COMMUNE DE CREVECOEUR-LE-GRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en Conseil Municipal le 10 avril 2019

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 30 juin 2021

verdi
Sensible à vos ambitions

SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 4
B. Rappel des invariants 5
C. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles 6
D. Les orientations générales du P.A.D.D. 10

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le P.A.D.D. permet :

- ☑ Un débat clair au sein du Conseil Municipal ;
- ☑ Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

Le contexte législatif

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« *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 ;

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.

B. Rappel des invariants

Les contraintes et intangibles

Le territoire de Crèvecœur-le-Grand semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitant sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocations, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Crèvecœur-le-Grand, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- ☑ L'assise agricole ;
- ☑ Les ZNIEFF de type I « Bois du Camp de Jourdain et larris des vallées de misère et de Crèvecœur » et « Butte du Gallet » ainsi la ZNIEFF de type 2 « Haute vallée de la Celle en amont de Conty »
- ☑ Les Espace Naturel Sensible « Butte du Gallet » et « Bois du Camp Jourdain »
- ☑ L'Espace Boisé Classé du Bois de Sapin ;
- ☑ La topographie ;
- ☑ Les risques :
  - Inondation ;
  - Remontées de nappes ;
  - Retrait-gonflement des argiles ;
  - Effondrement localisé ;
  - Un site et sol pollué
  - La présence d'installations classées
- ☑ Le réseau de transport ;
- ☑ Les capacités des réseaux (d'électricité, d'assainissement, d'eau potable...) ;

C. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Construction du projet communal

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

- ☑ Combien d'habitants à l'horizon 10-15-20 ans ?
- ☑ Quels seront les besoins induits ?
- ☑ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- ☑ Une croissance démographique régulière depuis 1968, avec un ralentissement ces dernières années
- ☑ Un rythme de construction qui suit cette croissance démographique
- ☑ Une baisse de la taille des ménages : 2,4 habitants/logements en 2015.

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte règlementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distinguées :

- ☑ Les dents creuses : parcelles actuellement non construites, situées au sein de l'enveloppe urbaine ;
- ☑ Des zones d'extensions :

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements de Crèvecœur-le-Grand vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

Estimation des besoins en logements

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait **nécessaire d'édifier environ 280 logements d'ici 2035**, soit environ 14 logements par an pour maintenir la population de Crèvecœur-le-Grand et combattre le phénomène de décroissance démographique.

Hypothèses (Base recensement INSEE en vigueur de 2015: 3539 habitants)	Projet communal Hypothèse Haute (obj: 0,8% / an)
Population 2035	4150
Nombre d'habitants supplémentaires	611
Besoins en logements (comprenant desserrement + logements déjà construits)	280
Besoin en foncier (ha) avec 30 lgts/ha	9.3

Estimation des densités résidentielles et des besoins en surfaces sur la Commune

De manière générale, on retrouve une densité moyenne de 30 logements/ha sur le territoire de Crèvecœur-le-Grand. Cette densité peut atteindre 40 logements à l'hectare dans certains tissus résidentiels alors que d'autres ne dépassent pas les 14 log/ha sur le territoire.

Pour réaliser 280 logements à l'horizon 2035, avec en moyenne 30 log/ha, il serait nécessaire de trouver 9.3 hectares, principalement en dents creuses ou dans des secteurs de division foncière ou de renouvellement urbain.

La Commune ne dispose que de **5.3 hectares en potentiel foncier mobilisable** pour réaliser cet objectif. Si l'on soustraie les espaces nécessaires aux voiries, cela représente un potentiel de 136 logements.

L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum les densités dans les zones déjà construites afin d'éviter autant que possible les extensions de l'urbanisation. Néanmoins, il sera nécessaire d'investir des secteurs en extension pour atteindre les objectifs fixés.

Estimation des surfaces disponibles

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements mène à l'évaluation suivante :

1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

- ☑ Le territoire semble présenter un potentiel de mutation et d'évolution du tissu existant ;
- ☑ Le potentiel de **dents creuses et de divisions parcellaires et de renouvellement** tel qu'il est présenté au sein du rapport de présentation du PLU a été estimé au sein du diagnostic à environ **136 logements, situés au sein du tissu urbain**.

2/ Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2015 à 10% du parc de logements de Crèvecœur-le-Grand, le territoire semble présenter du potentiel en termes d'utilisation de la vacance pour répondre à une évolution de la demande en logements ; la réduction de ce taux est d'ailleurs un objectif de ce PLU.

3/ Dans de nouvelles zones d'extension

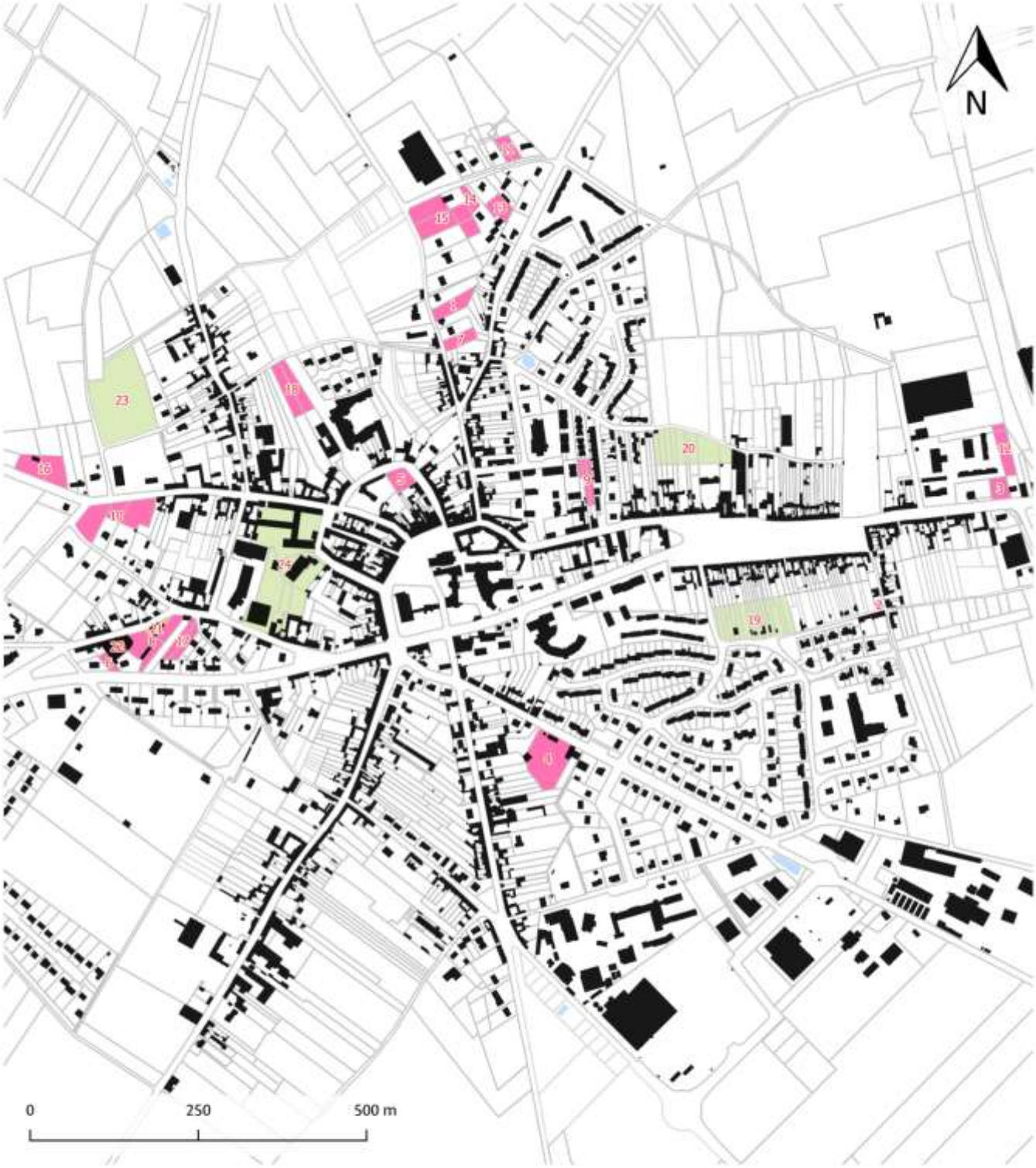
Le potentiel repéré dans la zone urbaine actuelle ne permet pas de répondre à l'intégralité des besoins en logements de Crèvecœur-le-Grand, c'est pourquoi des zones d'urbanisation future seront programmées.

4/ Synthèse

Dix-huit parcelles en dents creuses ont été recensées pour une superficie de 3,1 ha. Le potentiel constructible y est estimé à 92 logements.

Deux îlots à enjeux au sein de l'enveloppe urbaine ont été recensés pour une superficie d'environ 1,1 ha. Le potentiel constructible est estimé à 34 logements.

	Superficie estimative (ha)	Densité moyenne (lgt/ha)	Potentiel de logements	Rétention de 20% (hors extension)
Dents Creuses	**3,1**	30	92	74
Reconversion potentielle	**0,1**	30	3	2
Réhabilitation logement vacant	**0,1**	30	2	2
Ilots à enjeux	**2.2**	30	75	63
Extension	**5.2**	30	150	150
Sous- Total	**10.7**	**30**	**322**	**291**



LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

verdi
Sensible à vos ambitions

Légende

- Parcelle cadastrale
- Bâti
- Siège d'exploitation
- Réhabilitation de logement vacant
- Dent Creuse
- Reconversion potentielle
- Ilot à enjeux

D. Les orientations générales du P.A.D.D.

La municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de deux grands axes :

3 défis non hiérarchisés et indissociables :

- Un territoire Agréable à vivre
- Un territoire attractif
- Un territoire dynamique

Chacun de ces défis comporte 4 objectifs, soit un total de12 objectifs.

Au total, cela représente un ensemble de 56 actions, qui seront détaillées ci-dessous et représentées, pour certaines, sous formes de cartes schématiques.

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur Commune. Les objectifs fondamentaux du PADD étant un développement démographique modéré, la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels.



DÉFI UN TERRITOIRE AGRÉABLE A VIVRE

Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant de la qualité du cadre de vie

☐ VALORISER L'IDENTITÉ URBAINE DU TERRITOIRE

- ✓ Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti communal (Eglise, Château, calvaire, puits,…) ;
- ✓ Préserver le bâti remarquable (murs, linéaires de bâti, portes cochères,…) ;
- ✓ Valoriser l'adéquation entre les constructions neuves et plus anciennes en harmonisant notamment les clôtures et les façades ;
- ✓ Permettre un développement urbain raisonné tout en gardant l'identité du territoire.

☐ PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU POUR L'ÉQUILIBRE ET L'AVENIR DU TERRITOIRE.

- ✓ Protéger la ressource souterraine en eau potable contre l'imperméabilisation des sols et les pollutions ;
- ✓ Garantir la rétention des eaux (mares, zones tampons) et leur restitution au milieu naturel ;
- ✓ Avoir un usage rationnel et économe de l'eau potable ;
- ✓ Gérer les eaux pluviales à la parcelle via des techniques d'assainissement alternatif (infiltration, noues, fossés, stationnement perméable et toitures végétalisées…).
- ✓ Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource (quantité : interconnexions, etc. / qualité : flux polluants des zones urbanisées, etc.);

☐ AVOIR UNE APPROCHE TRANSVERSALE DE L'ENVIRONNEMENT

- ✓ Valoriser la Trame Verte territoriale ;
- ✓ Maintenir les espaces de respiration dans le tissu urbain ;
- ✓ Prendre en compte l'existence de corridors écologiques dans les projets d'aménagements ;
- ✓ Protéger le cône de vue et la perspective remarquable ;
- ✓ Préserver les espaces naturels reconnus pour leur intérêt écologique ;
- ✓ Mettre en valeur les éléments paysagers qui contribuent à la qualité du cadre de vie (alignements d'arbres, espaces publics aménagés,…) ;
- ✓ Encourager la création de haies afin de freiner l'écoulement de l'eau et d'absorber les polluants, protéger les cultures du vent, favoriser la biodiversité, développer une source d'énergie renouvelable via la production de bois d'œuvre et de chauffage ;
- ✓ Améliorer la qualité paysagère du territoire
- ✓ Développer des cheminements doux favorisant la découverte paysagère et patrimoniale du territoire

☐ INTÉGRER LA GESTION DES RISQUES PAR RAPPORT AUX BIENS, AUX PERSONNES, ET À L'ENVIRONNEMENT, DANS LE PROJET URBAIN

- ✓ Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs d'aléas « forts » ;
- ✓ Alerter et prendre en compte l'existence d'aléas naturels (coulées de boue, ruissellements, remontées de nappe, etc.) pour tout projet d'aménagement ;
- ✓ Gérer les eaux de ruissellements (limiter l'imperméabilisation des sols, gérer les eaux pluviales, etc.) ;
- ✓ Protéger des pollutions liées aux activités ;
- ✓ Prendre en compte les nuisances sonores / les risques liés aux voies de circulation structurantes.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CREVECOEUR-LE-GRAND

DEFI : UN TERRITOIRE AGREABLE A VIVRE

- Protéger et valoriser les richesses du patrimoine communal (Eglise, Château..)
- Valoriser l'adéquation entre les constructions neuves et celles plus anciennes
- Garantir la rétention des eaux (mares, zones tampons, bassin de rétention)
- Valoriser la Trame Verte territoriale et les corridors écologiques
- Maintenir les espaces de respiration dans le tissu urbain et mettre en valeur les éléments paysager qui contribuent à la qualité du cadre de vie (alignement d'arbres...)
- Protéger les cônes de vue et perspectives remarquables
- Préserver les espaces naturels reconnus pour leur intérêt écologique
- Développer des cheminements doux favorisant la découverte paysagère et patrimoniale du territoire



DÉFI UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère rural

☐ DÉFINIR UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE DU TISSU URBAIN ET ASSURER L'INTEGRATION PAYSAGERE

- ✓ Intégrer les caractéristiques physiques du territoire pour tout projet d'aménagement et de construction ;
- ✓ Travailler les transitions entre les unités paysagères (espace agricole, urbain, boisé, etc.) et maintenir une ceinture verte ;
- ✓ Favoriser une intégration paysagère qualitative des entrées de village ;
- ✓ Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- ✓ Encourager la prise en compte du bio-climatisme et des économies d'énergie dans la conception des nouvelles constructions ainsi que dans la réhabilitation du bâti existant (implantation des constructions par rapport au soleil, pour optimiser les apports solaires,...) ;
- ✓ Utiliser les réseaux séparatifs pour les zones d'extension urbaines d'habitat ou d'activités.
- ✓ Requalifier le site de l'ancien collège avec un objectif de mixité des fonctions

☐ DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE RÉPONDRE AUX DEMANDES DES POPULATIONS ACTUELLES ET FUTURES ET À DES BESOINS SPÉCIFIQUES

- ✓ Favoriser la construction de petits et moyens logements ;
- ✓ Développer l'offre, autant en locatif qu'en accession à la propriété ;
- ✓ Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour accompagner le parcours résidentiel des habitants.

☐ ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS À L'ESSOR DE LA POPULATION

- ✓ Prendre en compte la proximité de Beauvais dans les réflexions sur les besoins en équipements et services ;
- ✓ Maintenir l'offre de services apportée par les équipements publics de proximité ;
- ✓ Développer les possibilités de télétravail, voire de co-working, grâce au raccordement à la fibre optique de l'ensemble du territoire ;
- ✓ Anticiper l'installation d'infrastructures propices au numérique (pylônes, antennes, armoires, fourreaux réservés pour la fibre optique...).
- ✓ Anticiper les besoins liés à l'évolution démographique notamment au vieillissement de la population et maintenir une offre d'équipements et de services adaptée.

☐ DÉFINIR UNE CROISSANCE DE LA POPULATION ADAPTÉE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

- ✓ Densifier le cœur de ville et renforcer la centralité, en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses ;
- ✓ Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation, plutôt que le développement en extension urbaine ;
- ✓ Prendre en compte les servitudes d'utilité publique
- ✓ Conforter la croissance démographique et stabiliser le solde naturel



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CREVECOEUR-LE-GRAND

DEFI : UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Travailler les transitions entre les unités paysagères (espace agricole, urbain, boisé...) et maintenir une ceinture verte

Favoriser une intégration paysagère qualitatives des entrées de village

Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Densifier le coeur de ville et renforcer la centralité en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses

Requalifier le site de l'ancien collège avec un objectif de mixité des fonctions



DÉFI UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Conforter l'activité agricole et valoriser les potentialités du territoire

☐ ASSURER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ✓ Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture
- ✓ Pérenniser les exploitations agricoles et permettre leur mutation (diversification de la production, hébergement touristique, vente à la ferme,...) ;
- ✓ Encourager de nouvelles activités agricoles (agro-tourisme, vente directe, circuits courts...) ;
- ✓ Préserver les abords des exploitations agricoles de l'urbanisation et assurer leur accessibilité aux parcelles cultivées et aux bâtiments agricoles.

☐ PRENDRE EN COMPTE LES DÉPLACEMENTS POUR LUTTER CONTRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

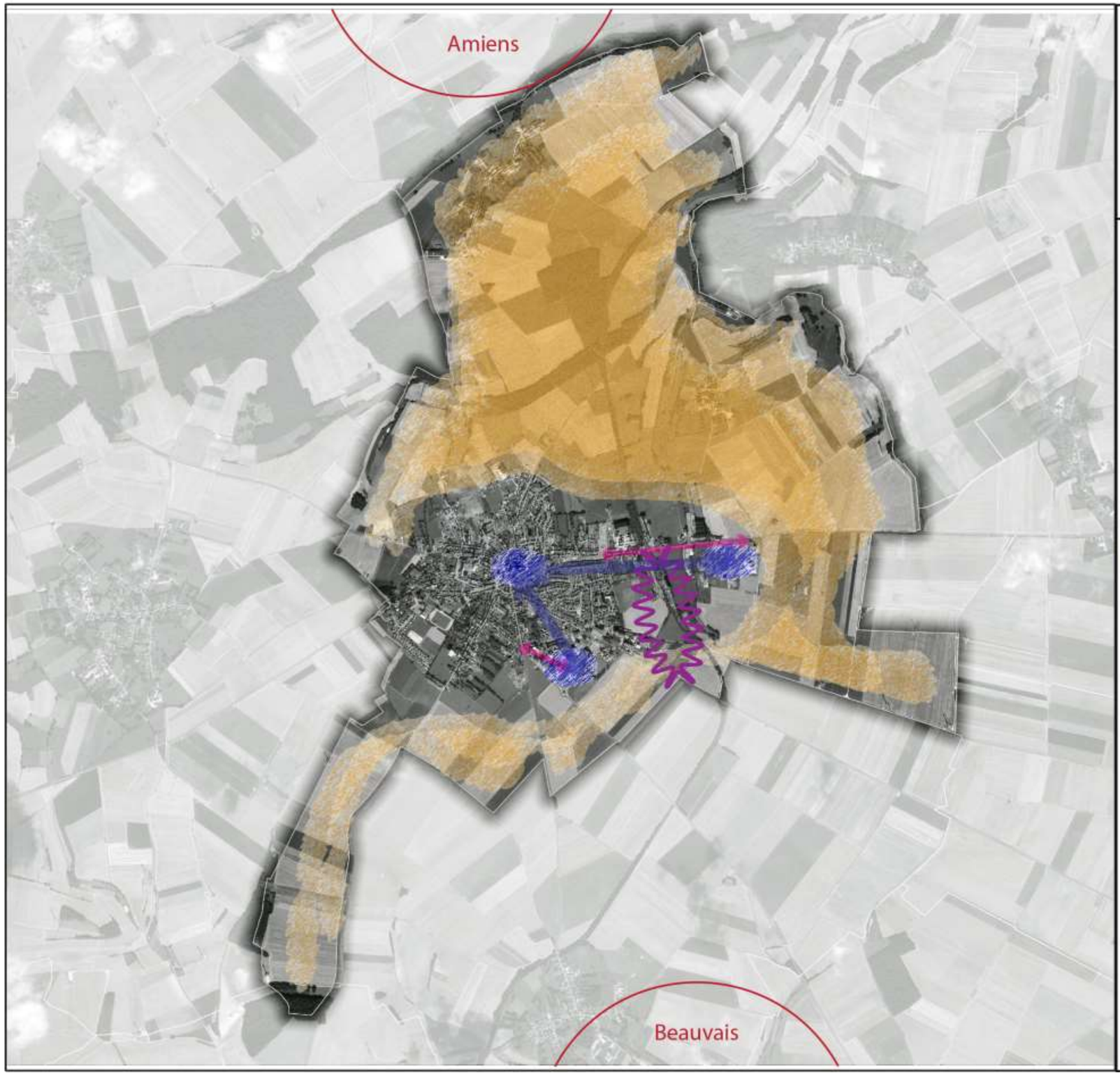
- ✓ Développer des infrastructures cyclables sécurisées sur le territoire (bandes et pistes cyclables) dans une optique de développement durable ;
- ✓ Assurer un maillage efficace d'itinéraires cyclables et piétons (usage quotidien et de loisirs) entre le centre-ville, les équipements publics et les espaces de « respiration » ;
- ✓ Assurer la sécurité routière sur l'ensemble du territoire ;
- ✓ Favoriser le développement de l'offre de transport vers les pôles structurants de la région.

☐ PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS SUR LA COMMUNE

- ✓ Favoriser l'implantation et la diversité des activités, en autorisant l'installation de commerces, d'artisanat, de services et d'activités touristiques compatibles avec la fonction résidentielle ;
- ✓ Développer l'activité dans le centre-ville en lien avec les zones d'activités
- ✓ Conserver le dynamisme économique du centre-ville
- ✓ Encourager la mixité fonctionnelle avec l'implantation d'activités non nuisantes dans les futurs projets d'aménagement et le centre-bourg ;

☐ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE PAR DES ACTIONS DE VALORISATION DES SITES

- ✓ Encourager les projets touristiques de mise en valeur du territoire (sentiers, circuits, panneaux d'information, guides, tables d'orientation, hébergement, etc.) ;
- ✓ Permettre l'amélioration de l'accessibilité et la lisibilité aux sites emblématiques du territoire (liaisons douces, stationnement, signalisation,...) ;
- ✓ Développer les circulations douces en lien avec l'activité touristique (découverte paysagère et patrimoniale).
- ✓ Favoriser le développement d'un train touristique et de son musée.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CREVECOEUR-LE-GRAND

verdi

DEFI : UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Maintenir la vocation de terres actuellement mises en valeur par l'agriculture

Développer des infrastructures cyclables sécurisées sur le territoire

Favoriser le développement de l'offre de transport vers les pôles structurants de la région

Développer l'activité dans le centre-ville en lien avec les zones d'activités

Favoriser le développement d'un train touristique et de son musée