

CORNILLE

REVISION DU POS AVEC TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en révision du POS	Arrêt du projet de PLU	Approbation
25 juin 2009	28 janvier 2016	23 mars 2017

Vu pour être annexé le

Le Président,

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PARTIE I : AMBITIONS COMMUNALES	1
PHASE II : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 13 PROCHAINES ANNEES (2011 – 2025)	3
PARTIE III : ORIENTATIONS POLITIQUES.....	4
CONCLUSION	11

PARTIE I : AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire à échéance 2025**.

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du Grenelle de l'Environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs d'une politique volontariste en matière de gestion de la ressource en eau, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et boisées et du respect des espaces naturels.

L'enjeu du projet tend à répondre aux préoccupations et aux exigences issues des lois « Grenelle », par :

- le **recentrage du développement urbain** autour de l'existant et la mixité des zones par la création d'espaces publics, collectifs, notamment au bourg et aux Piles, 2 polarités urbaines importantes permet la **limitation de l'étalement urbain** et des déplacements pour **réduire la production de gaz à effet de serre**,
- l'**utilisation économe de l'espace** à travers le scénario établi va également dans le sens de la préservation des grandes unités boisées ou agricoles de la commune, **véritables continuités écologiques**, inclus dans les milieux naturels d'importance du nord-est de l'agglomération périgourdine (*Lanmary*),
- le renforcement des polarités urbaines existantes permet une **diversité des fonctions urbaines**,

- **la prise en compte d'une politique de diversification du logement** : la collectivité n'est pas incluse dans les orientations du PLH communautaire au regard de son adhésion récente et du PLH voté pour la période 2008-2014. Cependant les orientations d'aménagement préconiseront la réalisation de types de logements diversifiés. La commune n'est, par ailleurs, pas concernée par la desserte par les transports en commun de l'agglomération.
- **une meilleure gestion des déplacements**, car même si la commune n'est pas concernée par la desserte des transports en commun, le recentrage de l'urbanisation, concourent à un moindre usage de la voiture et permet de valoriser, à l'échelle des pôles d'habitat, des modes « doux » de déplacement.
- **la prise en compte des communications numériques**, dont la commune est dotée, est renforcée par la densification et le recentrage de l'urbanisation sur les pôles urbains existants, ce qui ira dans le sens d'un futur schéma directeur concernant la desserte départementale par la fibre optique.

Un scénario « quantitatif », deux orientations politiques générales et une carte de synthèse proposent la formulation du projet communal, établis suite aux réunions de travail en commune sur le diagnostic, sur les « questionnements » soulevés et les enjeux et moyens à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs fixés.

PHASE II : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 13 PROCHAINES ANNEES (2011 – 2025)

Pour maintenir sa population de 2011, CORNILLE doit construire environ **6 logements** d'ici à 2025 (soit un peu plus de 0,4 logement par an sur 14 ans = « point mort »).

Hypothèses d'évolution de la population communale retenue :

Population communale (INSEE 2011 - sans double compte) : 667 habitants.	Hypothèse de travail : + 2,2%/an production de 6,8 logements par an en résidences principales entre 2011 et 2025 (dont 0,4 par an pour stabiliser la population communale)
Estimations	
Progression du parc de logements induite	Logements à réaliser entre 2011 et 2025 : 95 logements ; Nombre de logements réalisés entre 2011 et 2013 : 12 logements (données Sitadel2) soit environ 30 habitants de plus entre 2011 et 2013 (en intégrant le « point mort ») soit une population estimée en 2013 à 697 habitants ; → soit un besoin total entre 2014 et 2025 de : 87 logements (dont 4 pour maintenir la population actuelle)
Population en 2025	904 habitants (207 habitants supplémentaires par rapport à 2013)
Total logements en 2025	370 logements
Besoins actuels et induits par l'hypothèse de développement proposée	
Besoin foncier induit d'ici à 2025 <i>Hyp. de travail : 1 340 m² VRD inclus et taux de rétention de 1,2*</i>	environ 13,98 ha
Besoin en équipements scolaires induits <i>Pourcentage de la population scolarisée en maternelle sur la commune en 2013 : 3,6 % (hyp. de travail utilisée : 5%)</i>	<u>Niveau maternelle :</u> En 2013, 25 enfants sont scolarisés sur la commune en maternelle pour une population estimée de 697 habitants. La population estimée en 2025 est de 904 habitants et le nombre d'enfants scolarisés de 45. → création d'une classe supplémentaire (environ 20 élèves supplémentaires).
Besoin en équipements administratifs	Mutualisation des compétences au sein de la Communauté d'Agglomération en cours
Besoin en équipements socio-culturels	Développement des équipements socio culturel. Mutualisation d'équipement au sein de la communauté d'agglomération.
Besoins en espaces publics	→ valorisation et sécurisation des entrées et de la traversée du bourg. → création d'espaces publics de quartier. → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux.
Besoin en équipements sanitaires et sociaux	Favoriser le développement d'infrastructures sanitaire et sociale, voir économiques.
Besoin en équipements sportifs	→ développement de lieux de convivialité. → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux.
Besoins en réseaux collectifs	→ renforcement de la défense incendie. → aménagement de certaines voiries communales. → renforcement du réseau collectif d'assainissement.

() Hypothèses de calcul :*

La superficie moyenne pour bâtir observée sur la période 2002-2014 est de 2 682 m² par logement.

La prise en compte d'une rétention foncière « moyenne » est estimée à un coefficient de 1,2, intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins.

Ainsi, à l'horizon 2025, environ 87 logements pourront être créés. Pour ce faire, CORNILLE destine une enveloppe maximum de 14 hectares située dans l'aire urbaine constituée et sur de nouveaux espaces non bâtis en continuité de l'urbanisation existante du Bourg et des villages de Les Piles, Charetier et Giraudou.

Cet objectif de consommation foncière et de développement démographique s'accompagnera du rééquilibrage des équipements existants.

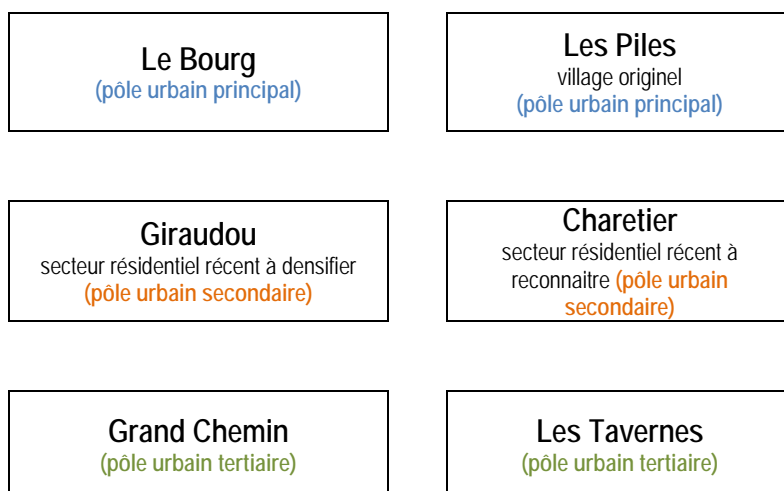
PARTIE III : ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CORNILLE, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

- **orientation politique n°1** : vers un développement urbain équilibré et cohérent centré sur le Bourg, Les Piles et les villages satellites de « Charetier » et « Giraudou »,
- **orientation politique n°2** : vers une vocation sociale/santé et économique du territoire communal,
- **orientation politique n°3** : vers un cadre de vie préserver : plateaux agricoles du nord et de l'ouest, massif boisé du sud.

Orientation politique 1 : vers un développement urbain équilibré et cohérent centré sur le Bourg, Les Piles et les villages satellites de « Charetier » et « Giraudou »

Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué : quartiers, villages, espaces publics, et ses vocations : commerces, équipements et habitat... Les secteurs d'intervention sont le **centre-bourg** et **Les Piles** et leurs extensions urbaines, les espaces publics (voiries et cheminements, places) et les déplacements, les **pôles secondaires et tertiaires d'habitat de la commune**.



A CORNILLE, les espaces urbanisés sont à la fois des **regroupements en villages** mais aussi des secteurs résidentiels plus récents, qu'il s'agit de densifier, dans la mesure où les contraintes des sites le permettent.

L'urbanisation le long de la RD8 doit être maîtrisée au regard de la circulation importante sur cet axe, incompatible avec une densification forte de l'urbanisation.

La particularité de CORNILLE est par ailleurs **l'accueil d'activités ou d'équipements spécifiques** sur son territoire, ayant une incidence sur la vie sociale et économique mais aussi en terme d'occupation de l'espace : commerces, équipements sportifs, activité touristique et de loisirs... qu'il s'agit d'accompagner par le PLU.

La proximité de l'agglomération périgourdine induit un enjeu de maîtrise de l'urbanisation mais aussi la réflexion pour un cadre de vie de qualité pour ses résidents.

Thème	Orientations	Proposition de traductions et mises en œuvre
Cadrer le développement urbain du bourg et des Piles	<ul style="list-style-type: none"> - Développer le Bourg dans des proportions limitées du fait des nombreuses contraintes rencontrées, notamment la faiblesse des dessertes en réseaux et l'environnement très agricole, - Favoriser et maintenir les activités économiques présentes sur ces pôles urbains, - Définir leurs limites urbaines à long terme et requalifier leurs « entrées » par rapport à la RD8 (<i>Piles</i>) mais aussi par rapport aux enjeux paysagers le long des voies communales (<i>Bourg</i>), - Créer ou réhabiliter des espaces publics et collectifs dans le <i>bourg</i>, en lien avec le foncier communal et les projets communaux : étendre la zone d'équipements sportifs et récréatifs à l'est de la mairie, aménager le plateau de loisirs communal aux <i>Piles</i>, relier les opérations existantes et à venir par des cheminements « doux », gérer le stationnement à venir ..., - Intervenir plus particulièrement sur les zones d'urbanisation future : permettre la réalisation d'opérations d'aménagement intégrant espaces communs qualitatifs, un programme d'aménagement et de logements... 	<p>→ zonage spécifique sur les bourgs « anciens » et les extensions à configurer notamment en évitant la création de zones urbaines en linéaire le long des voies</p> <p>→ organiser les espaces vacants par des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones « AU », intégrant des dispositions pour les logements, les déplacements et la prise en compte du cadre de vie futur</p> <p>→ prévoir éventuellement des emplacements réservés pour voies, carrefours, places, parking...</p>
Développer de manière maîtrisée d'autres pôles d'habitat : Charetier et Giraudou	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre de développer de manière mesurée les hameaux et pôles résidentiels secondaires de <i>Charetier</i> et de <i>Giraudou</i> en fonction des enjeux paysagers, agricoles, des risques (accès RD, massif boisé), de la capacité des équipements publics et de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, - Ne pas encourager l'urbanisation linéaire le long de la RD8 et des autres voies 	<p>→ conforter l'urbanisation des hameaux existants en intégrant les diverses contraintes agricoles, forestières, de desserte, d'accès, de gestion économe de l'espace</p>
Densifier le tissu urbain existant sur les pôles urbains tertiaires de Grand Chemin et Les Tavernes	<ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître et densifier les enveloppes urbaines constituées sur les secteurs <i>des Tavernes</i> et de <i>Grand Chemin</i>, sans envisager d'extension de l'enveloppe urbaine existante 	<p>→ reconnaître l'urbanisation des hameaux existants en intégrant les diverses contraintes agricoles, forestières, de desserte, d'accès, de gestion économe de l'espace</p>

Thème	Orientations	Proposition de traductions et mises en œuvre
Définir une politique du logement et de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Définir des orientations d'aménagement afin de déterminer les conditions de densité, d'espace public, de formes urbaines - Maintenir et favoriser une politique de mixité urbaine et sociale en lien avec le Programme Local de l'Habitat favorisant, à l'échelle de communes comme CORNILLE, l'accueil d'au moins 2% de logements locatifs dans la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement soit 5 logements. 	<p>→ « orientation d'aménagement et de programmation » des zones « AU » ouvertes à l'urbanisation avec schéma indiquant les principes d'implantation des bâtis, les aménagements, les vocations...</p> <p>→ prévoir des logements locatifs dans certaines des orientations d'aménagement et de programmation</p>

RAPPEL : Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CORNILLE, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

- **orientation politique n°1** : vers un développement urbain équilibré et cohérent centré sur le Bourg, Les Piles et les villages satellites de « Charetier » et « Giraudou »,
- **orientation politique n°2** : vers une vocation sociale/santé et économique du territoire communal,
- **orientation politique n°3** : vers un cadre de vie préserver : plateaux agricoles du nord et de l'ouest, massif boisé du sud.

Orientation politique 2 : vers une vocation sociale/santé et économique du territoire communal

La particularité de CORNILLE est l'**accueil d'activités économiques ou d'équipements spécifiques sur son territoire**, ayant une incidence sur la vie sociale et économique mais aussi en terme d'occupation de l'espace : commerces, équipements sportifs, activités touristiques et de loisirs, ... qu'il s'agit d'accompagner par le P.L.U..

Le développement économique est un enjeu essentiel pour la commune, projets créateurs d'emplois pour l'accueil d'une nouvelle population. Pour ce faire, l'objectif communal est de maintenir les activités existantes et susciter l'accueil d'activités nouvelles.

Thème	Orientations	Proposition de traductions et mises en œuvre
Maintenir le potentiel communal en matière économique et d'équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser et maintenir les activités économiques présentes sur les deux pôles urbains principaux que sont le bourg et Les Piles, - Pérenniser et développer les sites d'activités présents sur la commune : Barbaleix (garage automobile) et La Forêt qui devrait se développer autour d'activités touristiques..., - Reconnaître et développer les équipements collectifs et de loisirs communaux notamment au bourg et aux Piles, - Intégrer une réflexion globale sur les déplacements « doux » notamment dans les nouveaux quartiers et poursuivre le travail sur le développement des transports en commun du Grand Périgueux sur CORNILLE. - Conférer au parking présent aux « Piles » une fonction de parking de co-voiturage. 	<ul style="list-style-type: none"> → reconnaissance par un zonage et un règlement spécifiques pour les activités existantes ou à développer, en fonction de leur vocation → adaptation du règlement à la zone urbaine : vocation « mixte » permettant les activités économiques à vocation commerciale et de bureau → permettre un règlement « mixte » dans les zones urbaines du bourg et autres secteurs, pour permettre une éventuelle diversification des activités de commerce... → mener une réflexion sur la gestion des déplacements dans les nouveaux quartiers
Poursuivre l'accueil d'activités spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouvelles activités économiques tertiaires et sociales/santé (ex : activités d'accueil et de soins des personnes vieillissantes et handicapées, accueil d'activités médicales et para médicales, activités économiques diverses, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> → déterminer une zone à vocation économique sur le site de Lacombe

RAPPEL : Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CORNILLE, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

- **orientation politique n°1** : vers un développement urbain équilibré et cohérent centré sur le Bourg, Les Piles et les villages satellites de « Charetier » et « Giraudou »,
- **orientation politique n°2** : vers une vocation sociale/santé et économique du territoire communal,
- **orientation politique n°3** : vers un cadre de vie préserver : plateaux agricoles du nord et de l'ouest, massif boisé du sud.

Orientation politique 3 : vers un cadre de vie préserver : plateaux agricoles du nord et de l'ouest, massif boisé du sud

Ce thème intègre l'ensemble des aspects du territoire à la fois « terroir », « patrimoine » et « milieux » : les espaces agricoles, les espaces naturels et de risques....

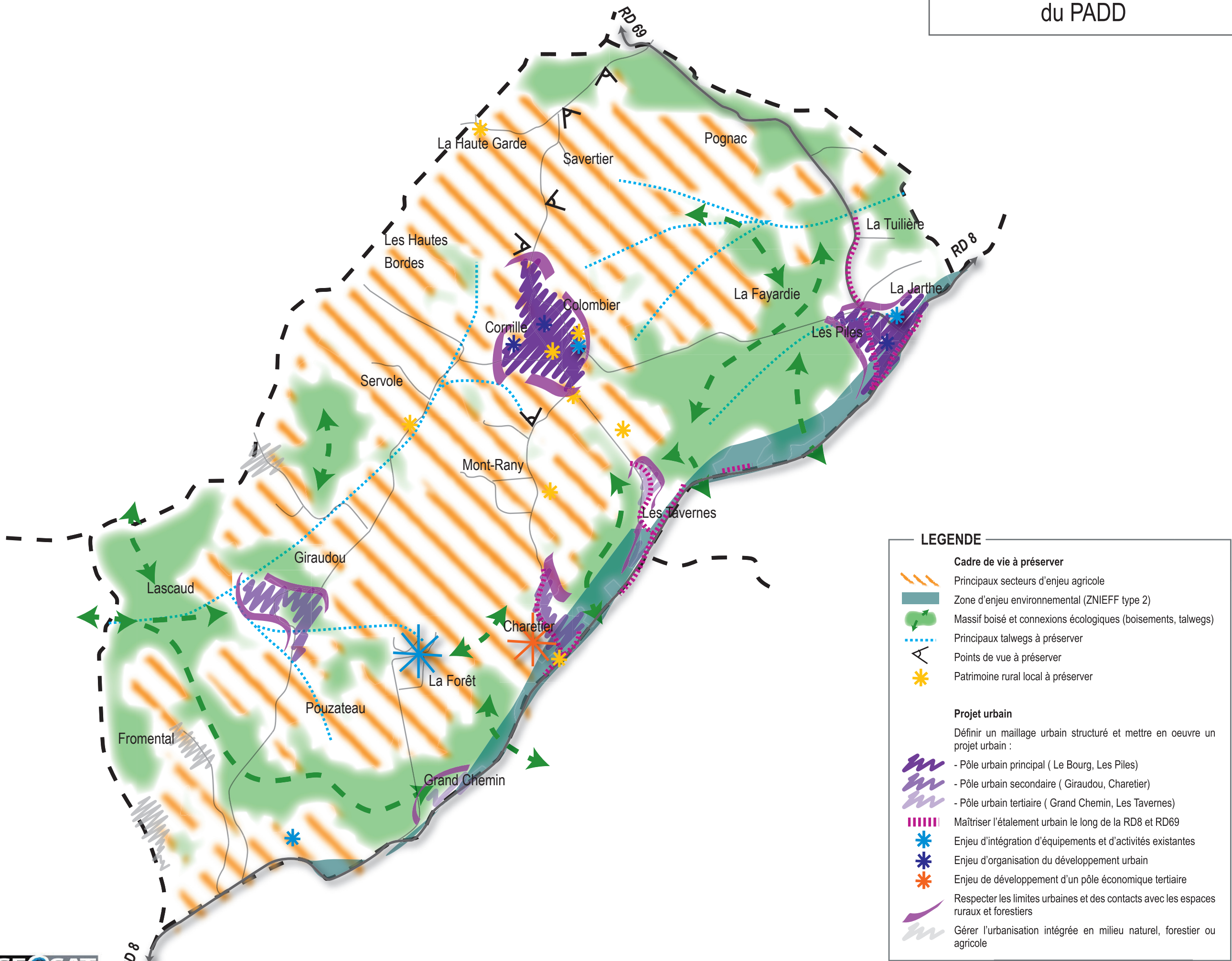
CORNILLE est historiquement située sur un plateau agricole entouré d'un écrin de verdure, le massif forestier lié à la forêt domaniale de *Laumary*, qui conditionne les paysages et la qualité de l'environnement communal, en entrée nord de l'agglomération périgourdine.

L'espace communal offre donc des points de vue et des constructions anciennes constituant un patrimoine rural de qualité.

Thème	Orientations	Proposition de traductions et mises en œuvre
Préserver les espaces et la vie agricole des plateaux ouest et nord	<ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître l'activité agricole polyculture-élevage présente sur les plateaux ouest, sud (<i>Fromental, Giraudou, Mont-Rany, Servole</i>) ou nord et est (<i>Hautes Bordes, Savertier, Paugnac</i>) : bâtiments d'exploitation, d'élevage... - Limiter l'extension des zones urbaines dans les espaces agricoles : protection du paysage, des vallons et terres agricoles - Permettre une reconnaissance de bâtiments existants non agricoles pour leur garantir une évolution mesurée : au sein de certains hameaux agricoles et ponctuellement des espaces ruraux (anciennes fermes...) 	<p>→ prévoir un zonage agricole cohérent avec la réalité des terres agricoles et des bâtiments existants</p> <p>→ permettre éventuellement un secteur spécifique de la zone A pour protéger des points de vue.</p>

Thème	Orientations	Proposition de traductions et mises en œuvre
Préserver le massif boisé et les milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et préserver le massif boisé principalement localisé sur les plateaux sud et est : enjeux paysagers du « massif », risques feu de forêt - Préserver la continuité écologique entre le massif et la forêt domaniale de Lanmary - Préserver les secteurs de vallons humides et talwegs de l'urbanisation nouvelle : continuité hydraulique - Prendre en compte les secteurs de risques : feux de forêt au contact de l'urbanisation et du massif, accès sur la RD8, gestion des eaux pluviales et bassins d'orage aux abords des zones urbanisées 	<p>→ création d'un zonage « N » préservant les milieux naturels : vallons, massif boisé, secteurs d'enjeu paysager</p> <p>→ création d'un zonage « A » préservant les sites agricoles de la vallée et des plateaux la bordant</p> <p>→ préservation de ruptures urbaines dans le massif en lien avec la forêt domaniale (RD8)</p>
Mettre en valeur le patrimoine rural emblématique de CORNILLE	Repérer les éléments du paysage lié au monde rural à l'exemple des ensembles bâtis ou constructions : <i>Haute-Garde, sud du bourg, pigeonniers...</i> et les points de vue sur les vallons agricoles ouverts au nord du <i>bourg</i> ... ou encore d'alignements arborés emblématiques (sud et est du <i>bourg</i>)...	<p>→ intégration au zonage des « outils » de repérage et protection tels L123-1-5 III 2° pour permettre de gérer leur évolution et empêcher leur destruction</p> <p>→ création de zones « N » ou des Espaces Boisés Classés pour protéger les masses boisées ou alignements d'arbres d'intérêt, préserver des espaces « tampons » naturels avec les zones urbanisées</p>

→ cf cartographie de synthèse page suivante



CONCLUSION

Ainsi, les **orientations générales du PADD répondent aux objectifs du développement durable en matière :**

- **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme** : par une réflexion sur les pôles urbains comme centres de projets d'aménagement, par une densification mesurée des pôles secondaires d'habitat en fonction des contraintes des sites mais également d'une gestion raisonnée de la consommation d'espaces ruraux ;
- **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** :
 - * par la préservation des unités agricoles des plateaux centre, nord, est et ouest ;
 - * par la préservation des espaces naturels forestiers en lien avec la forêt domaniale, des ouvertures visuelles sur le paysage rural depuis notamment le plateau central du bourg ;
 - * et par la recherche de densification des zones urbaines et de limitation de l'étalement urbain (principalement le long de la RD8) ;
- **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** : reconnaissance et préservation des ruptures urbaines dans le massif forestier, liens entre les zones de refuges de biodiversité mais aussi mise en avant des vallons humides et talwegs **constituant des « trames vertes et bleues » communales.**

En outre, le **projet vise à répondre aux problématiques et enjeux** en terme :

- **d'habitat** : formes urbaines diversifiées entre les centres urbains et les secteurs plus résidentiels...
- **de transports et de déplacements** : limitation des déplacements par le recentrage du développement urbain et par la mise en place de « modes doux » (notamment dans le bourg) ;
- **de développement des communications numériques** : une programmation pour la future desserte du département est en cours de réalisation par le biais du Conseil Général de la Dordogne. Le Syndicat d'Energies de la Dordogne va également mettre en place un schéma directeur concernant la desserte départementale par la fibre optique, schéma dans lequel la commune sera intégrée, lors de phases non encore définies cependant.
- **d'équipement commercial, de développement économique tertiaire, social/santé et de loisirs** : reconnaissance et développement des sites d'hébergement touristique existants et des espaces collectifs dédiés aux loisirs, mais aussi des activités artisanales et commerciales implantées de longue date sur la commune (*Bourg, Piles,...*) mais également développement de nouvelles activités tertiaires social/santé.

Enfin, les **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** sont exprimés par le scénario de consommation des espaces, se justifiant par l'intégration de formes urbaines moins consommatrices d'espaces (avec un cap de -50% par rapport à l'existant) d'une part, et par la définition d'enveloppes urbaines en fonction de l'existant et des secteurs à « combler » en priorité d'autre part (cf. carte de « synthèse du PADD »).