

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Aisne

Commune de **CORBENY**

C
O
N
C
E
R
T
A
T
I
O
N

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Groupe i2d

GEOGRAM

Urbanisme &
Environnement

16 rue Rayet Liénart

51420 Wilry-les-Reims

Tel : 0326503686

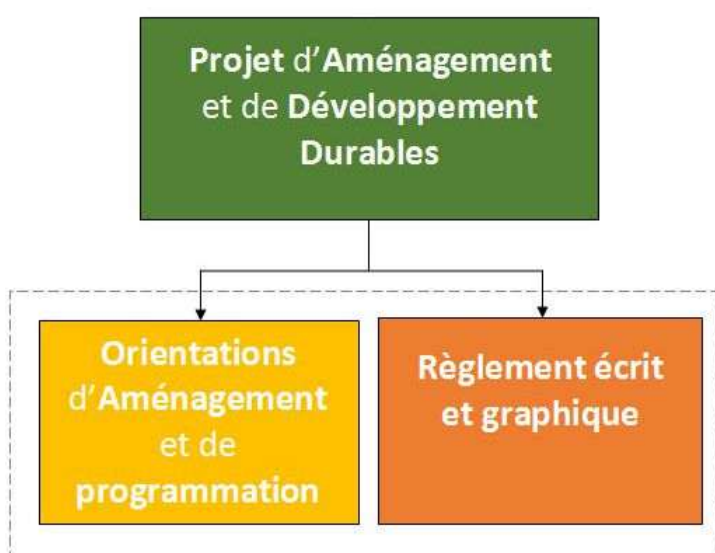
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr

Site internet : www.geogram.fr

Avant-propos

Le PADD : Un projet politique et de territoire

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Corbeny exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire. Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Corbeny :

- ✓ **définisse** 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.
- ✓ **arrête** 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 la commune.
- ✓ **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du projet retenu par la commune de Corbeny





La commune de Corbeny est dotée d'une carte communale approuvée le 4 juin 2010. La commune de Corbeny a connu des évolutions importantes depuis la mise en place de cette carte communale (développement de l'habitat, accueil de nouvelles activités économiques, création de nouveaux équipements, etc...) qui nécessite de mettre en place

un outil stratégique de planification plus adapté à cette évolution territoriale à savoir **un Plan Local d'Urbanisme**.

Par délibération en date du 4 juillet 2025, la commune de Corbeny a décidé d'élaborer un PLU pour :

- ✓ Conforter son rôle de bourg principal de la commune au sein de la Communauté de Communes du Chemin des Dames ;
- ✓ Accompagner l'évolution de la population et mettre en place une stratégie en termes d'habitats (typologies, mixité, ...) ;
- ✓ Réaliser des Orientations d'Aménagement et de programmation pour rationaliser au mieux la consommation foncière ;
- ✓ Réfléchir aux besoins en matière d'équipement ;
- ✓ Tenir compte des risques et des enjeux environnementaux...

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ✓ Une forte attractivité résidentielle liée :
 - à son positionnement géographique très recherchée entre Laon et Reims et une desserte routière facilitant les déplacements (RD 1044 et proximité de l'échangeur de l'A26) ;
 - à la présence sur le territoire d'activités économiques créatrice d'emplois,
 - à la présence de plusieurs commerces de proximité ;
 - à un très bon niveau d'équipements et de services à la population (collège, école, crèche, poste, équipements sportifs, équipements liés à la santé, etc...)
 - la qualité du cadre de vie.
- ✓ un contexte environnemental et une configuration spatiale offrant des possibilités de développement.

Cette structuration confère à Corbeny un rôle de bourg relais au sein de l'armature rurale, assurant une fonction de polarité pour les communes environnantes. Elle participe directement à l'attractivité résidentielle du territoire.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de Corbeny tend à conforter ce rôle en :

- ✓ Poursuivant la dynamique démographique de ces dernières années en favorisant l'accueil de nouveaux habitants ;
- ✓ Diversifiant son offre de logement pour proposer un parcours résidentiel le plus complet possible ;
- ✓ Organisant l'offre économique et de services avec pour objectifs :
 - le maintien et le développement des activités économiques existantes,
 - l'accueil de nouvelles activités économiques.
- ✓ Organisant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Corbeny s'articule autour de trois AXES :

- **AXE n°1 : Développer**
- **AXE n°2 : Équiper**
- **AXE n°3 : Préserver**

Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.

Axe n°1 : Développer

1.1. Maintenir l'attractivité résidentielle en lien avec l'objectif de développement de la population retenu

Forte de sa situation géographique, de sa structure économique et de son niveau d'équipements et de services à la population, la commune de Corbeny joue un rôle de commune active au sein du Bassin de vie de la communauté de communes du Chemin des Dames.

Le dynamisme démographique enregistré au cours des dernières décennies traduit cette attractivité résidentielle. On dénombre 850 habitants.



Pour préserver cette attractivité et conforter ce dynamisme démographique, le parti d'aménagement retenu par les élus vise à renforcer la croissance de façon raisonnable pour atteindre à l'horizon 2036 un seuil de population d'environ 910 habitants (soit une croissance annuelle moyenne autour de 0,5%).

Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages le besoin est estimé à environ 50 logements.

Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- ⇒ De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants ;
- ⇒ D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population ;
- ⇒ De concourir à la production de logements ;
- ⇒ D'adapter l'offre de logements en faveur de plus de mixité générationnelle.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ⇒ Privilégier le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses ;
- ⇒ Délimiter une nouvelle zone d'extension dans la continuité du bourg à proximité des équipements et services à la population ;



- ⇒ Diversifier l'offre de logements pour offrir un parcours résidentiel complet.
- ⇒ Répondre aux besoins de la maison de retraite et notamment l'accueil de logements adaptés aux seniors.

1.2. Renforcer le tissu économique

La commune de Corbeny comporte des secteurs d'activités variés sur son territoire malgré son caractère rural. Plusieurs commerces et services sont également implantés au centre bourg permettant de répondre aux besoins des habitants pour les achats et les services quotidiens.

En matière économique, le projet communal vise à :

➤ Conforter les espaces économiques



Zone d'activités de Corbeny _ Entrée Sud

Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur le territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent pérenniser et répondre aux besoins de ces activités économiques ; à ce titre la vocation économique de ces secteurs sera confirmée.

➤ Maintenir et développer le commerce et les services de proximité en :

- ⇒ **Développant l'offre de commerces de proximité.**
- ⇒ **Favorisant les conditions de la mixité fonctionnelle dans le bourg** en permettant le développement des activités économiques dans le tissu bâti dès lors que cela ne génère pas de conflit d'usage.

Axe n°2 : Équiper

2.1. Les orientations concernant le développement touristique, les loisirs et les équipements

- ⇒ **Les équipements scolaires sportifs et ludiques de la commune sont classés en zone urbaine à vocation d'équipements.** Ce classement permet de répondre si besoin à un renforcement des équipements actuels.



- ⇒ **Les structures d'accueil à vocation touristique seront autorisées** en zone urbaine pour pouvoir renforcer l'offre actuelle.
- ⇒ **Concernant les équipements plusieurs projets sont en cours de réflexion :**
- De nouvelles places de stationnement à proximité du collège ;
 - L'accueil d'une station-service à l'entrée sud de la commune.

2.2. Les orientations concernant les transports et les déplacements

- ⇒ **Une réflexion sera engagée sur** l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée et valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie
- ⇒ **Le stationnement notamment** lié à l'habitat sera réglementé pour ne pas aggraver l'encombrement des espaces publics.

2.3. Les orientations concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques

- ⇒ **Les énergies renouvelables**

Valoriser les énergies renouvelables en encourageant et en encadrant le recours à ces énergies dans les opérations d'aménagement.

- ⇒ **Concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques**

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux d'alimentation électrique, gaz et de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder sans devoir réaliser d'extensions longues et donc coûteuses.

Axe n°3 : Préserver

3.1. Valoriser le cadre bâti et paysager

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver le patrimoine bâti et les caractéristiques territoriales en :

- ⇒ **Protégeant les éléments patrimoniaux identitaires** de la commune : Oratoire, lavoir, mur de clôture, etc.....
- ⇒ **Préservant la trame végétale du bourg** : jardins, vergers, parcs arborés
- ⇒ **Favorisant la biodiversité dans les zones bâties** : perméabilité des clôtures, clôtures végétalisées, limitation de l'imperméabilisation...
- ⇒ **Protégeant les spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Corbeny.
- ⇒ **Favorisant l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements.**
Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).
- ⇒ **Maintenant la compacité urbaine et éviter le risque de mitage**

3.2. Préserver les entités paysagères

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver les espaces naturels présents sur le territoire et à garantir son fonctionnement écologique en :

⇒ Préservant les grandes entités paysagères du territoire communal :

Corbeny constitue un territoire de transition entre le plateau agricole ouvert et les versants plus marqués du rebord nord. Cette situation confère au paysage local une double identité : agricole ouverte et structurée par le relief.

→ Le plateau agricole ouvert



→ Les rebords du plateau aux versants boisés



⇒ Protégeant les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.

L'activité agricole est dominante à Corbeny ; elle joue un rôle important dans l'identité de la commune et dans ses paysages.



Les surfaces viticoles sont également présentes.



La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leurs activités en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ces secteurs.

Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

3.3. S'appuyer sur la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité par :

⇒ **La protection des espaces naturels** et notamment les espaces naturels sensibles et les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique couvrant le nord-ouest du territoire.

⇒ **La préservation des boisements** pour maintenir les sols et la biodiversité.



⇒ **La protection des zones humides avérées** identifiées sur le territoire.

⇒ **La limitation de l'imperméabilisation des sols** et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

⇒ **La limitation de la pollution lumineuse** dans les nouvelles opérations d'aménagement.

3.4. Anticiper et prendre en compte les risques naturels et les nuisances par la prise en compte :

⇒ **Des aléas naturels** : inondations, retrait et gonflement d'argiles, etc...

⇒ **Des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités** générant des risques (installations classées) et/ou des nuisances (sonores, olfactives, etc..).

3.5. Gérer durablement la ressource en eau en :

- ⇒ **Contribuant à l'objectif de préservation de la ressource en eau**, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue.

- ⇒ **Adaptant le projet de développement**
 - ✓ aux performances des dispositifs d'assainissement des eaux usées, aux réseaux et équipements existants ou à prévoir, et/ou à l'aptitude des sols ;
 - ✓ aux capacités de la ressource en eau (extension de l'usine d'eau potable), aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable.

- ⇒ **Encourageant la récupération et la gestion douce ou alternative des eaux pluviales** dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

3.6. S'inscrire en faveur de la transition énergétique en

- ⇒ **Valorisant les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire** : solaire, géothermie, etc.

- **Recherchant la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments**, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation. Favoriser la qualité passive des bâtiments en privilégiant une urbanisation qui tirera parti du site et du climat (implantation, orientation, morphologie, etc.) pour assurer un maximum de confort, thermique notamment, en minimisant les besoins en énergie (chauffage, climatisation, etc.).

- ⇒ **Accompagnant le développement de modes de transports « propres »** : développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos...

**Les objectifs chiffrés en matière de
modération de consommation de l'espace
et de lutte contre l'étalement urbain**

Les objectifs de développement du PLU de Corbeny visent à concilier une extension des zones bâties, nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux. Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

Les objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel

- Corbeny se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain à vocation principal d'habitat à **1.45 hectares** au lieu-dit le Faux Pas dans la continuité urbaine du bourg.
- En complément le projet communal tendra à favoriser la densité par la promotion de formes urbaines plus compactes, moins consommatrice d'espace, tout en respectant l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales.

Les objectifs chiffrés en matière de développement économique et d'équipements

- L'accueil d'activités économiques se fera sur les secteurs déjà dédiés et au sein du tissu urbain pour les activités n'engendrant pas de nuisances pour l'habitat.

Consommation foncière sur les ENAF induite du projet communal

- ➔ Consommation foncière induite pour l'habitat : **2.85 hectares**
- ➔ Consommation foncière induite pour les activités : **0.30 hectares.**

Soit une consommation totale de 3.15 hectares