cadre de vie.*

1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

□ Un développement démographique maintenant une croissance raisonnée

Durant les dernières années (1999-2014), la population a connu une croissance démographique moyenne de l'ordre de 7,5 habitants par an.

La commune souhaite poursuivre une croissance démographique pour la prochaine décennie. Tout en souhaitant ne pas mettre en péril les équipements et services publics existants, la commune s'est fixé l'objectif **d'un développement démographique raisonné correspondant à 3,6 habitants supplémentaires par an.**

Prenant en compte cette augmentation de la population (elle atteindrait environ 422 habitants en 2028) **et le phénomène de desserrement des ménages** (2,45 personnes par foyer en 2028 contre 2,65 en 2013), **la commune aurait alors un besoin de 26 nouveaux logements pour loger la population attendue entre 2015 et 2028**, soit 1,9 logements par an.

□ Un développement des équipements et services collectifs

La ville de Corny offre quelques équipements à ses habitants. Il est important de faciliter la mise en œuvre d'actions permettant de répondre aux besoins des futurs habitants et des usagers en améliorant l'offre d'équipements et de services publics. A l'échéance du PLU, sont donc prévus les projets suivants :

- l'extension du cimetière,
- l'extension de la station d'épuration,
- la création d'une nouvelle salle des fêtes et la réorganisation du terrain de sport,
- la création d'un pôle de stationnement.

□ Un développement urbain priorisé en centre-bourg

Le développement urbain est priorisé en centre-bourg.

Ce développement urbain est priorisé à l'intérieur du tissu urbain existant, en utilisant les dents creuses et/ou les friches d'activités. Autrement dit, en utilisant principalement le potentiel de densification.

Le développement urbain pourra également être orienté en périphérie du centre-bourg par de légères extensions urbaines, en continuité directe du tissu urbain existant.

□ Un développement urbain secondaire de confortement de hameau structuré : Frenelles

Un développement urbain secondaire est autorisé au sein des hameaux suffisamment structurés et qui possèdent encore des possibilités d'urbanisation localisées essentiellement à l'intérieur du tissu urbain existant. Etant entendu que, ces secteurs présentent à la fois une taille et un niveau d'équipement en réseaux et voirie suffisants. Il s'agit donc de conforter leur enveloppe bâtie en urbanisant prioritairement les dents creuses et les espaces mutables.

Frenelles pourra ainsi accueillir une urbanisation nouvelle. Pour son développement, les capacités de densification seront priorisées et un épaissement pourra être opéré en continuité Sud du tissu urbain existant.

□ Une préservation du secteur faiblement structuré « le Ravin de Corny »

Le secteur urbanisé, le lieu-dit « le Ravin de Corny », qui est faiblement développés, situé dans un environnement naturel et agricole, n'a pas d'objectif de développement. Il doit conserver le caractère naturel de son site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement.

L'objectif de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation des espaces et de limitation de l'étalement urbain se matérialisent par :

- une priorisation du potentiel constructible sur le centre-bourg,
- la favorisation de programmes de rénovation urbaine,
- la réhabilitation des friches d'activités,
- la recherche de densités plus importantes,
- des possibilités limitées d'extension du tissu urbain existant.

Modération de la consommation d'espace

Une production de logements moindre que ces 10 dernières années

La maîtrise de la consommation de l'espace passe par une quantification des besoins en logements au plus juste de la réalité à l'échéance de 10 ans. Aussi, avec un objectif de croissance 3,8 habitants par an, la commune s'est fixé **un objectif de développement démographique inférieur de 50% à la moyenne observée sur les 15 dernières années** : 7,5 habitants par an entre 1999 et 2014.

En conséquence, la commune s'est fixé **un objectif de production de logements inférieur de 35%**.

Alors que sur les dix dernières années, le développement urbain s'est réalisé en produisant 29 logements pour des constructions neuves, soit 2,9 logements par an, le développement urbain envisagé engendre une production de 1,9 logements par an (26 logements sur la période 2015-2028), soit 19 logements à l'échelle du PLU (2019-2028).

Ces objectifs démographiques et urbains raisonnés permettent une modération de la consommation de l'espace.

Le recherche d'une densité plus importante de 15%

La maîtrise de la consommation de l'espace est également le résultat des règles de construction dans les documents d'urbanisme des communes.

L'urbanisation s'est réalisée ces dix dernières années avec une densité moyenne de 9,2 logements/ha, soit 1090 m² en moyenne par terrain.

La commune, souhaitant que son développement urbain soit moins consommateur d'espace, s'est fixé **un objectif de densité supérieur de 15%**. Elle déterminera des règles de construction permettant de garantir des objectifs de modération de la consommation des espaces, et ainsi obtenir des superficies plus petites de terrains consommés et, par conséquent, obtenir une densité générale supérieure, se rapprochant 10 logements à l'hectare (terrains de 1000 m²) dans les secteurs en assainissement individuel (hameau) et de 10 à 11 logements à l'hectare (terrains de 900 à 1000 m²) au sein du centre-bourg qui comporte l'assainissement collectif.

Limitation de l'étalement urbain

Au moins 45% des besoins en logements devront être réalisés au sein de l'enveloppe bâti existante.

Le développement urbain priorisé en centre-bourg et ne touchant qu'un hameau, priorisé au sein du tissu urbain existant et, parfois, en continuité directe de celui-ci, permet d'attendre des objectifs de limitation de l'étalement urbain.

Synthèse

L'objectif démographique raisonné, le développement urbain maîtrisé au sein du tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci, et principalement en centre-bourg, les densités urbanisables recherchées permettent une modération de la consommation de l'espace et une limitation de l'étalement urbain.

2. UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

La commune se fixe des objectifs de développement par :

- le **maintien et le développement des activités existantes** actuellement : activités agricoles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que les activités touristiques et de loisirs ;
- la possibilité **d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services** ;
- la possibilité **de mettre en valeur son patrimoine pour le développement du tourisme**.

Concernant le maintien et le développement de l'agriculture, cela suppose de ne pas enclaver les exploitations agricoles existantes, de permettre les conditions de leur diversification et de préserver des continuités agricoles sur le territoire.

Concernant le développement des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux, il convient d'offrir des possibilités de développement des entreprises existantes et futures au sein des zones urbaines existantes.

La commune de Corny souhaite s'appuyer sur le secteur du tourisme et des loisirs pour valoriser l'image de son territoire et ainsi renforcer son attractivité, mais également s'appuyer sur ce secteur comme vecteur de développement économique.

Le développement des activités existantes (réceptions séminaires au Manoir de Corny, ancien centre équestre – centre de vacances dans la ferme du centre) doit être privilégié.

Le patrimoine bâti du centre ancien est également à valoriser dans ce sens, de même que les espaces naturels ou paysagers d'intérêt.

Pour accueillir au mieux les touristes, la commune souhaite rendre possible le **développement de l'offre de logement et d'hébergement touristique**.

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Les caractères agricoles et naturels des différents secteurs non urbains de la commune doivent être conservés au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels, des paysages naturels et de la protection de l'environnement.

La commune s'est fixé des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles par :

- la protection des espaces boisés (forêts, bois, bosquets, bandes boisées) ;
- la prise en compte et la préservation des sites et espaces naturels remarquables ou sensibles (ZNIEFF, mare existante ou à créer, vallons secs) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques ;
- la protection d'une continuité écologique identifiée sur la partie Ouest du territoire : trame verte.

4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

La commune s'est fixé des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti suivants :

- l'obligation pour les évolutions des constructions anciennes d'être en harmonie et de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments du paysage ou du patrimoine bâti par leur classement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, bande boisée de la ravine de Corny, mares de l'église et du Manoir, allée de tilleuls Place du Village. Dans cet esprit, par la richesse de son patrimoine bâti, le centre ancien est à valoriser ;
- la possibilité pour les bâtiments agricoles d'intérêt de changer de destination afin de préserver, restaurer, réhabiliter et mettre en valeur ce patrimoine bâti – et ainsi participer au développement de l'accueil touristique ;
- la préservation des environnements immédiats des bâtiments ou sites remarquables (église, Manoir de Corny) ;
- la préservation de vues sur les espaces paysagers naturels remarquables ;
- la préservation des lisières des massifs boisés ;
- la préservation et la mise en valeur des chemins ruraux ainsi que de la voie romaine.

5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

La commune s'est fixée des objectifs d'amélioration du cadre de vie nécessitant la réalisation d'équipements publics ou d'aménagements tels que :

- la création d'un nouveau cimetière,
- l'extension-évolution de la station d'épuration,
- la création d'une nouvelle salle des fêtes et la réorganisation du terrain de sport,
- la création d'un pôle de stationnement.

Les transports et déplacements

La commune connaît une problématique de circulation et de sécurité routière pour la traversée de Frenelles sur la RD6014, problématique liée au trafic de transit poids-lourds. Un contournement serait très indiqué mais est soumis à l'accord et au financement du Département.

En centre-bourg, la configuration de certaines voies communales rend difficile la circulation pour les poids-lourds et les transports scolaires, notamment au niveau de la rue de l'église, rue étroite et sinueuse, et au niveau du carrefour qu'elle forme avec la route de Léomesnil, elle-même très étroite.

Cette configuration viaire implique un sens de circulation bien déterminé. Des habitants rentrent chez eux avec leur véhicule professionnel (camions et cars) et les garent sur des places de stationnement pour véhicules légers ou de manière anarchique.

La commune souhaite créer un pôle de stationnement au niveau de la route de Léomesnil permettant d'accueillir les camions et cars et envisage une réflexion coordonnée sur un nouveau plan de circulation pour ces véhicules lourds.

La commune est desservie par un service de transport collectif quotidien, la ligne Rouen Gisors, et d'autres lignes desservent les communes voisines. Il n'est pas prévu de nouveaux services de ce type.

Un réseau développé de trottoirs et de chemins ruraux permet aisément les déplacements piétons en centre-bourg et à Frenelles.

La commune souhaite promouvoir d'une manière générale ce mode de déplacement doux, plus particulièrement dans les projets de restructuration urbaine ou dans les nouveaux projets d'opération urbaine.

Le développement du numérique

Les secteurs de développement urbain ne sont pas desservis par des communications numériques à très haut débit mais uniquement par du moyen débit ADSL.

Par conséquent, il est prévu à l'échelle de ce PLU de les développer davantage. Le Département de l'Eure a prévu de réaliser la desserte à très haut débit dans les années à venir. L'EPCI Seine Eure Agglomération vient de s'engager récemment (2016) dans le programme très haut débit entrepris en collaboration avec Eure Normandie Numérique. Les travaux pourraient démarrer vers 2020.

Le maintien d'espaces intermédiaires

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la volonté pour la commune de maintenir des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et les sites ou infrastructures comportant des nuisances, voire des risques. Ceci afin d'assurer la tranquillité des quartiers d'habitation et/ou de ne pas engendrer de problème de cohabitation.

Il s'agit alors de ne pas développer les espaces urbains à proximité ou en direction des corps de ferme en activité, des espaces d'activités industrielles ou artisanales (notamment TRAPIL), de ne pas développer les espaces urbains de manière linéaire le long des grands axes routiers, notamment la RD6014.

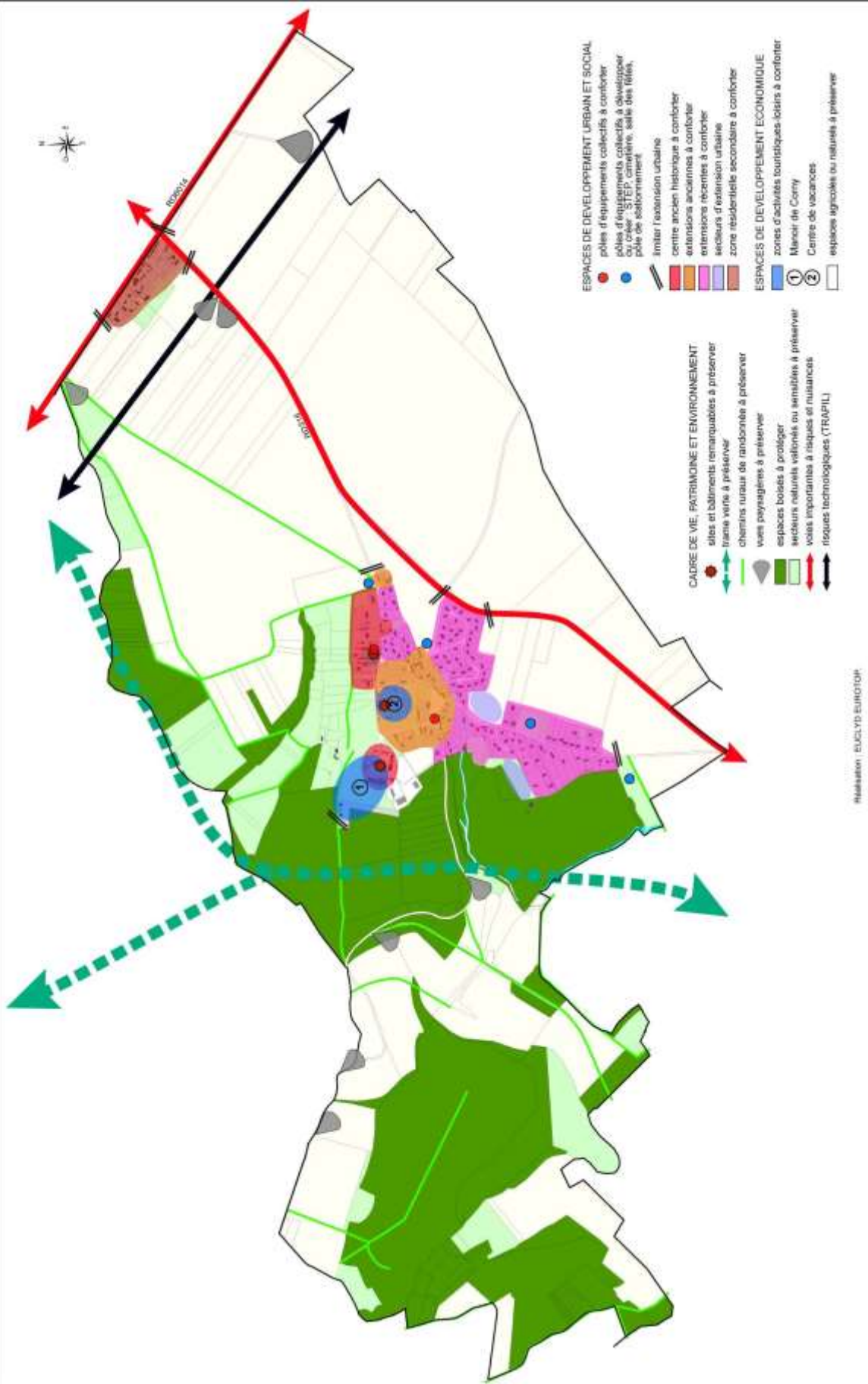
Vers un développement durable

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie et à la protection de l'environnement en général, le PLU permettra et promouvra l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux recyclables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, matériaux de construction, de façade et de toiture en éléments naturels : bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite,).

6. SYNTHÈSE

Le document schématique ci-après reflète et complète les orientations générales exposées précédemment.

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT



Realisation : EUCLYD EUROTOP