

Commune de  
**Corbreuse**  
Essonne

## Plan Local d'Urbanisme



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

# 3a

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 15 septembre 2017
- ▶ Arrêt du projet le 13 septembre 2019
- ▶ Dossier soumis à enquête publique
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé

PHASE :

**Arrêt**



**en perspective**  
urbanisme & aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres - TEL : 02 37 30 26 75  
courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 13 septembre 2019

arrêtant la révision du  
plan local d'urbanisme  
de la commune de Corbreuse

Le Maire,

## Sommaire

1. Préalable	2
2. Encadrer le développement	3
2.1. Limiter l'étalement urbain et le mitage .....	3
2.2. Optimiser l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles .....	3
2.3. Prévoir des secteurs d'extension .....	3
2.4. Accompagner la mutation d'espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain.....	3
2.5. Anticiper l'évolution de certains bâtiments agricoles .....	3
2.9. Poursuivre une croissance démographique raisonnée.....	4
2.10. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie.....	4
3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	5
3.1. Maintenir et préserver l'activité agricole .....	5
3.2. Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité.....	5
3.3. Poursuivre l'aménagement numérique .....	5
4. Garantir la qualité environnementale de la commune	6
4.1. Protéger le corridor alluvial, les zones humides et les mares dans la définition de la trame bleue .....	6
4.2. Préserver les corridors écologiques des sous-trames arborée et herbacée.....	6
4.3. Sauvegarder le réservoir de biodiversité .....	6
4.4. Classer les boisements .....	6
4.5. Maintenir les espaces verts, les jardins et les haies .....	6
5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	7
5.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel .....	7
5.2. Opérer le développement uniquement sur le village .....	7

## 1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) sont :

L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- 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
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- Les besoins en matière de mobilité
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- 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
- La sécurité et la salubrité publiques
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
- 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
- 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

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Corbreuse consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

## **2. Encadrer le développement**

*Actuellement la population de Corbreuse comptabilise 1760 habitants contre 1703 habitants en 2010,. Depuis 1968, la population municipale enregistre une croissance constante. L'évolution de la population résulte de la conjugaison de soldes migratoires et naturels positifs, preuve de l'attrait que suscite la commune. En effet, la situation géographique, l'offre en matière d'équipements (école), l'accessibilité [...] sont autant d'atouts pour son développement.*

### **2.1. Limiter l'étalement urbain et le mitage**

Jusqu'à présent Corbreuse a su contenir toute forme de mitage sur son territoire. En effet, la structure bâtie existante s'exprime par la seule présence du village. Dès lors, les orientations du projet d'aménagement proposées confortent ce principe en prévoyant le développement exclusivement sur cette partie agglomérée, et qui plus est, sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

Cette politique d'aménagement basée principalement sur une évolution de l'enveloppe bâtie en place traduit la volonté municipale d'adopter une gestion mesurée et économe de l'espace.

### **2.2. Optimiser l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles**

Pour satisfaire les besoins résidentiels, le développement doit avant tout prendre corps par l'optimisation du tissu urbain constitué. En ce sens, la municipalité souhaite favoriser l'occupation des espaces en creux mobilisables le long des voies publiques. Cette politique s'articulera toutefois avec la volonté de préservation des espaces paysagers et de jardins situés au cœur d'îlots symbolisant l'identité du village.

### **2.3. Prévoir des secteurs d'extension**

Considérant la bonne accessibilité de la commune et des objectifs de développement accordés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le parti d'aménagement retenu dans le PLU propose sous la forme d'extension :

- L'aménagement d'un secteur à urbaniser à vocation résidentielle à l'ouest du village (accessible depuis la rue de l'Orme creux) D'une emprise d'environ 17500 m<sup>2</sup> cette zone est en contact avec l'espace bâti à proximité des équipements structurants de la commune,
- L'aménagement d'un terrain d'environ 5200 m<sup>2</sup> à l'Est du village (accessible depuis les rue des Montceaux) afin de pouvoir réaliser un équipement d'intérêt collectif ; cet aménagement sera très contraint par la présence du massif forestier avoisinant et devra dès lors garantir la préservation du contexte environnemental à forte valeur ajoutée.

### **2.4. Accompagner la mutation d'espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain**

Le site d'une ancienne exploitation agricole située entre la rue de l'Orme Creux et la rue des Ecoles présente une friche d'importance au sein du village. Les bâtiments sont désormais inoccupés et un vaste espace adjacent est libre de toute occupation.

Cette emprise représente ainsi une opportunité foncière conséquente au sein du village qu'il sera souhaitable de mobiliser pour recevoir un programme visant à conjuguer une vocation résidentielle, si possible commerciale et un ou plusieurs équipements d'intérêt général.

### **2.5. Anticiper l'évolution de certains bâtiments agricoles**

Compte tenu de la dimension agricole du territoire, le village s'est développé à partir de structures agricoles. Une ferme située au sud du village le long de la rue du Plessis pourrait être sujette à mutation durant l'application du présent PLU. Ces bâtiments agricoles présentant une opportunité immobilière

à des fins d'équipements collectifs, le projet propose en ce sens les conditions pour que cette dernière soit encadrée.

## **2.6. Réaliser des orientations d'aménagements et de programmation sur des secteurs spécifiques**

Qu'ils s'agissent de la future zone à urbaniser, du secteur en mutation situé rue des écoles, du corps de ferme situé rue du Plessis ou des terrains en dents creuses, les différents secteurs, porteurs de développement, seront encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## **2.7. Reconnaître les bâtiments anciens de la commune**

Certains éléments architecturaux, remarquables ou non, définissent l'identité de la commune. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt est reconnu et protégé (corps de fermes, église, ...).

## **2.8. Mettre en place de nouveaux principes d'accès et de desserte**

Dans le village et plus particulièrement sur les secteurs de développement, de voies nouvelles seront créées afin de mailler correctement l'ensemble de la nouvelle armature bâtie.

## **2.9. Poursuivre une croissance démographique raisonnée**

Au regard du potentiel foncier identifié dans le parti d'aménagement, l'amenée d'environ **60 nouvelles constructions** semble possible. Ces dernières ne sont néanmoins pas toutes vectrices de développement démographique. En effet, certaines d'entre-elles permettront de maintenir simplement les effectifs démographiques actuels au regard du phénomène de desserrement des ménages que connaît la commune (diminution du nombre de personnes par ménage). Ainsi, **une trentaine de résidences principales** sont nécessaires pour maintenir les effectifs démographiques actuels (point mort démographique).

Le parti d'aménagement retenu devrait permettre l'accueil de plus ou moins 100 personnes supplémentaires durant la prochaine décennie. La population pouvant augmenter donc théoriquement de +5,68% (croissance moyenne annuelle d'environ +0,55% sur 10 ans).

## **2.10. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie**

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

### **3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local**

*Historiquement rurale, la commune de Corbreuse tend progressivement à évoluer vers un caractère résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors de la commune. De fait, la municipalité, à travers ce PADD, souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire.*

#### **3.1. Maintenir et préserver l'activité agricole**

L'omniprésence de l'agriculture révèle l'identité du paysage local. En ce sens, la présence d'exploitations agricoles doivent être confortée et les terres cultivées réservées au maintien de l'activité agricole. Cette dernière orientation contribue à modérer la consommation de l'espace et vise à lutter contre l'étalement urbain.

#### **3.2. Rendre possible l'implantation d'activités artisanales et de services de proximité**

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités artisanales et les services de proximité se conjuguent sans conflit d'usage avec les secteurs habités.

#### **3.3. Poursuivre l'aménagement numérique**

Le PADD cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré du village où se concentre la couverture par le haut débit. L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques. Un tel principe passe par l'autorisation des installations nécessaires aux dispositifs techniques, tels que les antennes relais.

## **4. Garantir la qualité environnementale de la commune**

*La commune de Corbreuse a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.*

### **4.1. Protéger le corridor alluvial, les zones humides et les mares dans la définition de la trame bleue**

Dans la définition de la trame bleue spécifique à la commune, la municipalité souhaite prendre en compte les différents milieux humides qui ponctuent le territoire. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à leur maintien.

Dans le même esprit, les mares sont des éléments constitutifs du patrimoine naturel local qui garantissent la présence d'une réelle biodiversité.

### **4.2. Préserver les corridors écologiques des sous-frames arborée et herbacée**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France identifie des corridors écologiques sur le territoire de Corbreuse. Tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale, ces corridors assurent la diversité biologique de la commune. De plus, les boisements présents sont considérés par le SDRIF comme des massifs boisés pour lesquels une protection de leurs lisières, agricoles ou non, s'impose.

### **4.3. Sauvegarder le réservoir de biodiversité**

Participant à la qualité paysagère, les espaces naturels en place garantissent la qualité environnementale de la commune. Le PADD conforte ces dispositions et garantit la conservation des milieux en empêchant toute forme d'aménagement conséquent sur ces espaces fragiles.

### **4.4. Classer les boisements**

L'omniprésence des boisements sur la vallée rappelle la qualité environnementale de la commune. L'existence même de la forêt définit les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, sa fonction écologique est essentielle pour la biodiversité et plus particulièrement pour la faune (habitat).

### **4.5. Maintenir les espaces verts, les jardins et les haies**

Les espaces verts privés et notamment les jardins, situés dans le milieu aggloméré, participent également à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie.

La municipalité souhaite donc limiter la constructibilité et l'aménagement de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, d'organiser les possibilités de division foncière susceptibles de densifier les espaces bâtis en adéquation avec le contexte environnemental.

## **5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

*La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Ainsi, entre 2008 et 2012, sur la commune, plusieurs hectares de terres naturelles et agricoles a été artificialisé pour satisfaire exclusivement des besoins résidentiels.*

*La municipalité souhaite circonscrire la consommation d'espaces naturel et agricole en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant, l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux » et l'ouverture de l'urbanisation de terrains aux justes besoins démographiques du projet dans le respect des orientations générales définies par le SDRIF.*

### **5.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel**

Les espaces urbanisés et urbanisables sont clairement définis en fonction des besoins de la collectivité. L'essentiel des secteurs porteurs de développement est déjà inscrit dans l'enveloppe bâtie du village (espaces en creux, renouvellement ou réhabilitation).

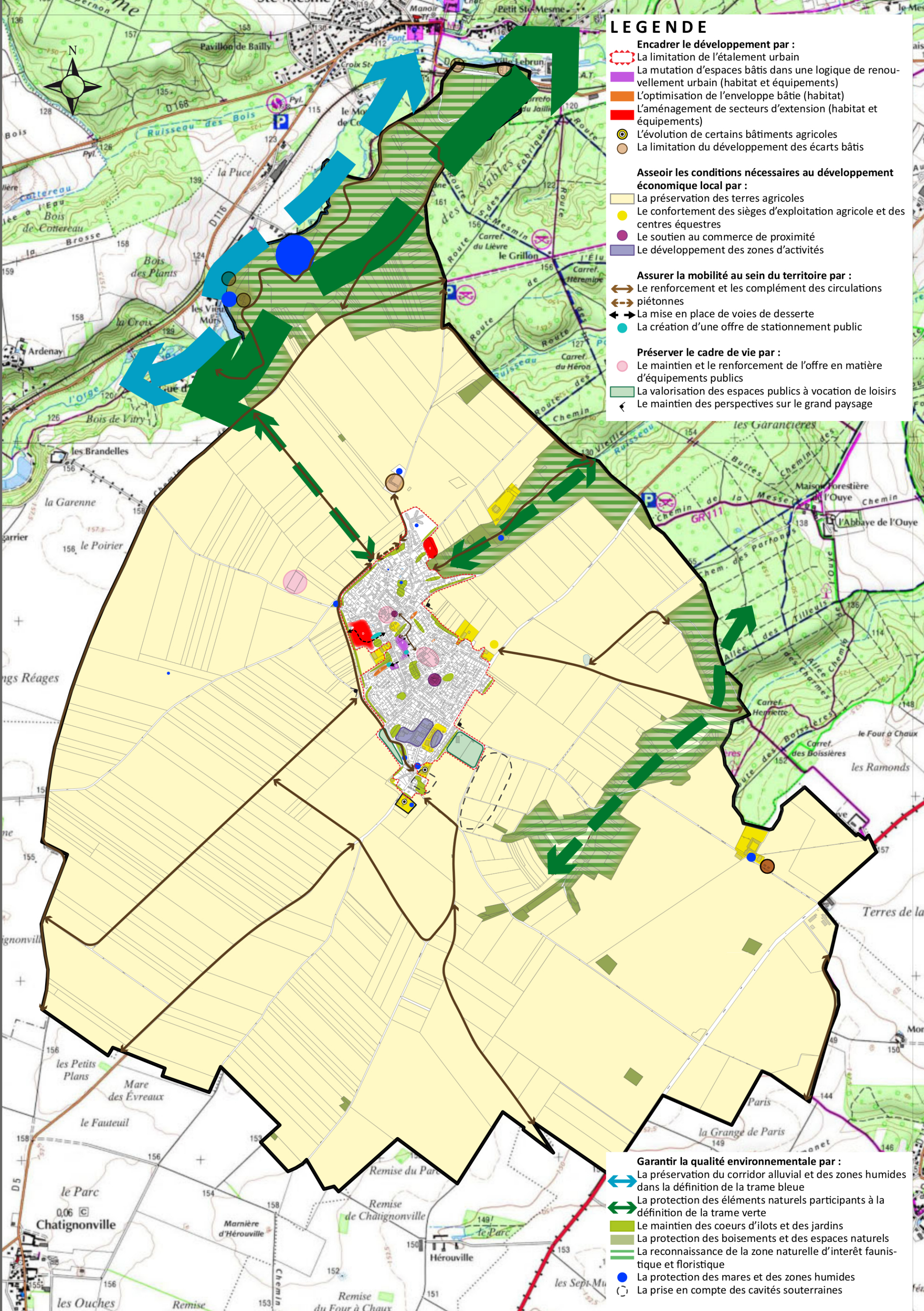
Les secteurs d'extension (future zone à urbaniser à court terme) et les secteurs de mutation affichent une emprise inférieure (environ 20 000m<sup>2</sup>) aux autorisations accordées par le SDRIF (30 000m<sup>2</sup>). En affichant ce principe d'extension urbaine, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables modère toute consommation superflue d'espaces agricoles.

### **5.2. Opérer le développement uniquement sur le village**

Le projet d'aménagement porte le développement à venir sur des secteurs contigus à l'espace aggloméré, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants. A travers cette action, il propose une gestion maîtrisée de l'espace et une politique de densification et de diversification des formes urbaines.

Cette stratégie ne pourra trouver une traduction opérationnelle et une réelle faisabilité que par la mise en place de politiques programmées et précisées au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières OAP garantissant l'intérêt général en s'imposant à l'intérêt particulier.





## LEGENDE

### Encadrer le développement par :

- La limitation de l'étalement urbain
- La mutation d'espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain (habitat et équipements)
- L'optimisation de l'enveloppe bâtie (habitat)
- L'aménagement de secteurs d'extension (habitat et équipements)
- L'évolution de certains bâtiments agricoles
- La limitation du développement des écarts bâtis

### Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- La préservation des terres agricoles
- Le confortement des sièges d'exploitation agricole et des centres équestres
- Le soutien au commerce de proximité
- Le développement des zones d'activités

### Assurer la mobilité au sein du territoire par :

- Le renforcement et les compléments des circulations piétonnes
- La mise en place de voies de desserte
- La création d'une offre de stationnement public

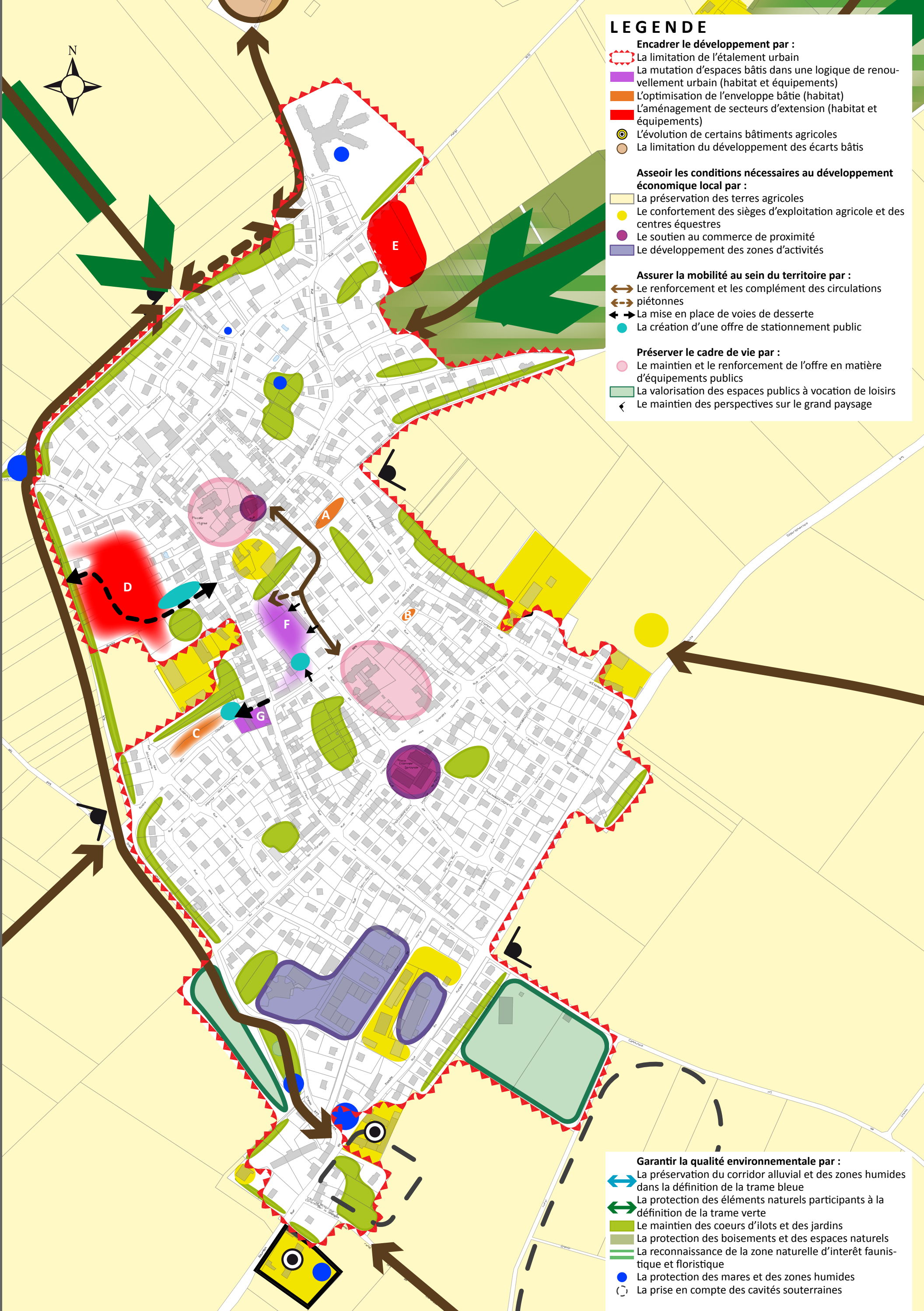
### Préserver le cadre de vie par :

- Le maintien et le renforcement de l'offre en matière d'équipements publics
- La valorisation des espaces publics à vocation de loisirs
- Le maintien des perspectives sur le grand paysage

### Garantir la qualité environnementale par :

- La préservation du corridor alluvial et des zones humides dans la définition de la trame bleue
- La protection des éléments naturels participants à la définition de la trame verte
- Le maintien des coeurs d'ilots et des jardins
- La protection des boisements et des espaces naturels
- La reconnaissance de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique
- La protection des mares et des zones humides
- La prise en compte des cavités souterraines





LEGENDE

Encadrer le développement par :

- La limitation de l'étalement urbain
- La mutation d'espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain (habitat et équipements)
- L'optimisation de l'enveloppe bâtie (habitat)
- L'aménagement de secteurs d'extension (habitat et équipements)
- L'évolution de certains bâtiments agricoles
- La limitation du développement des écarts bâtis

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

- La préservation des terres agricoles
- Le confortement des sièges d'exploitation agricole et des centres équestres
- Le soutien au commerce de proximité
- Le développement des zones d'activités

Assurer la mobilité au sein du territoire par :

- Le renforcement et les compléments des circulations piétonnes
- La mise en place de voies de desserte
- La création d'une offre de stationnement public

Préserver le cadre de vie par :

- Le maintien et le renforcement de l'offre en matière d'équipements publics
- La valorisation des espaces publics à vocation de loisirs
- Le maintien des perspectives sur le grand paysage

Garantir la qualité environnementale par :

- La préservation du corridor alluvial et des zones humides dans la définition de la trame bleue
- La protection des éléments naturels participants à la définition de la trame verte
- Le maintien des coeurs d'ilots et des jardins
- La protection des boisements et des espaces naturels
- La reconnaissance de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique
- La protection des mares et des zones humides
- La prise en compte des cavités souterraines