DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DES BESOINS

I. ESTIMATION DES BESOINS EN TERMES D'HABITAT

1 Les besoins en constructions neuves

Au vu des éléments précédents, il est possible d'effectuer des estimations du nombre de logements nécessaires en fonction de la croissance démographique souhaitée.

1.1 A l'échelle du Cambrésis

Le projet de SCOT du Cambrésis est actuellement en cours d'élaboration. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Cambrésis définit comme objectif majeur de renouer avec une croissance mesurée de la population.

Le projet de SCOT prévoit comme objectif démographique global une hausse de population de 2,5% à l'horizon 2020 pour l'ensemble du territoire du Cambrésis (orientation 1.2 du document d'orientation générale). Au sein du territoire du SCOT sont définis plusieurs pôles : Cambrai comme pôle majeur, trois pôles principaux et sept pôles relais. Les pôles de centralité de Cambrai et Caudry comprennent des couronnes urbaines. Au total, 23 communes sont intégrées dans les pôles de centralité. Toutes les autres communes sont considérées comme « hors pôle ». Raillencourt est une commune pôle, intégrée à la couronne urbaine de Cambrai.

De plus, d'après le projet de SCOT :
« Les documents d'urbanisme locaux doivent dans le cadre de leur élaboration ou révision, viser un objectif global décliné comme ceci :
- pour les communes pôles, inverser la tendance démographique pour passer de -3% à 1,5% minimum,
- pour les communes hors « pôles » maîtriser la tendance à 3% minimum. »

Ce seuil minimal permet la définition d'une enveloppe de terrains à urbaniser correspondant à une hausse minimale de 1,5% pour Raillencourt-Sainte-Olle d'ici 2020. Toutefois, seulement 2/3 de cette enveloppe peuvent être destinés à une extension de l'urbanisation (« orientation 3.3 : Limiter la consommation d'espace par un usage raisonné du foncier »). Le tiers restant doit être destiné à une urbanisation organisée au sein du tissu urbain existant. Une hausse plus importante de la population est admise à condition que le développement de l'urbanisation soit inscrit dans ce tissu urbain.

L'orientation 1.2.2 définit des règles de densité pour les opérations d'urbanisation future. Cette dernière prévoit pour la commune de Cambrai une densité moyenne minimale de 18 logements à l'hectare. Il est précisé que : « Ce nombre de logements à l'hectare comprend les dessertes, les espaces publics et tous les ouvrages techniques liés (gestion des eaux pluviales, concessionnaires, ...). Les équipements et autres activités n'entrent pas dans le calcul. »

1.2 A l'échelle de la commune

1.2.1 Prendre en compte la diminution du nombre moyen d'habitants par résidence principale.

Cette diminution est **un phénomène général**, qui est plus ou moins marqué selon que la population a tendance à vieillir (elle sera forte) ou à rajeunir (elle sera faible).
Entre 1990 et 1999, le nombre moyen d'occupants par résidences principales est passé de 2,97 à 2,76 soit une diminution de 0,21 points en 9 ans. De plus, sur cette même période, la part des moins de 15 ans dans la population est passée de 20,9% à 18,53%.

Entre 1999 et 2006, ce nombre est passé de 2,76 à 2,55 personnes par logement, soit une diminution de 0,21 en 7 ans.
D'ici 2026, on peut estimer que le nombre moyen d'habitants par résidence principale se situera entre 2,15 et 2,25.

Le première conclusion que livre l'estimation du nombre moyen d'habitants par résidences principales est **la baisse de la population d'ici 2026 si le nombre de résidences principales reste identique à celui de 2007** : Raillencourt-Sainte-Olle aurait entre 2029 et 2183 habitants. Cette diminution du nombre d'habitants à Raillencourt-Sainte-Olle pourrait s'accompagner d'un vieillissement de la population et d'une baisse (à terme) des effectifs scolaires.

	Evolution du nombre de résidences principales	Evolution du nombre d'habitants
1982-1990	+60	+19
1990-1999	+79	+58
1999-2007	+103	+100

La rotation des ménages dans le parc existe. Elle est difficile à évaluer mais on peut considérer les éléments suivants :

- **la part des personnes âgées dans la population de Raillencourt-Sainte-Olle est légèrement supérieure à la moyenne départementale** : les logements sous occupés

par des ménages vieillissants pourraient représenter une réserve non négligeable.

- **Environ un quart des résidences principales ont été construites entre 1949 et 1975** : on peut s'attendre à ce qu'une partie d'entre elles ont changé depuis 1999 ou changeront d'occupants dans les années à venir
- **Un peu moins d'une résidence principale sur 3 compte 6 pièces ou plus**. En 2007, près de la moitié de ces grands logements (138 logements sur 291) sont occupés par des ménages de deux personnes ou moins. Ces grands logements sont susceptibles d'être divisés ou de muter.

1.2.2 Les différentes hypothèses de croissance démographique

A l'horizon 2026, trois hypothèses d'évolution de la population communale sont possibles:
- la population reste stable accompagnée soit d'un vieillissement de la population (vieillissement naturel de la population et venue de migrants sans enfants), soit d'un rajeunissement (venue de migrants accompagnés d'enfants ou en âge d'en avoir).
- la population augmente:
+ modérément ce qui correspond à une augmentation de 2,5% accompagnée soit d'un vieillissement de la population, soit d'un rajeunissement. La population atteindrait les 2443 habitants
+ moyennement, ce qui correspond à une augmentation d'environ 5% accompagnée soit d'un vieillissement de la population, soit d'un rajeunissement. La population atteindrait les 2502 habitants

Le tableau ci-dessous permet d'estimer le nombre de logements supplémentaires nécessaires selon les hypothèses de croissance démographique de la commune.

	Derniers recensements		Évolution de la population d'ici 2026					
	1999	2006	Hypothèse 1 : stagnation de la population		Hypothèse 2 : hausse de 2,5% de la population		Hypothèse 3 : hausse de 5% de la populatio	
Population des ménages	2278	2383	2383		2443		2502	
			Vieillissement de la pop	Rajeunissement de la pop	Vieillissement de la pop	Rajeunissement de la pop	Vieillissement de la pop	Rajeunissemer de la pop
Nombre moyen d'occupants par résidence principale à Raillencourt	2,76	2,55	2,15	2,25	2,15	2,25	2,15	2,25
			Estimations des besoins d'ici 2026					
Résidences principales	826	934	1108	1059	1136	1086	1164	1112
Logements commencés entre 2006 et 2009			5	5	5	5	5	5
Logements à construire			169	120	197	147	225	173
Logements à construire par an			11	8	13	10	15	12
Capacité enveloppe urbaine			72	72	72	72	72	7
Logements à construire en extension			97	48	125	75	153	10
Superficie à prévoir en extension			5,4	2,7	6,9	4,1	8,5	5

La municipalité a souhaité tendre vers l'objectif de croissance de 5%, en inscrivant l'objectif de tendre vers une population totale de 2502 habitants en 2026, nécessitant entre 173 et 225 logements supplémentaires. Soit un rythme de construction estimé entre 12 et 15 logements par ans, rythme compatible avec les tendances constatées en matières des constructions sur les dernières années (environ 14 logements par an de 1990 à 2005).

Il est à noter que si les dynamiques en matière de constructions constatées ces dernières années permettent de définir une référence tendancielle, elles ne déterminent en aucun cas le rythme de construction des prochaines années. Le développement des territoires est le résultat de différents facteurs et ne se résume pas aux tendances statistiques enregistrées lors des précédents recensements. Il résulte des projets communaux et intercommunaux mis en place par les élus et l'Etat.

1.2.3 Evaluer les superficies à rendre constructible pour atteindre l'objectif communal

Pour estimer les superficies nécessaires à ouvrir à l'urbanisation, il nous faut :

- estimer la capacité des « dents creuses » à recevoir des constructions dans le tissu urbain existant
- prendre en compte la vacance
- prendre en compte la présence de friche.
- estimer le nombre de constructions à réaliser dans les zones à urbaniser (à aménager, à viabiliser)

↳ *Capacité des « dents creuses »*

La carte « état des lieux » sur laquelle on juxtapose la carte des contraintes et les « contraintes de projet » nous montre qu'il existe 104 possibilités de constructions en « dents creuses » dans le tissu urbain existant. A ces 104 logements, ont été retirés 30% de rétention foncière. La capacité de l'enveloppe urbaine représente donc au total **72 logements.**

Cette estimation prend en compte comme constructible :

- les dents creuses situées le long de la RD 939, dents creuses desservies par l'ensemble des réseaux.
- Les dents creuses présentes rue de l'église dont un projet de 12 logements est en cours
- La possibilité de réaliser 34 logements (2,5 ha) rue moreau crépin

Le cœur d'ilôt situé entre la rue des potiers et la rue de la victoire n'a pas été considéré comme constructible car il ne présente pas une accessibilité suffisante pour être convenablement aménagé.

La vacance

L'INSEE recensait, en 2007 une vacance s'élevant à près de 4%. Ce taux ne relève pas pas une forte possibilité de reconquête de logements mais peut être considérée comme « normale ».

Reconquête de friches

Une seule friche est repérée dans la commune. Il s'agit de la friche localisée rue moreau crépin/ route d'Arras dont un projet de réalisation de 28 logements locatifs sociaux est en cours.

Nombre de constructions à usage d'habitat réalisables sur les parcelles disponibles et les friches de RSO (recensement octobre 2011)

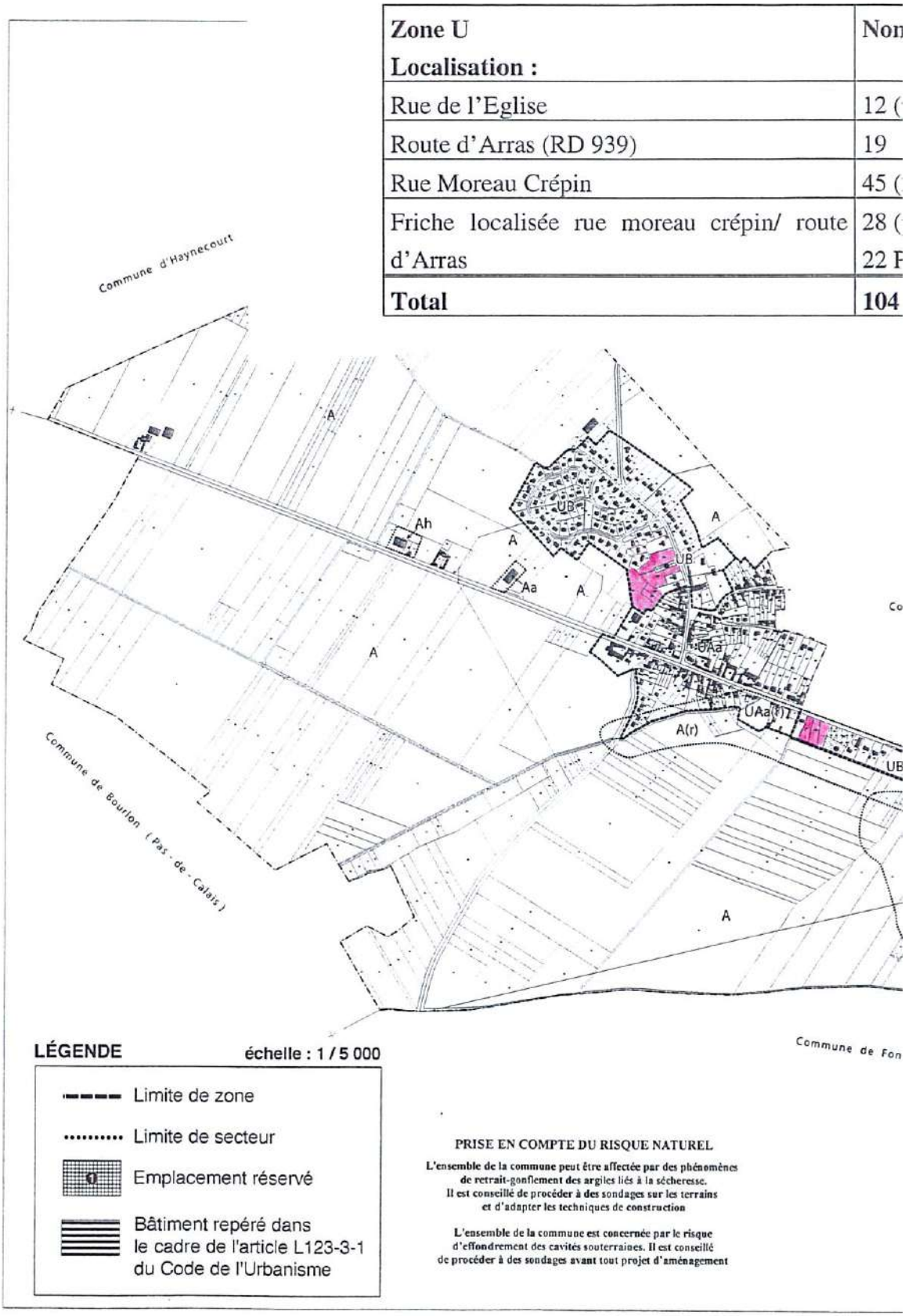
Critères : 20 mètres de façade

Zone U **Localisation :**	**Nombre de constructions réalisables**
Rue de l'Eglise	12 (projet en cours)
Route d'Arras (RD 939)	19
Rue Moreau Crépin	45 (2,5 ha)
Friche localisée rue moreau crépin/ route d'Arras	28 (projet en cours) 22 PLUS et 6 PLAI
Total	**104**

Nombre de constructions à usage d'habitat réal friches de RSO (recensen

Critères : 20 mètres

Zone U Localisation :	Nom
Rue de l'Eglise	12 (
Route d'Arras (RD 939)	19
Rue Moreau Crépin	45 (
Friche localisée rue moreau crépin/ route d'Arras	28 (22 P
Total	**104**



LÉGENDE échelle : 1 / 5 000

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Emplacement réservé
- Bâtiment repéré dans le cadre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme

PRISE EN COMPTE DU RISQUE NATUREL

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction

L'ensemble de la commune est concernée par le risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est conseillé de procéder à des sondages avant tout projet d'aménagement

- Nombre de logements à réaliser dans la zone à urbaniser

Pour estimer la superficie à ouvrir à l'urbanisation, il faut soustraire les possibilités offertes en zone urbaine des besoins engendrés par les hypothèses ci-dessus.

En zone urbaine, en enlevant les nouvelles constructions repérées lors du travail de terrain, on peut compter 104 possibilités de constructions.

Compte tenu de la rétention foncière, on peut considérer que 30% des parcelles, situées en zone urbaine ne se vendent ou ne s'achètent pas ; sur les 104 possibilités au total il est donc possible de construire 72 logements à l'horizon 2026.

Dès lors, pour cadrer avec l'objectif de 5% de hausse de la population, il faudra donc créer dans des zones d'urbanisation futures:

- ⇨ 173 - 72 = 101 logements (en cas de rajeunissement de la population)
- ⇨ 225 – 72 = 153 logements (en cas de vieillissement de la population)

Cela correspond à une superficie comprise entre 5,6 ha et 8,5 ha (en prenant en compte une moyenne de 18 logements/ ha)

II. LES BESOINS EN EQUILIBRE SOCIAL

La commune de Raillencourt-Sainte-Olle présente une population socialement homogène.

Actuellement, la majorité (78%) des habitants est propriétaire et 6,2% résident dans des logements HLM. La commune, conformément à la loi SRU, souhaite permettre la mixité sociale et pour cela proposer une offre en logements diversifiée. La municipalité estime que cette offre peut être menée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser mixte, qui devront permettre la coexistence de lots libres, primo-accession et logements locatifs sociaux, ou dans la rénovation du tissu ancien (location de logements mis aux normes d'habitabilité). Préférentiellement, ces logements seront situés au cœur de la zone urbaine (réhabilitation des friches à l'angle de la route d'Arras et de la rue Moreau-Crépin, 28 logements locatifs sociaux en cours de réalisation) et au cœur du nouveau quartier (autour des placettes, à proximité de l'école et de la mairie).

III. LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS

1. Les besoins en équipements publics

1.1. L'école

Années	1982		1990		1999		2006	
Classes d'âge	total	%	total	%	total	%	Total	%
0 - 14 ans	540	24,52%	464	20,90%	422	18,53%	456	19,1%

Entre 1982 et 1999, on assiste, parallèlement à la baisse de la population, à une décroissance régulière du taux de la classe d'âge 0-14 ans et ainsi à une légère diminution du nombre d'enfants scolarisables en école maternelle et primaire. Depuis 2006 toutefois, la population d'âge scolaire a de nouveau augmenté.

Les effectifs scolaires totaux regroupant les écoles maternelles et primaires montrent l'accueil de 184 enfants sur Raillencourt-Sainte-Olle. Les projections de construction prévues par la commune permettent une hausse de la population liée à la venue de nouveaux migrants accompagnés de jeunes enfants.

Les capacités d'accueil des écoles maternelles et primaires, sont, à l'heure actuelle, utilisées correctement, il n'est donc pas utile de prévoir une extension des écoles.

Par contre un apport trop rapide de population, lié à un manque de phasage des zones d'urbanisation future, nécessiterait, dans les années à venir, l'extension de l'école existante ou la création de nouvelles classes.

1.2. Les besoins en services publics

Raillencourt-Sainte-Olle est assez bien fournie en équipements sportifs de plein air et de proximité (terrains et salle de sport). Des équipements de type salle des fêtes, bibliothèque permettent aux habitants de se réunir et de se documenter. En revanche, les parkings et dépose-minute nécessaires à l'école et aux équipements sportifs, ainsi qu'à la future aire de jeu sont à développer. Actuellement, le stationnement est en effet problématique dans cette zone

De plus, la commune, chef lieu de canton, dispose des services publics utiles à la population : mairie, gendarmerie, perception, poste, police municipale, pompiers.

IV. LES BESOINS EN TERME D'ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

En 2007, 19,1 % d'actifs habitants à Raillencourt-Sainte-Olle travaillent dans la commune.
La majeure partie est occupée dans les services publics ou marchands et dans des commerces.

Afin d'éviter que la commune ne devienne une ville dortoir et pour ne pas distendre les liens sociaux, la municipalité estime qu'il est indispensable :

• de faire en sorte que le développement et l'implantation de commerces, de services et d'artisanat soient facilités, dans la zone urbaine existante et dans les zones d'extension future.

• d'assurer le développement économique

⇒ en permettant l'extension des activités présentes sur le territoire, et notamment dans la zone d'activités.

V. LES BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Peu pourvue en dents creuses constructibles le long des linéaires déjà urbanisés, la commune doit aussi répondre aux besoins d'urbanisation sur le moyen et le long terme.
A cette fin et de sorte à assurer un développement équilibré et durable de l'urbanisation qui puisse conserver le caractère rural de la commune il est nécessaire :

- d'inscrire, en profondeur, des zones d'urbanisation futures qui permettront de recréer des "rues de village" se raccrochant au réseau viaire existant.
- de conserver des fenêtres permettant, lors de révisions ultérieures du PLU, de ne pas bloquer l'urbanisation future de la commune.
- de faire en sorte que la collectivité seule ne supporte pas le coût de cette urbanisation ultérieure.

La Trame Verte et Bleue, les zones humides et la création d'une zone propice aux espèces faunistiques et floristiques (création d'une roselière et d'une prairie de fauche), sont quelques-uns des enjeux à prendre en compte également.

Enfin, les éléments du patrimoine bâti, paysager et naturel doivent être protégés et conservés (l'espace agricole s'étendant à l'ouest et au sud,...).

TROISIEME PARTIE

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT INSCRITS AU PROJET D'AMENAGEMENT E DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les éléments des analyses sociodémographiques et de l'analyse territoriale ont permis de mettre en évidence les grands enjeux du territoire et ont servi de base à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Raillencourt-Sainte-Olle. Le Développement Durable a été repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il constitue un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 qui introduit cette notion dans les documents d'urbanisme avec l'élaboration d'un projet pour les années à venir. Tendre vers la ville durable introduit nécessairement un questionnement d'ensemble pour la commune qui se définir en fonction de la situation existante, des besoins, de la volonté des élis et des priorités qu'ils énoncent. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se veut donc être un cadre de référence et de cohérence aux différentes actions d'aménagement qui seront engagées par la commune de Raillencourt-Sainte-Olle.

A. La commune dans son environnement général

La municipalité est consciente que le développement de la commune ne peut se réaliser sans prendre en compte un espace plus vaste que le territoire communal. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elle s'inscrit et adhère à différentes intercommunalités. Cette prise en compte de l'agglomération n'est pas source de contraintes mais d'enrichissement.
Ainsi, les orientations d'aménagements reprennent les objectifs formulés dans les différents documents intercommunaux.

1.1. Le plateau agricole

1.1.1. Conserver la structure ouverte du plateau agricole

L'urbanisation de Raillencourt-Sainte-Olle s'est faite autour du hameau de Raillencourt et autour du hameau de Sainte-Olle, préservant ainsi dans un premier temps des parcelles facilement exploitables pour l'agriculture. Puis l'urbanisation s'est développée entre ces deux hameaux, de façon d'abord anecdotique puis systématique. Toutes les échelles de réflexion concernant le plateau agricole doivent être examinées, le plateau agricole de Raillencourt-Sainte-Olle étant un des éléments constitutifs de l'agriculture du Cambrésis. Il est nécessaire afin de préserver l'agriculture d'une part, mais aussi la qualité du paysage, les corridors biologiques et les cônes de vue, de conserver la structure ouverte du plateau agricole. Cette orientation est compatible avec le SDAU et le futur SCOT qui préconise de veiller au maintien des équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels afin de préserver la pérennité de l'activité agricole.

1.1.2. Préserver les perspectives vers les éléments rythmant le paysage (profil du bourg, vues sur les monuments de Cambrai...)

Le plateau agricole s'étendant autour de la zone urbaine agglomérée préserve des cônes de vue vis-à-vis des éléments patrimoniaux du secteur, notamment le profil de Cambrai rythmé par des éléments verticaux tel que les églises. Ces éléments du patrimoine historique du secteur constituent des éléments qualitatifs paysagers. L'absence d'urbanisation du plateau agricole, jouant alors également le rôle de parvis du fait de sa géomorphologie, permet de conserver des perspectives vers ces éléments. Dans ce sens, l'absence d'urbanisation du plateau agricole sera préservée par un classement approprié ne permettant pas de développer l'habitat de manière dispersée.

1.2. Un développement équilibré de l'urbanisation à l'échelle du territoire SCOT du Cambrésis

1.2.1. Respecter le SDAU tout en s''appuyant sur les orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale destinées à assurer un développement harmonieux de l'agglomération de Cambrai

Le Schéma de Cohérence Territoriale s'est fixé des objectifs majeurs, parmi lesquels renouer avec une croissance démographique mesurée (2,5% à l'horizon 2020), concevoir un développement durable du territoire, organiser le développement durable de chaque commune du territoire avec un rééquilibrage de la croissance urbaine en faveur des pôles et un développement mesuré des communes rurales. La commune de Raillencourt-Sainte-Olle est un pôle de centralité à développer, avec une croissance de la population d'au moins 1,5 %. Par ailleurs les complémentarités entre les territoires sont à développer.

1.2.2. Respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH) et conserver un équilibre social de l'habitat sur le territoire

Par le biais du PLH, qui court de 2008 à 2013, c'est l'équilibre de la commune et de l'agglomération qui est en jeu. Ainsi, l'équilibre social est un précieux atout notamment pour le renouvellement des ménages et la fréquentation des équipements communaux, mais aussi pour maintenir la population jeune et âgée dans « sa » commune. Cet objectif passe notamment par un développement et une diversification de l'offre locative, aidée ou non, par une réponse adaptée aux besoins des publics dits spécifiques (jeunes ménages et personnes âgées). De manière plus précise, à Raillencourt-Sainte-Olle, les objectifs sont les suivants :

- en locatif aidé : 20 à 25 logements d'ici 2013
- en accession aidée : 20 à 25 logements d'ici 2013
- en résidentiel : 25 à 30 logements d'ici 2013.

Or, le présent Plan Local d'Urbanisme fixe des prévisions plus lointaines, vers 2026. On ne peut donc que partir d'une hypothèse de maintien d'objectifs proches de ceux de 2008-2013 (soit sur 5 ans). Ainsi si l'on considère sur la période 2013-2026 qu'il faudra maintenir des objectifs conservant la cohérence du PLH, la commune devra conserver le même rapport en terme de :

- locatif aidé : 30% des nouveaux logements
- accession aidée : 30% des nouveaux logements
- résidentiel : 40% des nouveaux logements.

Toutefois l'échéance du PLH (2013) étant quasi concomitante avec l'approbation du PLU (2012) et la commune ayant par ailleurs engagé une procédure de ZAC sur la seule zone d'urbanisation future communale depuis mars 2010, il a semblé plus approprié d'attendre les conclusions du dossier de création de ZAC plutôt que d'inscrire, par l'intermédiaire s'une servitude liée aux articles L 123-1-5-16° ou L 123-2-b du Code de l'urbanisme, des prescriptions non adaptées.

1.3. Favoriser un développement harmonieux à l'échelle du Pays Cambrésis

1.3.1. Favoriser le développement économique et l'emploi sur l'ensemble du Pays Cambrésis

Afin de permettre le maintien du dynamisme du pays du Cambrésis, il est nécessaire d'offrir la possibilité, pour les entreprises, de s'implanter ou de se développer dans le Cambrésis, en s'appuyant notamment sur les infrastructures de transport. Ce dynamisme économique permet de maintenir le dynamisme démographique, par la création ou le maintien d'emplois et l'offre de services et commerces de proximité. Aussi la commune de Raillencourt-Sainte-Olle doit veiller à prendre en considération les enjeux intercommunaux en la matière et permettre l'extension des zones d'activités d'intérêt supra-communal situées sur son territoire.

1.3.2. Améliorer la qualité de vie des habitants du Pays Cambrésis (accès aux services, politique culturelle, éducative et sportive)

L'attrait d'un territoire passe aussi par une offre de services adaptée. Ainsi, l'attrait des équipements (sportifs, bibliothèque, zone de loisirs...) peut dépasser le cadre communal. Il convient donc de prendre en compte à la fois les complémentarités locales et d'offrir des services de proximité suffisants. Cela se traduit à Raillencourt-Sainte-Olle par le confortement de l'existant (équipements sportifs, salle des fêtes, bibliothèque...), mais aussi par le développement de l'offre (dépose-minute pour l'école, zone de promenade et de loisirs...)

1.3.3. Développer l'attractivité du territoire (qualité de l'environnement rural et urbain, politique du logement, tourisme)

Raillencourt-Sainte-Olle est une commune plutôt dynamique puisque entre 1999 et 2007, elle a gagné environ 5% d'habitants supplémentaires. Pour autant, elle doit continuer à veiller à la qualité de l'environnement rural et urbain qu'elle offre (urbanisation réfléchie, préservation des espaces fragiles...) et poursuivre une politique du logement permettant à tous de pouvoir y vivre (diversification de l'offre, notamment).

1.4. La qualité des eaux souterraines et de surface, notamment en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE de la Sensée en projet

1.4.1. Protéger et éviter la pollution des eaux souterraines

La préservation des ressources naturelles, et plus particulièrement de l'eau, est devenue un enjeu majeur au vu des risques de pollution. Ainsi, conformément aux orientations du SDAGE, il est indispensable de veiller à préserver les eaux souterraines en contrôlant les rejets directs d'effluents dans le milieu naturel et en veillant à la qualité du système d'assainissement.

B. Les orientations d'aménagement sur le territoire communal

1. Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal :

1.1. en assurant une évolution modérée de la population

L'objectif de développement de population choisi par la municipalité de Raillencourt-Sainte-Olle est de 5 % à l'horizon 2026, soit environ 2502 habitants. Ce choix prend en compte l'historique démographique de la commune, puisque sur la dernière période 1999-2004, la croissance démographique était du même ordre. Elle tient compte également du Document d'Orientations Générales du futur SCOT qui fixe à au moins 1,5 % d'augmentation la croissance des communes pôles dont Raillencourt-Sainte-Olle fait partie.

A l'horizon 2026, dans le cadre de son PADD, la commune s'est positionnée pour une augmentation modérée de la population. Cette augmentation sera identique à celle de la dernière période 99-2006, soit + 5% de population (2502 habitants) caractérisée par une extension de l'urbanisation répartie sur un site localisé au contact direct du centre de la commune.

La projection du PLU prend donc appui sur différents critères

1) une fourchette prenant en compte une croissance liée soit à un vieillissement de la population (vieillissement naturel de la population et venue de migrants sans enfants), soit à un rajeunissement (venue de migrants accompagnés d'enfants ou en âge d'en avoir),

2) le phénomène de desserrement des ménages : entre deux recensements (7 ans), l'évolution moyenne du nombre moyen d'occupants par logement dans le département diminue de 0,2. D'ici 2026, ce nombre devrait diminuer, en fonction du critère n°1 de 0,2 à 0,3 dans la commune.

3) la prise en compte de la rétention foncière, dans les zones U, secteurs sur lesquels la commune a peu de prise. Cette rétention foncière est estimée (en fonction de l'expérience locale) à un minimum de 30%

4) la prise en compte du renouvellement urbain, de la résorption des friches et de la diminution de la vacance. Le taux de vacance étant passé de 6% en 1999 à 3 % en 2006, soit 32 logements, on peut estimer que la réserve liée à la vacance est quasi nulle, la vacance « normale » étant évaluée par les professionnels à 4%.

5) le respect du PLH (approuvé fin 2008) qui engage la commune à construire 70 logements (tous types confondus entre 2009 et 2013), soit 14 logements par an. Ce rythme est identique à celui de la période 2000-2005 sur laquelle la commune se base pour asseoir ses projections PLU (+ 5% de population à l'horizon 2026).

2502 habitants d'ici 2026	
Besoins estimés en résidences principales	173 à 225
Logements à inscrire au PLU	173 à 225
Parcelles disponibles en zones U (hors rétention foncière de 30%)	72
Parcelles à inscrire au PLU en sus des parcelles disponibles (hors rétention foncière) en zone U	101 à 153
Superficie nécessaire	5,6 ha à 8,5ha

Un recensement effectué en 2011, lors des études d'élaboration du document d'urbanisme, recensait 72 possibilités de constructions en diffus, comprenant la rétention. Dès lors, cette hausse de la population implique d'inscrire l'équivalent de 101 à 153 parcelles libres de constructions en zone à urbaniser, soit, en prenant en compte une moyenne de 18 logements à l'hectare, nous arrivons à un total de 5,6 ha à 8,5 ha.

Afin de permettre une augmentation de la population cohérente avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et afin d'être compatible avec les prescriptions du SDAU, du PLH et du futur SCoT, la commission chargée de la révision du PLU a inscrit un certain nombre de parcelles dans une zone urbanisable sur le court et le moyen terme car équipée au droit de la zone et située à proximité immédiat du centre-bourg.

Objectif : Hausse de 5% de la population d'ici 2026	Nombre de parcelles libres de construction nécessaire	Possibilités de construction en zone U (parcelles libres en prenant en compte une rétention foncière de 30%)	Terrains à inscrire en zone AU	Superficie à inscrire	Superficie des terrains classés en zone 1AU
2502 habitants	173 à 225 parcelles	72	101 à 153 parcelles	5,6 à 8,5 hectares	11,7 ha (dont 3,11 ha sont destinés à la gestion des eaux pluviales et à la création de placette et espace de stationnement)

En prenant en compte la diminution du nombre moyen d'occupants s'opérant dans le

temps (phénomène récurent et général) accompagné soit d'un vieillissement de la population, soit d'un rajeunissement, on arrive respectivement, à un besoin de 5,6 à 8,5 hectares de terrains à inscrire dans le projet PLU, pour assurer le développement des résidences principales.

Potentialité de la zone 1AUa

Possibilité **potentielle** de la zone 1 AUa : 11,7 ha x 18 logements/ha = 210 logements.

Cependant l'**aménagement de la zone du Belvédère (cf principes d'Aménagement ci près) ne prévoit qu'une partie de cette zone occupée par des logements (8,6 ha)**, le reste étant traité sous forme de lieux de rencontre et de centralité (places pour 0,36 ha), d'espaces ludiques (0,44 ha), d'espaces de tamponnement des eaux pluviales (2,31ha) (c'est particulièrement le cas des anciens secteurs d'affouillement des argiles permettant de créer un secteur de tamponnement des eaux pluviales accompagné d'une plaine de jeux). La zone 1 AUa est en effet une zone où la topographie actuelle (ancienne carrière d'argile se lisant encore dans le paysage) permet une réelle réflexion sur la création de ce nouveau quartier. En effet, le bassin de tamponnement s'accompagnera d'une aménagement paysager de qualité (roselière, prairie de fauche et aire de jeux/ de détente) permettant à la fois de créer un espace ludique à proximité des équipements sportifs et des écoles, mais aussi de préserver, voire de recréer, des espaces de qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, zones favorables aux espèces faunistiques et floristiques). Cette zone permettra aussi de créer un parking afin de desservir la nouvelle mairie et les équipements sportifs et ainsi mettre fin au stationnement « sauvage ». Enfin, une dépose minute à proximité immédiate des écoles et des placettes, notamment à proximité de l'église et de la nouvelle mairie, viendront compléter les équipements nécessaires à la vie communale et de quartier.

Les potentialité réelle de cette zone sont (11,7-0,36-2,31-0,44) = 8,6 ha x 18 logements/ha = 154 logements

Ce développement de l'urbanisation doit se faire de deux manières :

- par le redéveloppement du bourg de Sainte-Olle sur lui-même (reconquête et requalification d'une friche industrielle), rue Crépin-Moreau.
- par une extension maîtrisée de l'urbanisation en continuité du pôle urbanisé afin de favoriser les équilibres à l'échelle de l'agglomération. L'urbanisation créée ainsi permettra à l'échelle de l'agglomération, de favoriser une mixité sociale, à proximité de Cambrai et à l'échelle communale, de créer un vrai quartier autour des équipements phares de la commune.

1.2. en protégeant le territoire agricole

L'urbanisation de la commune se fera de manière maîtrisée, en préservant les terres agricoles afin de ne pas fragiliser cette activité économique qui a également un intérêt environnemental. Ainsi, la zone à urbaniser sera concentrée au même point géographique,

afin d'éviter le morcellement des terres agricoles, et sera calculée au plus juste afin de ne pas grever les terres agricoles. Les équilibres entre territoire agricole, territoires naturels et territoires urbanisés sont en effet un enjeu majeur du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU a ainsi supprimé des zones à urbaniser : des zones classées 1NAa et 2NAa ont été déclassées pour retourner en zone agricole, afin de limiter la consommation d'espace et permettre le maintien de l'agriculture dans ces zones. Ainsi, la zone située à Raillencourt a été supprimée, cette zone n'étant pas compatible avec le SDAU. De même la zone du Belvédère a été fortement réduite, afin de limiter l'artificialisation des terres agricoles, rendant ainsi 25.6 hectares de zone à urbaniser (AU) à l'agriculture.

1.3. en confortant les activités existantes et en développant les zones d'activité intercommunale au sein du territoire économique

Si le Plan Local d'Urbanisme ne peut pas directement agir sur l'implantation de nouvelles activités économiques dans la zone à vocation mixte, il peut en revanche favoriser le maintien de celles existantes ou créer les conditions favorables à l'installation de nouvelles activités. Ainsi, il est nécessaire de veiller à ne pas entraver, par des mesures contraignantes, l'activité dans ces zones urbanisées. De même l'implantation d'aires de stationnement, telles que celles prévues en zone à urbaniser, ne peuvent être que bénéfiques à la fréquentation du commerce local.

D'autre part, en zone urbaine spécifique à vocation d'activités, et en accord avec les acteurs supracommunaux décisionnels en termes d'implantation de zones économiques, le règlement et le zonage permettront de créer de l'emploi local.

2. Le bourg

2.1. Préserver la transition progressive entre la ville et la campagne.

2.1.1. Conserver la structure groupée des deux pôles urbanisés en limitant l'urbanisation le long de la RD 939

Le long de la RD 939 se sont construites, au fil des ans, des habitations ayant des caractéristiques proches : maisons isolées au milieu de la parcelle, recul important vis-à-vis de la départementale. Cette urbanisation linéaire, non structurante, pose plusieurs types de problèmes :

- une dilution de l'espace urbanisé, étirant l'urbanisation entre les deux hameaux au détriment d'une urbanisation concentrique
- un allongement des distances aux écoles ou aux autres services communaux, et donc un accroissement des déplacements
- une diminution du sentiment d'appartenance à un quartier de cette population et son

corollaire qui est la non-fréquentation des commerces locaux.

- la perte progressive des fenêtres sur l'espace agricole, utile pour l'accès aux champs, mais aussi en termes paysagers.

- une urbanisation en front-à-rue grévant l'urbanisation à très long terme, puisque mettant en difficulté le raccordement viaire au reste de la commune.

En conséquence, la commission chargée de la révision du Plan Local d'Urbanisme avait estimé, dans un premier temps, que les parcelles constituant des dents creuses trop importantes en termes de taille, à savoir une largeur de façade de 70 mètres voire plus devaient être retirées de la zone à urbaniser, afin d'aller dans le sens d'une urbanisation radio-concentrique plus rationnelle.

Toutefois afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents propriétaires dont les terrains sont inscrits en zone U depuis le premier POS d'avril 1980, devant la volonté de privilégier l'urbanisation des dents creuses situées au sein de l'enveloppe urbaine et d'éviter ainsi l'extension urbaine sur des terres agricoles, l'ensemble des terrains situés le long de la RD 939 conserveront leur classement en zone U.

2.1.2. Préserver un cadre de vie agréable.

Préserver le cadre de vie de la commune passe par plusieurs objectifs : préserver les terres agricoles et la gestion de celles-ci (en ne les enclavant pas), préserver les secteurs où un intérêt environnemental a été mis en évidence, voie en recréer, limiter les nuisances au voisinage immédiat des constructions (en termes de bruit des infrastructures, d'activités représentant une gêne ou encore en étant attentif aux éventuels problèmes d'inondations...). La municipalité, en prenant en compte ces différents éléments, a donc essayé d'atteindre un objectif de préservation du cadre de vie.

2.1.3 Etre attentif à la qualité des entrées de ville

Conformément à la loi 95-101 du 2 février 1995, dite Loi Barnier, il est indispensable de respecter, en entrée de ville, une qualité paysagère. Aucune nouvelle zone n'a été inscrite le long des axes concernés par cette loi ; une zone située le long de la RD939, en entrée du hameau d Sainte-Olle, n'étant pas utile au regard des objectifs de développement de la commune et étant contraire aux orientations du SDAU, a été supprimée. Toutefois, la municipalité devra veiller à l'application des règles, et notamment du règlement de la zone Actipôle, afin de préserver un urbanisme de qualité sur ces espaces sensibles.

2.2. Renouveler la commune sur elle-même

2.2.1 Reconquérir et requalifier les friches industrielles

Une friche industrielle a été recensée sur le territoire communal, et plus particulièrement dans le bourg de Sainte-Olle, à proximité de Cambrai. Les friches sont à la fois un handicap et une opportunité. En effet, c'est un point négatif car il est nécessaire de les requalifier, c'est une opportunité, aussi, car à l'heure om la consommation excessive d'espace est un enjeu, bénéficier d'une telle friche à proximité de Cambrai permettra de diversifier l'offre en logements par la construction programmée de 28 logements locatifs sociaux

2.2.2 Implanter des logements pour personnes âgées et des logements locatifs aidés à proximité du centre-bourg

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) a affirmé la nécessité de diversifier l'habitat. L'équipe chargée de la révision du PLU a souhaité voir cet objectif inscrit au PADD. Cette diversification passe principalement par la création de deux types de logement : ceux pour des personnes âgées d'une part, favorisant ainsi leur maintien dans la commune et des logements locatifs d'autre part, afin de permettre aux ménages modestes notamment de rester ou de s'implanter dans la commune. Cette mixité de la population favorise la diversité de la vie associative, le lien social et la fréquentation des équipements communaux (par exemple, le turn-over des logements locatifs permet un apport régulier de population d'âge scolaire). De plus la création de logements adaptés pour les personnes âgées tend à libérer de grands logements qui peuvent alors accueillir des familles.

Pour que cette population soit bien intégrée et qu'elle participe ainsi à la vie communale, il a semblé judicieux à la commission chargée de la révision du PLU de favoriser ce type de logements à proximité des équipements (mairie, école et équipements sportifs) et des commerces et services présents dans le centre-ville.

2.2.3 Renforcer ou créer une nouvelle centralité autour de nouveaux bâtiments pour la mairie, de l'école et par la création d'une place.

L'urbanisation à Sainte-Olle s'est jusqu'ici faite au fil de l'eau, sans réelle cohérence, ce qui a conduit au visage de village-rue que la commune pouvait avoir jusqu'ici. En effet, les équipements ne sont pas centralisés, en raison notamment du caractère dual du centre historique, avec le hameau de Raillencourt d'une part et le bourg de Sainte-Olle d'autre part.

Le projet de repositionnement de la mairie, à proximité de l'église de Notre-Dame de Lourdes située à l'arrière du clocher de Sainte-Olle, au cours de la procédure de révision du PLU, vient en complément du réel effort de centralisation mené sur le territoire communal, autour de la bibliothèque, de l'école, de la salle de sports, des terrains de sports et des églises. Le projet d'urbanisation de la commune prendra la forme d'un nouveau quartier à proximité

directe de ces équipements. Ainsi, il est judicieux d'ouvrir la mairie vers ce futur quartier par la création d'une place, ainsi que de saisir l'opportunité de cette nouvelle zone urbaine pour améliorer la desserte (dépose-minute, parking) des équipements centraux. Ainsi, ce projet viendra en renforcement de la création d'une réelle centralité qui était jusqu'à là inexistante.

2.2.4 Renforcer le pôle sportif

Le pôle sportif actuel s'est développé grâce à des opportunités foncières. La réflexion menée dans le cadre de la révision du PLU a mis en évidence la nécessité de renforcer la centralité et surtout l'accès aux équipements communaux. Le pôle sportif, dont l'aboutissement le plus récent est la salle de sports, doit pouvoir s'adapter aux besoins futurs de la population, notamment de celle de la zone d'urbanisation future située à son contact, mais aussi dans un intérêt communal, voire extra-communal. Le nouveau quartier vient ainsi en complémentarité du pôle sportif, permettant d'enrichir la vie de quartier et de conforter cette nouvelle centralité autour des écoles, des équipements administratifs et des nouveaux logements.

2.3. Maintenir et promouvoir la vitalité économique du bourg et l'animation locale

2.3.1. Favoriser l'activité commerciale, artisanale et de service : conforter le commerce de centre-ville

Afin de dynamiser le centre-bourg par la promotion du commerce, de l'artisanat et des services, et afin d'offrir des potentialités d'emploi aux ménages s'installant sur la commune, de renforcer le caractère attractif et vivant de Raillencourt-Saint-Olle et de dynamiser l'économie communale, la municipalité souhaite favoriser le développement et l'implantation d'activités économiques non nuisantes (commerces, services, artisanat...) au cœur du bourg.

C'est pourquoi l'équipe municipale a souhaité instaurer des règles facilitant l'implantation, au sein du tissu urbain, de commerces et de services. De plus, l'implantation, à proximité du centre de la commune et donc des commerces existants, de nouveaux logements permettra de maintenir la fréquentation des commerces locaux et de favoriser l'implantation de nouveaux commerces par la clientèle potentielle que ce nouveau quartier représente.

2.3.2 Faciliter le maintien et la diversification des entreprises existantes au sein du tissu bâti actuel et futur

Les entreprises existantes au sein du tissu bâti actuel sont parfois contraintes en termes d'extension (COS, emprise au sol) ou de diversification. L'équipe chargée de la révision du

PLU a donc veillé à garantir le maintien et la diversification de l'offre commerciale, de services et artisanale, non nuisante, de la commune en autorisant notamment leur extension, et plus particulièrement en zone urbaine centrale.

Par ailleurs, la création d'un parking et d'une place à proximité du centre-ville peut permettre une meilleure desserte des commerces et services locaux.

2.4 Bien répartir l'extension du bâti à vocation d'habitat

2.4.1 Répondre à la demande en logement sur la commune en inscrivant un développement modéré de la population communale d'ici 2026.

La commission chargée de la révision du PLU s'est fixée un objectif de développement modéré de la population, d'environ 5% soit 2502 habitants d'ici 2026. Cet objectif, en cohérence avec le projet de SCOT, qui fixe un développement d'au moins 1,5% pour la commune, ainsi qu'avec le SDAU actuel et le PLH, permet de répondre à plusieurs préoccupations, notamment :

- pérenniser le dynamisme démographique et économique d'une commune limitrophe de Cambrai

- préserver en parallèle le cadre de vie, en limitant la consommation de terres agricoles et en préservant les zones naturelles

- permettre une bonne intégration de cet apport de population sans bouleverser les besoins en termes de services publics (écoles, équipements...)

-créer une réelle centralité.

2.4.2 Privilégier une urbanisation agglomérée

Si l'on privilégie aujourd'hui l'urbanisation agglomérée, c'est entre autres pour répondre à des enjeux majeurs. Ainsi une urbanisation étalée est devenue une aberration au vu des préoccupations écologiques : le recours à la voiture systématique pour aller vers les équipements centraux, la question de la desserte en commun sont autant de freins à une gestion raisonnée de l'énergie, notamment en termes de consommation d'essence. De plus, elle occasionne une « fuite » vers les zones commerciales en détriment du commerce local. Enfin, socialement, l'urbanisation agglomérée présente des avantages indéniables en termes d'intégration et de vie des quartiers. Le choix de la localisation de la zone à urbaniser s'est fait par rapport à ces grands principes.

2.4.3. Organiser cette extension dans un souci de lien et d'interconnexion entre les futurs quartiers à usage d'habitation et les anciens

L'arrivée de nouveaux habitants dans la commune, lorsqu'elle se fait sous la forme

d'opérations d'ensemble, nécessite une réflexion en amont afin de faciliter l'intégration de ceux-ci. La zone d'urbanisation future de Raillencourt-Sainte-Olle a été pensée en ce sens en s'appuyant sur l'opportunité de repenser également la centralité, puisque cette future zone est au contact direct de l'église et de la mairie et à proximité de l'école.

2.4.4. Phaser l'urbanisation future

L'afflux massif de population a un impact non négligeable sur le fonctionnement urbain. En effet, l'équilibre démographique est mis à mal par cet apport de population, traditionnellement composée majoritairement de couples de 30 à 40 ans avec des enfants d'âge scolaire, ce qui a pour conséquence de déséquilibrer le fonctionnement de l'école à court terme (arrivée massive d'enfants) et long terme (non renouvellement des nouveaux quartiers, d'où un tarissement du nombre de nouveaux élèves). Cet afflux a également un impact sur la vie communale, notamment par les équipements spécifiques qu'il nécessite (socio-culturels, sportifs, puis avec le vieillissement de cette population, structures d'aide à la population âgée), ou encore par l'intégration plus ou moins réussie d'une population nombreuse. Il est donc prudent de proposer une urbanisation en deux temps, en localisant les secteurs d'urbanisation prioritaire dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, friches, renouvellement urbain,...) et, parallèlement, en inscrivant un secteur bien desservis par les réseaux qui pourra être urbanisé sous forme concerté (ZAC) afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre démographique par un afflux trop important de population sur une courte période.

La commune pourra ainsi maîtriser pleinement son urbanisation tant d'un point de vue qualitatif que d'un point de vue quantitatif.

3. Le territoire économique

3.1. Pérenniser et conforter les activités économiques existantes au nord-est du territoire communal

3.1.1. Permettre aux entreprises de la zone Actipôle de s'étendre et d'assurer la pérennité de leur développement économique

Si la commune de Raillencourt-Saint-Olle n'a pas de prise directe sur l'implantation d'entreprises au sein d'Actipôle, puisque la promotion et le développement de la zone a été confiée à Cambrésis Développement Economique, elle peut toutefois être attentive à ne pas contraindre les nouvelles activités commerciales, de services ou artisanales, mais au contraire d'en favoriser l'implantation. En la matière, elle veille donc à ne pas entraver les règles d'urbanisme de cette zone intercommunale.

3.1.2. Prendre en compte le contournement sud de Cambrai dans les perspectives de développement économique en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La zone Actipôle bénéficie directement de la proximité des axes routiers, historiquement de l'Autoroute A2, plus récemment des derniers tronçons ouverts du contournement Sud de Cambrai. Ceux-ci permettent de conforter la logistique de la zone, et par là même, l'attractivité de celle-ci. Aussi, il est nécessaire de favoriser les projets économiques qui peuvent éclore en retombées directes de l'ouverture de cet axe.

3.2. Dynamiser, autour de l'existant, l'économie communale

3.2.1. Développer l'emploi dans la commune en permettant l'extension et la création d'activités non nuisantes au sein du bâti actuel et futur (commerces, services, artisanat...).

Le dynamisme communal se traduit notamment par la richesse de son tissu d'activités. Afin de favoriser celle-ci, il est souhaitable de permettre l'extension et la création des activités non nuisantes, notamment au sein du tissu bâti en autorisant ce type d'occupation du sols, d'une part, et en facilitant leur développement par des règles plus souples en termes d'emprise au sol notamment. Cela vise à favoriser, surtout en centre-ville, une activité locale.

3.2.2. Dynamiser le commerce et l'économie communale

Si des mesures particulières peuvent, comme expliqué ci-dessus, favoriser l'entreprenariat local, et donc à dynamiser l'emploi, il faut veiller également à favoriser la venue de la clientèle. Pour cela, la localisation des nouvelles habitations, de manière concentrique autour du centre-ville et la création de stationnements, de liaisons piétonnes et cyclistes et de placettes, comme celles prévues dans les zones à urbaniser, constituent un nouvel atout pour le commerce et l'économique communale. Ailleurs dans la commune, les dispositions réglementaires ne viendront pas entraver les activités locales.

4. La Zone Naturelle et Agricole :

4.1. Préserver et protéger les activités agricoles :

4.1.1. Protéger et préserver l'espace agricole afin que les exploitants soient assurés de la pérennité de leur développement économique

Les vastes plateaux du Cambrésis sont recouverts d'épais limons fertiles et sont donc traditionnellement très favorables à l'agriculture. Afin de préserver les conditions actuelles d'exploitation de ces terres, il convient d'être très vigilant quant à la façon d'urbaniser le territoire. Ainsi une urbanisation groupée et réfléchie, raisonnable en termes de consommation d'espaces agricoles est à privilégier. A l'inverse, une urbanisation linéaire, fermant peu à peu les fenêtres vers le plateau agricole, est à proscrire.

4.1.2. Protéger les exploitations agricoles et être particulièrement attentif aux exploitations agricoles pratiquant l'élevage

L'agriculture est un secteur économique important pour la commune que l'urbanisation ne doit pas marginaliser. Les agriculteurs préservent de la friche de vastes espaces que les habitants ne pourraient seuls entretenir.

La commune s'attachera à maintenir l'activité agricole, notamment à préserver l'accessibilité des terrains qui lui sont nécessaires, à protéger les exploitations agricoles et à être particulièrement attentif à l'exploitation agricole pratiquant l'élevage, en évitant d'urbaniser à proximité de celles-ci.

4.1.3. Permettre que vive le patrimoine bâti rural en autorisant sous conditions l'extension limitée des constructions existantes et la reconversion du bâti traditionnel.

Afin de maintenir une agriculture vivante, la diversification des exploitations agricoles sera possible par le développement des activités complémentaire à l'activité agricole (camping à la ferme, chambre d'hôte, gîtes ruraux, centre équestre...)

De plus, pour que le patrimoine bâti rural vive, la commune souhaite donner la possibilité aux constructions existantes au sein de la zone rurale de conforter leurs installations et de changer de destination afin d'éviter la vacance et la déqualification du bâti existant ponctuant les terres agricoles et naturelles, tout en évitant l'établissement de constructions nouvelles. L'ensemble de ces constructions fera l'objet d'un zonage spécifique incluant des zones de petites tailles afin de préserver les zones agricoles et naturelles de toute urbanisation et à l'intérieur desquelles la possibilité de transformation de ces constructions pourra se réaliser. Y sera autorisée, sous conditions, la réaffectation des constructions de

caractère traditionnel existantes à des activités d'hébergement, d'accueil touristique et l'extension limitée des constructions existantes.

4.2. Prendre en compte les risques naturels

4.2.1. Tenir compte du risque lié à la présence de carrières souterraines notamment en préconisant des sondages de reconnaissance dans les zones identifiées

Un risque lié à la présence de Cavités et Carrières Souterraines, vraisemblablement dues à la présence de la craie dans le sous-sol, a été cartographié par le BRGM. Si cette cartographie n'est pas exhaustive, elle indique néanmoins des zones sensibles à ce risque d'effondrement. Ainsi, le présent document s'attache à mettre en garde tout porteur de projet de construction qu'il est souhaitable de réaliser des sondages de reconnaissance, à tout le moins aux endroits identifiés à l'heure actuelle.

4.2.2. Prendre en compte les risques d'inondation (PPRI prescrit le 19/06/2001) en limitant la constructibilité dans les zones identifiées par le PPRI

Un PPRI (Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation), en cours d'élaboration, a été prescrit le 19/06/2001. A l'heure actuelle, le risque n'est pas clairement identifié, ni par le PPRI, ni par la mémoire collective de la municipalité. Cependant, au vu des sens d'écoulement des eaux pluviales supposés, la municipalité a été attentive à limiter l'urbanisation dans les zones où le risque est probable, notamment le long de la RD939, à l'ouest du rond-point. Ce secteur est d'ailleurs repris en périmètre indicé (r) dans lequel, en zone A, toute construction est interdite ou soumise à mise en sécurité dans les zones UAa et UBa. Par ailleurs, afin de ne pas aggraver le risque en d'autres endroits, la zone urbaine sera dotée d'un bassin de tamponnement des eaux pluviales.

4.2.3. Prendre en compte les risques de mouvement de terrain (PPR prescrit le 19/06/2001) en mettant en évidence les zones concernées.

Un PPRn (Plan de Prévention des Risques naturels) Mouvements de terrain, en cours d'élaboration, a été prescrit le 19/06/2001. A l'heure actuelle, le risque n'est pas clairement identifié, ni par le PPRn, ni par la mémoire collective de la municipalité. Ce risque est directement lié à la nature du sol : en effet, les argiles, qui gonflent lorsqu'elles sont gorgées d'eau et se rétractent en cas de sécheresse, soumettent les constructions à des aléas pouvant engendrer des effondrements. Le risque étant diffus sur le territoire, la municipalité a veillé et veillera à avertir tout constructeur qu'un risque de retrait-gonflement des argiles existe sur la commune.

4.3. Prendre en compte les enjeux environnementaux

4.3.1. Préserver de l'urbanisation le coteau situé au sud du territoire.

Le coteau situé au sud du territoire marque la rupture entre les dernières habitations de la zone agglomérée de Cambrai et la zone agricole. Ce coteau est particulièrement sensible en termes paysagers et rendu plus visible encore par le contournement Sud de Cambrai. De ce fait, ses enjeux paysagers et environnementaux. Il convient donc de faire en sorte que l'urbanisation y soit interdite.

II. LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT INSCRITS AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES.

1. Les zones urbaines mixtes (UA et UB)

1.1. Ces zones ont été délimitées afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement suivant :

-Respecter le SDAU tout en s'appuyant sur les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale destinées à assurer un développement harmonieux de l'agglomération de Cambrai

-Respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH) et conserver un équilibre social de l'habitat sur le territoire

-Protéger et éviter la pollution des eaux souterraines

-Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal en assurant une évolution modérée de la population, en confortant les activités existantes et en développant les zones d'activité intercommunale au sein du territoire économique

-Conserver la structure groupée des deux pôles urbanisés en limitant l'urbanisation le long de la RD 939

-Préserver un cadre de vie agréable

-Reconquérir et requalifier les friches industrielles

-Implanter des logements pour personnes âgées et des logements locatifs aidés à proximité du centre-bourg

-Favoriser l'activité commerciale, artisanale et de service : conforter le commerce de centre-ville

-Faciliter le maintien et la diversification des activités existantes au sein du tissu bâti actuel et futur

-Développer l'emploi dans la commune en permettant l'extension et la création d'activités non nuisantes au sein du bâti actuel et futur (commerces, services, artisanat...).

-Tenir compte du risque lié à la présence de carrières souterraines notamment en préconisant des sondages de reconnaissance dans les zones identifiées

1.2. Les principales caractéristiques réglementaires

➢ *Vocation de la zone*

Raillencourt-Sainte-Olle est caractérisée par deux zones urbaines mixtes distinctes :

- une zone centrale (UA) de forte densité correspondant aux centres anciens de Sainte-Olle et de Raillencourt. La zone comprend un sous-secteur, UAa, qui est moins dense.

- une zone de moyenne densité correspondant aux extensions périphériques (zone UB). Cette zone comprend un secteur UBa de très faible densité correspondant à l'urbanisation linéaire le long de la RD 939.

Les zones urbaines UA et UB comportent un secteur (c) qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de galeries et de cavités souterraines. Le document graphique du règlement reprend une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

De même ces zones urbaines UA et UB comportent un périmètre indicé (r) qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés au ruissellement. Le document graphique du règlement reprend une zone connue dans laquelle les caves et les sous-sols sont interdits et une rehausse de 0,50 m du rez-de-chaussée obligatoire.

La zone est concernée également par un risque faible de remontée de nappes, cartographiée *supra* (première partie, chapitre VII, paragraphe 7.3) et un risque de retrait-gonflement des argiles (carte première partie, chapitre VII, paragraphe 7.4).

➢ *Occupation du sol*

Ces zones urbaines mixtes sont affectées à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages. Il est toutefois fait exception des activités qui peuvent générer des nuisances à proximité des habitations. Celles-ci y sont donc limitées en réglementant à l'article 2 des zones UA et UB : « *La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur* ». De plus, dans le cas d'une ville comme Raillencourt-Sainte-Olle, l'article 1 des zones UA et UB interdit plus particulièrement

l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage afin de ne pas engendrer de nuisances sonores et olfactives à proximité des habitations. Sont aussi interdits toutes les installations qui pourraient nuirent à l'urbanité (carrières, campings, décharges ou dépôts d'ordures). De plus, l'article 2 des zones UA et UB, afin de préserver l'économie des exploitations agricoles déjà implantées au sein de l'enveloppe urbaine, autorise l'extension de bâtiments d'élevage.

En sus, dans le secteur (c), pour toute construction ou installation autorisée, il est recommandé d'effectuer des sondages préalables, pour déterminer la portance des sols, et d'adapter les techniques de construction.

➢ *Desserte par les réseaux*

Afin d'être en conformité avec la loi sur l'eau, le règlement prévoit à l'article 4 des zones UA et UB :

- Pour les eaux usées :
- La totalité des zones UA et UB est inscrite en zonage d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif.) Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
- - la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- - le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Pour les eaux pluviales :
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales
- Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol
- Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.
- A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'effet de l'eau pouvant induire une destruction accélérée des cavités, dans le périmètre indicé « c », l'infiltration des eaux à la parcelle a été interdit.

➢ *Implantation des constructions*

Afin de préserver la continuité du bâti en centre-ville et éviter que des constructions ne s'y implantent de manière désordonnée, le règlement du PLU prescrit à **l'article 6** les règles suivantes :

- dans la zone UA : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit observer une implantation identique à celle des constructions voisines (située du même côté de la voie). Le recul maximum autorisé est de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.

- dans la zone UB, les règles sont différentes selon les secteurs, compte-tenu de la spécificité de l'urbanisation le long de la RD939. Ainsi, dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa), le recul minimum est de 5 mètres, afin de favoriser le stationnement sur la parcelle et de 25 mètres maximum, afin de préserver le caractère péri-urbain. Dans le secteur UBa, le recul minimum est de 30 mètres, afin de préserver la sécurité sur la RD939 et d'éviter l'encombrement des véhicules sur la voie publique et de 55 mètres maximum afin de préserver une homogénéité avec les reculs existants et ne pas favoriser les constructions dites « en marteau ».

L'article 7 cherche à préserver de bons rapports de voisinage en fixant une implantation des constructions. Dans les zones UA et UB, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.

L'article 8 des zones UA et UB permet d'aérer la zone urbanisée en réglementant l'implantation des constructions sur une même propriété à une distance minimum de 4 m entre deux bâtiments non contigus.

➢ *Emprise au sol et hauteur des constructions*

La volonté communale de densification des centres, de diversification fonctionnelle et sociale s'exprime à **l'article 9** par une emprise au sol plus importante autorisée dans lez zones les plus centrales. Afin de favoriser le commerce et l'artisanat dans les zones centrales, il n'est pas fixé de règles en termes d'emprise au sol pour les activités. En zone UA, pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à 80 %, tandis qu'elle est fixée dans la zone UAa à 60 %. En secteur UB, cette emprise au sol tombe à 40 %. On définit l'emprise au sol d'une construction comme la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et saillies traditionnelles et des sous-sols. Une

emprise au sol moindre permet de conserver le caractère aéré des quartiers périphériques, mais aussi de permettre de limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette volonté de densification ne doit pas entrer en conflit avec la volonté de préserver le caractère du centre-ville. Ainsi la hauteur des constructions est-elle limitée à l'article 10 à :

- R +2+C ou R+2 niveaux habitables en zone UA. Cette prescription permet d'éviter un effet masse lié à la réalisation de trois niveaux droits.
- R+1+C ou R+2 en secteur UAa, moins dense
- à R+1+C ou R+ 2 dans la zone UB.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut dépasser 12 m au faîtage en zone UA et 9 m en zone UB.

➢ *Aspect extérieur*

L'article 11 prend acte de la diversité architecturale composant la commune tant en termes de matériau (brique, tuile, etc.), qu'en termes de volume. Ainsi le règlement n'impose aucune prescription spécifique.

Par contre il interdit l'utilisation de tous matériaux dégradés ou imitant d'autres matériaux.

➢ *Stationnement des véhicules, espaces libres et plantations*

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.

Il sera donc exigé une place de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les contraintes techniques (projet situé à l'alignement sur un terrain ne permettant pas la construction d'un bâtiment d'au moins 10 mètres de façade joignant les limites séparatives) rendent impossible la création du stationnement, et sous réserve que le projet comporte au maximum deux logements, cette disposition ne s'applique pas.

Par ailleurs, concernant les bâtiments à usage d'activités économiques, et ceci est valable dans toutes les zones fixées par le règlement, le PLU ne peut à priori fixer le nombre exact de place de stationnement nécessaire tant la diversité des activité génératrices de stationnement est grande. Un immeuble de bureau de faible surface de plancher créera un nombre important de besoins en stationnement, un atelier artisanal de grande taille ne nécessitera lui qu'un faible nombre de place de stationnement. Imposer une place de stationnement par tranche de surface de plancher, quelque soit l'activité, ne peut être satisfaisant.

1.3. La transcription aux documents graphiques

1.3.1. Le zonage

Les zones UA et UB ont été définies en prenant en compte l'âge du bâti, sa densité, les implantations et sa configuration générale.

Ont été repris dans ces zones le linéaire urbanisé et les dents creuses qui s'y insèrent. De ce fait la zone urbaine s'interrompt à la dernière construction composant le linéaire. Dans le cas de parcelles libres de construction se situant en vis à vis de parcelles construites, les parcelles libres ont été, suivant le principe d'équité, conservées en zone U telles qu'inscrites au PLU opposable.

Le cœur d'ilôt situé entre la rue des potiers et la rue de la victoire, d'une superficie d'1 ha n'a pas été considéré comme constructible car il ne présente pas une accessibilité suffisante pour être convenablement aménagé. Il a donc été classé en zone naturelle ne permettant que la construction d'annexes aux habitations limitrophes (Nj)

Le trait de zonage coupe généralement les parcelles, inscrivant le front à rue, bâti ou à bâtir, en zone U et le fond de parcelle, au delà de 50 mètres, en zone A ou N. Ce trait de zonage permettra d'éviter que se construisent de profondes opérations de logement (lotissements ou opérations groupées) éloignées du centre bourg qui iraient à l'encontre du Projet de d'aménagement et de développement durable de la commune (*"Privilégier une urbanisation agglomérée"*).

Deux oléoducs traversent la zone UB. Le risque est indiqué en préambule de la zone A et le règlement prend en compte à l'article UB2 les installations nécessaires à l'exploitation.

Les zones comprennent un périmètre indicé « c » afin de porter à la connaissance de la population le risque connu lié aux anciennes cavités et carrières souterraines et les préconisations de sondage des sols qui y sont lié. Toutefois d'autres secteurs peuvent être susceptibles de subir des désordres liées à l'effondrement de cavités souterraines. Ce risque est indiqué en marge du plan de zonage.

De plus ces zones comportent un périmètre indicé (r) qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés au ruissellement. Les caves et les sous-sols y sont interdits et une rehausse de 0,50 m du rez-de-chaussée obligatoire.

Par ailleurs, compte-tenu du fait que la totalité du territoire communal est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles, celui-ci est indiqué en marge du plan de zonage.

1.3.2. Les opérations de constructions en cours.

Le renouvellement urbain à Sainte-Olle et le comblement des dents creuses à Raillencourt s'intègre au plan de zonage du PLU révisé.

Une opération en cours de 12 logements dans le hameau de Raillencourt s'inscrit, rue de l'Eglise, dans la zone 1 NAa du PLU à contenu POS au contact direct de l'urbanisation existante. Le reste des zones NA du POS, à Raillencourt, a été classé en zone agricole (A). Cette opération intègre de ce fait la zone UB qui a été de ce fait élargie.

La requalification de la friche industrielle située à l'angle de la route d'Arras et de la rue Moreau-Crépin, à Sainte-Olle, est aujourd'hui en cours de réalisation avec un premier programme de 28 logements locatifs sociaux. Le reste du secteur devrait s'inscrire dans la continuité de ce programme.

De ce fait, toutes les opérations d'envergure pouvant s'inscrire dans le tissu urbain existant faisant déjà l'objet de programmation, la commune n'a pas jugé utile d'inscrire des orientations d'aménagement

1.3.3. Les emplacements réservés.

Certaines orientations du Projet d'aménagement et de développement de la commune se traduisent sous forme d'emplacement réservé au bénéfice de la commune.

L'emplacement réservé n°1 prévoit la desserte des parcelles en zone UB par la création d'une voirie, afin de favoriser une urbanisation rationnelle de celles-ci et non en front-à-rue uniquement.

Les emplacements réservé n°2 et 3 prévoient l'extension des deux cimetières situés sur la commune.

L'emplacement réservé n°4 répond à l'orientation suivante du projet communal : *Organiser cette extension dans un souci de lien et d'interconnexion entre les futurs quartiers à usage d'habitation et les anciens.* Ils permettra de desservir correctement la zone à urbaniser afin de gérer au mieux les déplacements, tant piétons et cyclistes qu'automobiles.

1.3.4. Les autres indications

Sont reportées aux annexes graphiques les secteurs affectés par le bruit des axes terrestres classés comme tel par arrêté préfectoral :

- RD 939 dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 4,
- RD 939 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 3,
- Contournement Sud de Cambrai dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),

- RN 30 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),
- A2 dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 1).

Dans ces secteurs, des isolements acoustiques seront à prendre en compte, et plus particulièrement de façon obligatoire pour les constructions à usage locatif.
De plus, la zone est concernée par la présence de cavités et carrières souterraines.

Les zones urbaines spécifiques (UE et US)

La zone UE

2.1. Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement suivants

-- Favoriser le développement économique et l'emploi sur l'ensemble du Pays Cambrésis

-Protéger et éviter la pollution des eaux souterraines

-Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal en confortant les activités existantes et en développant les zones d'activité intercommunale au sein du territoire économique

-Favoriser l'activité commerciale, artisanale et de service : conforter le commerce de centre-ville

-Faciliter le maintien et la diversification des activités existantes au sein du tissu bâti actuel et futur

-Permettre aux entreprises de la zone Actipôle de s'étendre et d'assurer la pérennité de leur développement économique

-Prendre en compte le contournement sud de Cambrai dans les perspectives de développement économique en cohérence avec le SDAU et le futur Schéma de Cohérence Territoriale

-Tenir compte du risque lié à la présence de carrières souterraines notamment en préconisant des sondages de reconnaissance dans les zones identifiées

2.2. Les principales caractéristiques réglementaires

- *Vocation de la zone*

Ces zones urbaines spécifiques sont destinées à accueillir des activités artisanales ou services voire industrielles dont la création ou le développement au sein du tissu bâti actuel ou futur risquerait de créer des conflits d'usage entre habitat et activités (gêne créée par les véhicules de transport, le bruit, la poussière, etc...). Elle pérennise et conforte les zones existantes. La zone UEa correspond à la zone Actipôle et en reprend donc les caractéristiques réglementaires, le reste de la zone UE reprend les cellules commerciales et artisanales situées au sud-est de la commune.

Le règlement de la zone UEa est celui qui a été rédigé spécifiquement pour l'opération

« Actipôle » par la Communauté d'Agglomération de Cambrai. Il résulte d'une étude dérogatoire à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Ce règlement, dans toutes ses composantes, est celui qui s'applique sur les communes de Tilloy-lez-Cambrai, Sailly-les-Cambrai et Raillencourt-Sainte-Olle. Il a été intégré, dans toutes ses composantes et sans changement de texte, dans le corps du règlement du PLU de la commune de Raillencourt-Sainte-Olle.

➢ *Occupation du sol*

En dehors des activités proprement dites, l'article 2 n'autorise que des constructions ou des installations publiques, ou des habitations directement liées aux activités autorisées.
En aucune façon le règlement des zones UE ne pourra autoriser l'implantation d'autres types d'activités que celles autorisées à **l'article 2** et notamment le dépôt de vieilles ferrailles, de matériaux démolition, de déchets (article 1) afin de ne pas gêner les activités existantes et futures.

➢ *Implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, espaces libres et plantations.*

La volonté communale de favoriser une image qualitative de la commune en entrée de ville se traduit par la volonté d'intégrer les bâtiments dans le paysage en :

- fixant un recul des constructions ou installations (article 6) par rapport aux voies (25 m de l'axe de la RD630 ; 25 m de l'axe de la RD939 ; 45 m du giratoire, situé au sud de Sainte-Olle, sur le territoire de Cambrai, permettant les échanges entre la RD630 et la RD1643 ; 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer). En secteur UEa, ce recul est fixé à 40 mètres de l'axe de l'A2 et de la RD 1643.

- fixant une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (5 m minimum) et des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (5 m minimum en secteur UEa), **articles 7 et 8**

- fixant une emprise au sol des bâtiments à usage d'activités à 60 % de la surface totale du terrain en zone UE et 70 % en secteur UEa (**article 9**),

- limitant la hauteur des bâtiments à 12 mètres en zone UE (hors UEa) et en secteur UEa, dans une bande de 60 mètres comptés à partir de l'A2, à 10 mètres (**article 10**).

- réglementant l'aspect de clôtures à l'**article 11** : elles seront constituées de matériaux à claire-voie de teinte vert foncé et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- **article 12** : Afin de ne pas créer de gêne, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être réalisé en dehors des voies publiques.

- **article 13** : des espaces doivent maintenir une certaine aération de la zone : les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espace verts d'une superficie au moins égale à 10% de celle de l'unité

foncière. En sus, dans le secteur UEa, une bande engazonnée sera plantée le long des limites de parcelles (sur les limites latérales et de fond de parcelle).

2.3. La transcription aux documents graphiques

2.3.1. Le zonage.

Dans le projet PLU, la zone urbaine spécifique (UE) reprend d'une part la zone commerciale située au sud-est de la commune (zone UF du POS) et d'autre part la zone Actipôle (UFa du POS).

Le zonage et le règlement de la zone UEa sont supra-communaux. Le PLU a légèrement agrandi cette zone du côté ouest de la RD 1643.

A l'inverse, la zone commerciale située au sud est du territoire (zone UE, ex UF) a été nettement réduite, ne reprenant que les emprises des activités existantes.

La partie nord intègre la zone UAa tandis la partie située sur le coteau, au sud-ouest s'inscrit en zone de protection (Np).Ce classement en zone Np permet entre autre d'éviter qu'un accès dangereux ne s'ouvre sur la RD 30 et le contournement sud de Cambrai.

La zone comprend un périmètre indicé « c » afin de porter à la connaissance de la population le risque connu lié aux anciennes cavités et carrières souterraines et les préconisations de sondage des sols qui y sont lié. Toutefois d'autres secteurs peuvent être susceptibles de subir des désordres liées à l'effondrement de cavités souterraines. Ce risque est indiqué en marge du plan de zonage

Par ailleurs, compte-tenu du fait que la totalité du territoire communal est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles, celui-ci est indiqué en marge du plan de zonage.

2.3.2. Les autres indications reportées aux annexes

Sont reportées aux annexes graphiques les secteurs affectés par le bruit des axes terrestres classés comme tel par arrêté préfectoral :

- RD 939 dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 4,
- RD 939 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 3,
- Contournement Sud de Cambrai dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),
- RD 630 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),
- A2 dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 1).

Dans ces secteurs, des isolements acoustiques seront à prendre en compte.

La zone US

2.1. Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement suivants

-Améliorer la qualité de vie des habitants du Pays Cambrésis (accès aux services, politique culturelle, éducative et sportive)

-Développer l'attractivité du territoire (qualité de l'environnement rural et urbain, politique du logement, tourisme)

-Renforcer le pôle sportif

2.2. Les principales caractéristiques réglementaires

➢ *Vocation de la zone*

Cette zone urbaine spécifique est destinée à accueillir des constructions et installations sportives, socio-éducatives et de loisirs. Elle reprend les équipements et installations déjà concentrées en ce point géographique de la commune.

➢ *Occupation du sol*

En dehors des équipements et installations à vocation sportive, socio-éducative et de loisirs proprement dites, l'article 2 n'autorise que des constructions ou des installations publiques, ou des habitations directement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

➢ *Implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions, aspect extérieur, espaces libres et plantations.*

La prise en compte des spécificités techniques des équipements de loisirs se traduit par :

- une limitation de la hauteur des constructions à 12 m au faîtage (**article 10**).
- **article 12** : Afin de ne pas créer de gêne, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être réalisé en dehors des voies publiques.

2.3. La transcription aux documents graphiques

2.3.1. Le zonage.

Dans le projet PLU, la zone urbaine spécifique (US) reprend les terrains de sports ainsi que la salle polyvalente. La quasi-totalité de ces équipement était classé en zone UA du POS. Dans le cadre du PLU, la zone US intègre une petite fraction de la zone 2 NAa afin de compléter, par la suite, l'offre en équipement.

Par ailleurs, compte-tenu du fait que la totalité du territoire communal est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles, celui-ci est indiqué en marge du plan de zonage.

2.3.2. Les autres indications reportées aux annexes

Sont reportées aux annexes graphiques les secteurs affectés par le bruit des axes terrestres classés comme tel par arrêté préfectoral :

- RD 939 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 3,

Dans ces secteurs, des isolements acoustiques seront à prendre en compte.

Certains secteurs de la zone peuvent être susceptibles de subir des désordres liées à l'effondrement de cavités souterraines. Ce risque est indiqué en marge du plan de zonage et au règlement

La zone à urbaniser à court terme (1AUa)

3.1. Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement suivant:

-Respecter le SDAU tout en s'appuyant sur les orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale destinées à assurer un développement harmonieux de l'agglomération de Cambrai

-Respecter le Programme Local de l'Habitat et conserver un équilibre social de l'habitat sur le territoire

-Protéger et éviter la pollution des eaux souterraines :

-Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal en assurant une évolution modérée de la population par une extension maîtrisée de l'urbanisation en continuité du pôle urbanisé afin de favoriser les équilibres à l'échelle de l'agglomération et en protégeant le territoire agricole

-Implanter des logements pour personnes âgées et des logements locatifs aidés à proximité du centre-bourg

-Renforcer ou créer une nouvelle centralité autour de nouveaux bâtiments pour la mairie, de l'école et par la création d'une place.

-Renforcer le pôle sportif

-Favoriser l'activité commerciale, artisanale et de service : conforter le commerce de centre-ville

-Faciliter le maintien et la diversification des activités existantes au sein du tissu bâti actuel et futur

-Répondre à la demande en logement sur la commune en inscrivant un développement modéré de la population communale d'ici 2026.

-Privilégier une urbanisation agglomérée

-Organiser cette extension dans un souci de lien et d'interconnexion entre les futurs quartiers à usage d'habitation et les anciens

-Phaser l'urbanisation future de la ville en localisant le secteur d'urbanisation concerté

3.2. Les principales caractéristiques réglementaires

- *Vocation de la zone*

Le zone à urbaniser 1AUa correspond à des terrains non équipés ou partiellement

équipés réservés pour l'urbanisation future mixte, à court et moyen terme, de la commune où seules les opérations d'ensemble sont admises.

➢ *Occupation du sol*

Afin de maîtriser l'urbanisation et d'avoir un aménagement de zone cohérent, la zone à urbaniser mixte à court terme (1AUa) ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que sous forme d'une opération d'ensemble. Cette zone est affectée, tout comme en zone urbaine, à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages, habitat, activités économiques, services marchands et services publics. Sont toutefois interdites toutes les installations qui pourraient nuirent à l'urbanité (carrières, campings, décharges ou dépôts d'ordures...).

➢ *Implantation des constructions*

Afin d'éviter que des constructions ne s'y implantent de manière désordonnée, le règlement du PLU prescrit à **l'article 6** de la zone 1AUa, une implantation avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul doit permettre une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il est fixé à 5 mètres afin de rendre aisé le stationnement automobile hors de la voie publique.

Par ailleurs, le règlement cherche à éviter la prolifération de constructions en double front bâti (constructions dites "en marteau"). Il introduit donc à l'article 6 l'interdiction d'implanter la façade d'une construction à usage d'habitation au-delà d'une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement de la voie. Cette rédaction exclut les annexes ou les bâtiments à usage d'activité.

L'article 7 cherche à préserver de bons rapports de voisinage en fixant une implantation des constructions soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3 m de cette dernière pour la zone 1AUa, afin d'aérer ces zones. Cette mesure servant à préserver l'ensoleillement du voisinage.

➢ *Emprise au sol et hauteur des constructions*

La volonté communale est d'urbaniser en continuité avec l'existant. C'est pourquoi l'article 9 indique une emprise au sol de 60 % pour les constructions à usage d'habitation. En effet, cette zone proche de Cambrai peut être légèrement plus dense que le hameau de Raillencourt, de caractère plus périphérique.

En revanche afin de préserver la transition avec la zone agricole, l'article 10 prescrit une hauteur limitée à un rez de chaussée plus un étage ou des combles aménageables.

Par ailleurs, la hauteur des autres constructions est limitée (article 10) à 9 m de hauteur au faîtage.

➢ *Aspect extérieur*

L'article 11 prend acte de la diversité architecturale composant la commune tant en terme de matériau (brique, tuile,..), qu'en terme de volume. Ainsi le règlement n'impose aucune prescription spécifique, à l'exception des clôtures.

➢ *Stationnement des véhicules*

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il sera donc exigé une place de stationnement par logement.

Comme dans les autres zones du PLU, concernant les bâtiments à usage d'activités économiques, le règlement ne peut à priori fixer le nombre exact de place de stationnement nécessaire tant la diversité des activité génératrices de stationnement est grande. Un immeuble de bureau de faible surface de plancher créera un nombre important de besoins en stationnement, un atelier artisanal de grande taille ne nécessitera lui qu'un faible nombre de place de stationnement. Imposer une place de stationnement par tranche de surface de plancher, quelque soit l'activité, ne peut être satisfaisant. Le nombre de place de stationnement exigé devra donc s'adapter à l'activité projetée.

3.3. La transcription aux documents graphiques

3.3.1. Le zonage.

Le Conseil Municipal souhaite que la population augmente de 5% à l'horizon 2026, en favorisant le maintien de la population présente et grâce à l'accueil de nouveaux habitants. Afin de permettre cette augmentation d'ici 2026, selon les objectifs fixés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation sur le court terme, entre 5.6 et 8.5 ha (construction de 101 à 153 habitations).

Pour répondre à cette demande en logements, dans le projet PLU, une zone à urbaniser mixte à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces, urbanisables à court terme (1 AUa),.d'une superficie totale de 11.7 ha, a été inscrite

Comme expliqué supra, cette zone 1 AUa sera occupée pour une bonne part, soit un bon quart, par des placettes, des parkings destinés à la desserte des équipements centraux (mairie, église, mais aussi commerces), un dépose-minute pour l'école et surtout par une zone de valorisation de l'environnement (bassin de tamponnement, roselière, prairie de fauche, aire de jeux et de loisirs).

Il restera donc environ 8 ha pour y inscrire l'urbanisation mixte (habitat, services, activités, commerces,...) en tant que telle ainsi que les voiries et les équipements accompagnant

La zone 1AUa permettra de répondre aux besoins en termes d'urbanisation pour les 15 prochaines années. La zone 1AUa garantira la cohérence du projet global en prévoyant une découpe de la zone qui garanti aux agriculteurs un parcellaire facilement exploitable et en préservant des fenêtres pour l'urbanisation ultérieure.

Le POS opposable inscrivait 35,5 ha de zones 1NAa et 2 NAa, tant à Raillencourt qu'à Sainte-Olle. Ces zones ont été considérablement réduites (- 23.8 ha) puisqu'il ne subsiste plus que la zone 1AUa de Sainte-Olle d'une superficie de 11,7 ha, reprenant une partie de l'ancienne zone 2 NAa, les zones d'urbanisation futures de Raillencourt, non compatibles avec le SDAU, étant pour une petite partie classées en zone UB et, pour l'essentiel en zone agricole.

L'inscription de la zone d'urbanisation future doit permettre la recomposition urbaine à deux niveaux, autour du centre (renforcement de la centralité) et autour des équipements publics constituant des éléments de jonction entre les quartiers. La recomposition urbaine s'opérera grâce à l'inscription de la zone AUa au contact direct du centre (nouvelle mairie, église, écoles, équipements sportifs, culturels et de loisirs).

Par ailleurs, compte-tenu du fait que la totalité du territoire communal est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles, celui-ci est indiqué en marge du plan de zonage.

3.3.2. Les principes d'aménagement du site du Belvédère

Une procédure de ZAC est actuellement en cours sur cette zone, suite à une délibération du Conseil municipal en date du 5 mars 2010.
L'étude n'est pas achevée. Quelques grands principes ont déjà été pris en compte par le Conseil municipal, lors des travaux de révision du PLU. Toutefois, afin de ne pas aller à l'encontre des éléments qui intégreront le dossier de création de la ZAC ainsi que le dossier de réalisation qui lui succèdera, la commune a décidé de ne pas inscrire d'orientation d'aménagement sur cette zone. Seuls les principes d'aménagement retenus jusqu'à présent intégreront le rapport de présentation du PLU.

- La trame viaire permettra une desserte des équipements créés, tels que la zone de loisirs, le parking et le dépose-minute pour l'école.
- Une placette en arrière de la mairie et l'église aura un rôle majeur en termes de structuration du quartier autour de ces équipements, par ses fonctions sociales propres d'une part (lieu de rencontre autour de ces équipements publics) et d'autre part, par son rôle d'interface, en facilitant ainsi l'intégration de ce quartier à la vie de la commune (le sentiment

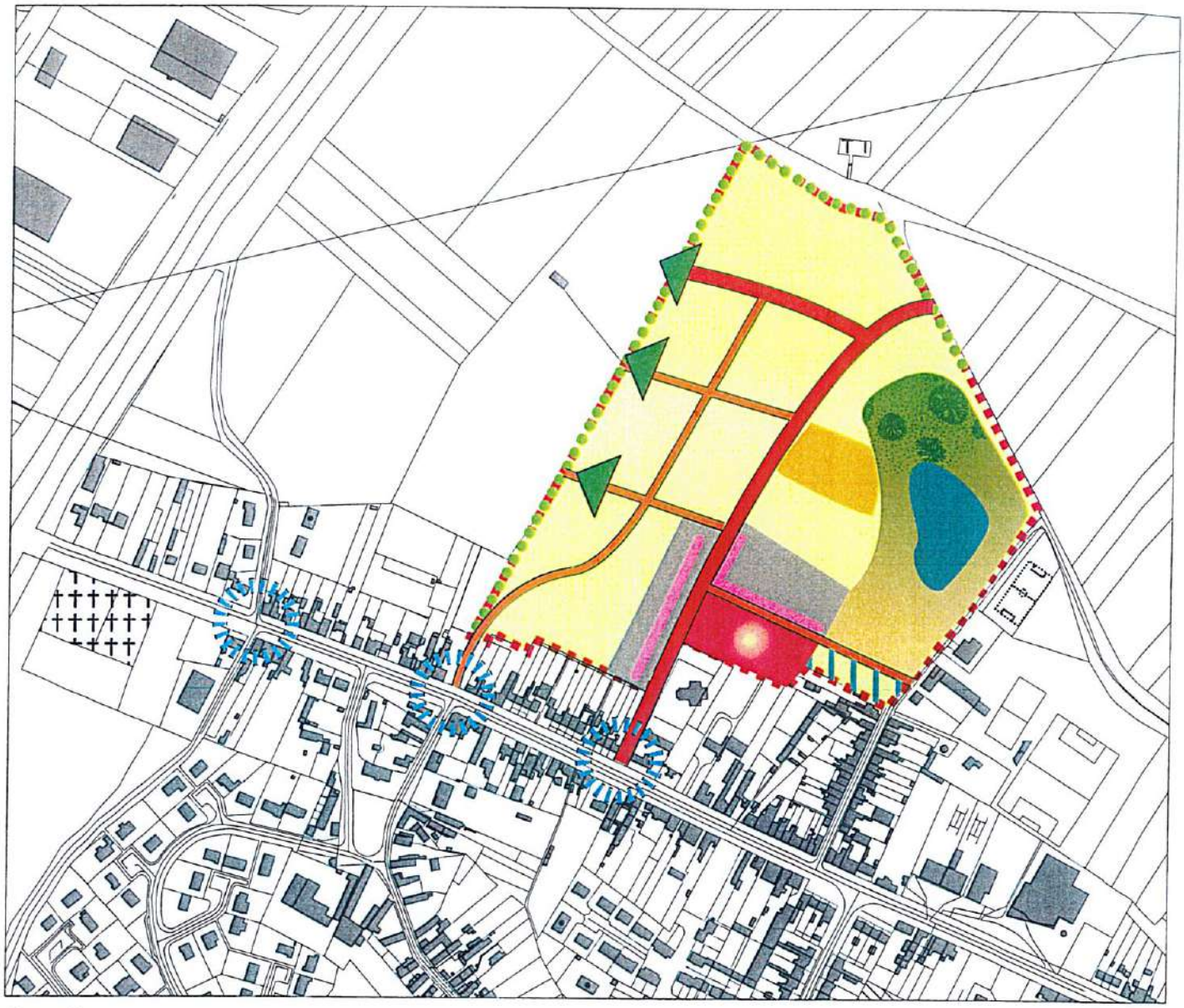
d'appartenance à la commune étant ici facilité par la proximité avec les équipements communaux centraux).

- Le dépose-minute créé à proximité de l'école permettra de sécuriser l'accès à celle-ci et de limiter l'encombrement des voiries par les véhicules à cet endroit stratégique de la commune.
- Véritable clé de voûte du projet, une zone ayant à la fois un intérêt environnemental et de loisirs viendra s'intégrer au projet d'urbanisation de cette zone. S'appuyant sur la topographie actuelle (l'ancienne carrière à ciel ouvert ayant laissé des stigmates dans le paysage), un bassin de rétention des eaux permettra de tamponner les eaux pluviales. Autour pourront être aménagés une roselière, une prairie de fauche et un espace de loisirs. Il s'agit en effet de l'ancien site d'une carrière d'argile qui a permit, un temps, de réaliser briques et tuiles. En dénivelé par rapport aux terrains alentours, ces terrains peu perméables peuvent en effet accompagner une urbanisation voulue comme qualitative. Situé à l'interface entre les équipements sportifs, les équipements scolaires, l'emplacement de la future mairie et le secteur dédié aux logements, cet espace vert public de plus de 2,2 ha pourra offrir un espace de respiration, un espace ouvert de transition, au contact des secteurs urbanisés et des secteurs agricoles
- Les accès à cette zone se feront depuis la voirie existante menant actuellement à la zone à vocation sportive et éducative (terrains de sports, école), puis par le biais d'emplacements réservés débouchant sur la RD 939, avec l'aval du gestionnaire de cette voirie.
- Enfin, une attention particulière devra être portée à la diversification en termes de typologie de logements, visant une mixité sociale et une intégration de cette population autour de la future place de la mairie.

Dans cette zone, il est envisagé une certaine mixité sociale. Aussi l'urbanisation de cette zone doit répondre à long terme aux besoins de la commune en matière d'offres de logements. Il devra en effet être observé une certaine mixité sociale de l'habitat en proposant des logements de taille variable permettant le locatif et la primo-accession.

Raillencourt - Sainte - Olle

Orientation d'Aménagement
Site du Belvédère



Légende

Echelle : 1/ 5 000

- Voiries principales à créer assurant une circulation automobile à double sens accompagnée de trottoirs
- Voiries secondaires à créer qui permettent un bouclage de voirie
- Sécuriser les accès à la zone, situés le long de la RD 939
- Renforcer la nouvelle centralité en créant une place centrale véritable lieu de vie du quartier.
- Créer un parking permettant d'aller vers les équipements publics et de détente (mairie, bassin de tamponement, complexe sportif, espace culturel…)
- Aménager un dépose minute pour l'école
- Autoriser une urbanisation plus dense aux abords des places
- Orienter les façades de manière à renforcer la centralité autour de la place
- Espace traité en roselière
- Bassin de tamponnement des eaux
- Prairie de fauche
- Aire de jeux / de détente
- Assurer une transition de qualité entre les différents espaces
- Fenêtre d'accès pour une urbanisation à très long terme

3.3.3. Les autres indications

Sont reportées aux annexes graphiques les secteurs affectés par le bruit des axes terrestres classés comme tel par arrêté préfectoral :

- RD 939 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 3,

Dans ces secteurs, des isolements acoustiques seront à prendre en compte, et plus particulièrement de façon obligatoire pour les constructions à usage locatif.

Les zones agricoles (A)

4.1. Ces zones ont été délimitées afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement suivant:

- *Conserver la structure ouverte du plateau agricole*
- *Préserver les perspectives vers les éléments rythmant le paysage (profil du bourg, vues sur les monuments de Cambrai...)*
- *Protéger et éviter la pollution des eaux souterraines*
- *Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal en protégeant le territoire agricole*
- *Conserver la structure groupée des deux pôles urbanisés en limitant l'urbanisation le long de la RD 939*
- *Privilégier une urbanisation agglomérée*
- *Protéger et préserver l'espace agricole afin que les exploitants soient assurés de la pérennité de leur développement économique*
- *Protéger les exploitations agricoles et être particulièrement attentif aux exploitations agricoles pratiquant l'élevage*
- *Permettre que vive le patrimoine bâti rural en autorisant sous conditions l'extension limitée des constructions existantes et la reconversion du bâti traditionnel.*
- *Tenir compte du risque lié à la présence de carrières souterraines notamment en préconisant des sondages de reconnaissance dans les zones identifiées*
- *Prendre en compte les risques d'inondation (PPRI prescrit le 19/06/2001) en limitant la constructibilité dans les zones identifiées par le PPRI*
- *Prendre en compte les risques de mouvement de terrain (PPR prescrit le 19/06/2001) en mettant en évidence les zones concernées.*

4.2. Les principales caractéristiques réglementaires

➢ *Vocation de la zone*

La zone A est une zone protégée à vocation exclusivement agricole.

Deux constructions sans usage agricole sont toutefois implantées dans la zone, le long de la route d'Arras.

L'une correspond à d'anciennes exploitations agricoles dont les bâtiments sont

composés d'un site d'activité (chenil et commerce) et de logements. L'activité et les logements sont affectés au secteur Ah qui autorise l'activité et éventuellement des changements d'affectation.

L'autre résulte du changement d'affectation d'un hangar agricole en site commercial. L'activité commerciale y reste autorisée sans autre changement d'affectation possible. Elle est affectée au secteur Aa

Cette zone comporte un périmètre indicé A(c) qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines Le document graphique du règlement reprend une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

De même cette zone comporte un périmètre indicé (r) qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés au ruissellement. Le document graphique du règlement reprend une zone connue dans laquelle toute construction est interdite.

- *Occupation du sol*

La zone agricole est une zone réservée à l'activité agricole (et ses éventuelles activités complémentaires). Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont donc autorisées. Toutefois, et afin de ne pas créer des friches agricoles à l'emplacement d'une ferme dont l'activité cesserait dans les années avenir, le PLU peut désigner des bâtiments ayant un intérêt architectural et patrimonial. Cette possibilité de changement de destination ne concerne que les bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage. Un repérage fin des bâtiments agricoles a été effectué dont le but est d'éviter par exemple qu'un hangar de piètre qualité ne soit transformé en logement.

Conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole sont seules autorisées en zone A. De ce fait, **l'article 2** n'admet que :

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole, implantées à moins de 100 m du corps de ferme,

Afin de ne pas bloquer la diversification de l'activité agricole, la création, l'extension ou la transformation de bâtiments et d'installations existants est autorisée dans la mesure où il s'agit d'une activité complémentaire à l'activité agricole et qu'elle est compatible avec le caractère de la zone. Il peut s'agir par exemple camping à la ferme ou de points de vente de produits issus de l'exploitation agricole, etc. Le changement de destination de bâtiments à

usage agricole de qualité architecturale et patrimoniale, recensés au plan de zonage (au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme) est également autorisé sous conditions, conformément à l'article 15 de la loi Urbanisme et Habitat.

De plus, afin de préserver les constructions existantes en zone agricole et leur confortement, le secteur Ah autorise en sus les travaux de confortement des constructions existantes (portant la surface de plancher totale de la construction à 150 m2 au maximum), les annexes de faible volume et le changement destination pour le logement (deux au maximum) ou pour l'activité artisanale ou commerciale. De plus, compte-tenu de l'existant, le confortement des activités de chenil (secteur Ah) ou de commerce (Aa) est également autorisé.
Le secteur Aa n'autorise pas le changement d'affectation des bâtiments inscrits dans son périmètre, s'agissant de constructions en bardage métallique

- *Implantation des constructions*

Certains reculs sont rendus obligatoires pour des raisons sécurité (**article 6**) : recul des constructions par rapport aux voies : 20 m de la limite d'emprise de la RD939, 35 mètres de l'A2 et 10 m des autres voies quelles soient publiques ou privées.

Les autres règles sont peu contraignantes hors celle qui limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à un seul niveau habitable et des combles aménageables sur rez de chaussée (**article 10**) et la hauteur des autres constructions agricoles mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement à 15 m au faîtage. Les constructions des secteurs Aa et Ah devant, lors d'extension, respecter la hauteur actuelle
L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière en secteurs Aa et Ah, afin de ne permettre que le confortement des constructions, (**article 9**)

4.3. La transcription aux documents graphiques

4.3.1. Le zonage.

Le zonage protège le paysage de champs ouverts qui se dessinent principalement au nord, à l'ouest et au sud. La protection de ces terres agricoles permet à l'exploitation agricole de poursuivre ses activités.

Les deux secteurs qui reçoivent du bâtis non agricole sont repris en secteur Ah et Aa afin de permettre de pérenniser leurs activités économiques. Ces deux secteurs représentent moins de 1 ha (0,93 ha) du territoire agricole et naturel de la commune soit 0,18% des 503 ha de terres agricoles et naturelles du PLU. Un périmètre légèrement plus large que les constructions

existantes a été inscrit afin de permettre d'éventuelles extensions ou aménagements prévus au règlement des zones.

Deux oléoducs traversent la zone. Le risque est indiqué en préambule de la zone A et le règlement prend en compte à l'article A2 les installations nécessaires à l'exploitation.

La zone comporte un périmètre indicé (r) correspondant à un secteur dans lequel des inondations peuvent résulter de forts ruissellements. Dans ce périmètre toute construction est interdite.

La zone comprend un périmètre indicé « c » afin de porter à la connaissance de la population le risque connu lié aux anciennes cavités et carrières souterraines et les préconisations de sondage des sols qui y sont lié. Toutefois d'autres secteurs peuvent être susceptibles de subir des désordres liées à l'effondrement de cavités souterraines. Ce risque est indiqué en marge du plan de zonage

Par ailleurs, compte-tenu du fait que la totalité du territoire communal est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles, celui-ci est indiqué en marge du plan de zonage.

4.3.2. Les autres indications

Sont reportées aux annexes graphiques les secteurs affectés par le bruit des axes terrestres classés comme tel par arrêté préfectoral :

- RD 939 dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 4,
- RD 939 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie lorsqu'elle est classée en catégorie 3,
- Contournement Sud de Cambrai dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),
- RD 630 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),
- A2 dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 1).

Dans ces secteurs, des isolements acoustiques seront à prendre en compte.

La zone naturelle (N)

5.1. Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les objectifs d'aménagement suivant:

- *Conserver la structure ouverte du plateau agricole*
- *Préserver les perspectives vers les éléments rythmant le paysage (profil du bourg, vues sur les monuments de Cambrai...)*
- *Développer l'attractivité du territoire (qualité de l'environnement rural et urbain, politique du logement, tourisme)*
- *Protéger et éviter la pollution des eaux souterraines*
- *Préserver un cadre de vie agréable*
- *Préserver de l'urbanisation les coteaux situés au nord et au sud du territoire.*
- *Tenir compte du risque lié à la présence de carrières souterraines notamment en préconisant des sondages de reconnaissance dans les zones identifiées*
- *Prendre en compte les risques d'inondation (PPRI prescrit le 19/06/2001) en limitant la constructibilité dans les zones identifiées par le PPRI*
- *Prendre en compte les risques de mouvement de terrain (PPR prescrit le 19/06/2001) en mettant en évidence les zones concernées.*

5.2. Les principales caractéristiques réglementaires

➢ *Vocation de la zone*

Les zones naturelles (N) reprennent :

- le secteur Np correspond à une zone naturelle de protection stricte : les coteaux au sud et au nord-est du bourg de Sainte-Olle.

- le secteur Nj, de prise en compte des espaces de respiration au cœur de la zone urbaine, n'autorisant que la construction d'annexes (abris de jardin) de petite taille.

➢ *Occupation du sol*

Dans toute la zone N, **l'article 2** admet les clôtures, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux constructions et installations autorisées et les ouvrages nécessaires à la lutte contre les crues.

Le secteur Nj autorise en sus les annexes de 20 m2 de surface de plancher maximum

➢ *Implantation des constructions*

Certains reculs sont rendus obligatoires pour des raisons de sécurité et d'entretien : recul de 15 m. de la limite d'emprise du chemin de Bourlon et 100 m des grands axes (A2 et Contournement Sud de Cambrai). Ces reculs ne concerneront que les quelques constructions et installations listées à **l'article 2**, à savoir les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres règles sont peu contraignantes hors celle qui limite :

- l'emprise au sol à 10% de l'unité foncière, (**article 9**)
- la hauteur des constructions à 9 mètres au faîtage (**article 10**)

5.3. La transcription aux documents graphiques

5.3.1. Le zonage.

Cette zone N est constituée par :
- la zone naturelle du coteau au sud et au nord-est de la zone agglomérée de Sainte-Olle : Np
- les parcelles difficilement accessibles situées en cœur d'îlot, entre les rues des Potiers et de la Victoire, (secteur Nj) sur lesquelles ne pourront être autorisés que des annexes de petite taille afin de préserver cet espace de respiration au cœur de la zone UB

Certains secteurs de la zone peuvent être susceptibles de subir des désordres liées à l'effondrement de cavités souterraines. Ce risque est indiqué en marge du plan de zonage et au règlement
Par ailleurs, compte-tenu du fait que la totalité du territoire communal est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles, celui-ci est indiqué en marge du plan de zonage.

5.3.2. Les autres indications

Sont reportées aux annexes graphiques les secteurs affectés par le bruit des axes terrestres classés comme tel par arrêté préfectoral :

- Contournement Sud de Cambrai dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),
- RD 630 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 3),
- A2 dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plateforme de la voie (classée en catégorie 1).

Dans ces secteurs, des isolements acoustiques seront à prendre en compte.

Principaux changements réglementaires

Dans le projet PLU, sur le territoire de Raillencourt-Sainte-Olle certains changements réglementaires ont été effectués.

6.1. Les zones urbaines mixtes UA et UB

Les zones urbaines mixtes reprennent le bâti existant. Les zones UA et UB du PLU ont été définies en prenant en compte l'âge du bâti, sa densité, les implantations et la configuration générale.
Ainsi, la zone UA correspond au bâti ancien, en front à rue, du centre-ville, qui définit l'urbanisation historique de la commune constituant les hameaux de Raillencourt à l'ouest et de Sainte-Olle à l'est. Les modifications de zonage ont pris en compte l'existant (partie du secteur de l'église de Sainte-Olle réintégré au secteur UA, classée en 2NAa) et le secteur de requalification urbaine sur les anciennes friches le long de la rue Crépin-Moreau, classées auparavant en UF. Il a semblé en effet plus judicieux à l'équipe chargée de la révision du PLU de vouer ces parcelles à l'habitat, compte tenu de la proximité de Cambrai et des besoins en logements locatifs.

La zone UB correspond aux extensions plus récentes de l'urbanisation. Elle concerne l'urbanisation périphérique autour des zones agglomérées de Raillencourt et de Sainte-Olle.. De plus, y ont été adjointes deux parcelles qui étaient sises en zone ND mais qui comportaient, à la date du diagnostic, deux habitations. De même, une construction à usage d'habitation, le long de la RD939, sise en zone UF a été réintégrée en zone UB. Par ailleurs, afin de garantir une urbanisation cohérente au lieu-dit de l'Estoez et d'éviter ainsi un front bâti grévant l'urbanisation possible à très long terme de ce site, le trait de zonage a été modifié.

Afin d'être en conformité avec la loi SRU, les zones UA et UB du PLU sont des zones urbaines mixtes ; c'est pour cela qu'à l'article 2 de ces zones sont admises, tout comme au règlement du POS opposable, les établissements à usage d'activité à l'exception des activités industrielles ou d'élevage (article 1) comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits. Par ailleurs, afin d'être en conformité avec la loi SRU et notamment son volet sur la mixité sociale, en zone UB a été supprimée la mention à l'ancien article « types d'occupation et d'utilisation des sols interdits » : « les immeubles collectifs à usage d'habitation ».

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité, a été ajoutée à l'article UB3, l'interdiction de réaliser plus d'un accès sur la voie publique pour les groupes de garages.

L'ancien POS fixait à l'article 5, une longueur de façade à rue au moins égale à 20 mètres en zone UA. Afin de garantir la mixité sociale, ces règles n'ont pas été reprises dans le PLU.

L'article 6 prend en compte la diversité des constructions tout comme au règlement du POS opposable.

Afin de garantir et de conserver le caractère dense des deux hameaux historiques, l'emprise au sol en zone UA (hors secteur UAa qui conserve ses caractéristiques antérieures), a été réhaussée à 80 % au lieu des 70% antérieurs. En zone UB, les caractéristiques ont été conservées.

Afin d'éviter un effet masse lié à la construction de trois niveaux droits, la hauteur des constructions à usage d'habitation a été redéfinie en zone UA (hors secteur UAa), passant ainsi d'une hauteur « R + 2 + C ou R + 3 » à « R +2 + C ou R + 2 ».

Afin de préserver l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, l'article 11 du PLU réglemente comme au règlement du POS opposable l'aspect des constructions et des clôtures qui seront donc réalisées dans des matériaux ou des couleurs en harmonie avec l'architecture locale.

6.2. Les zones urbaines spécifiques UE et US.

La zone UE reprend la zone Actipôle situées en limite communale avec Sailly-les-Cambrai, Sancourt et Tilloy-les-Cambrai (secteur UEa) ainsi que la zone commerciale située au sud du bourg de Sainte-Olle. Les règles du secteur UEa reprennent celles de la zone Actipôle, qui avaient été érigées notamment avec des mesures protectrices pour les entrées de ville.

Le zonage de la zone UF (économique, l'actuelle UE) n'a pas été repris tel qu'il était au PLU opposable. En effet ces zones ont été redéfinies en tenant compte des besoins et des enjeux. Ainsi, la zone UF située sur le coteau, qu'il a semblé bon de protéger pour des raisons paysagères et environnementales, a été classée en zone Np au projet de PLU. De plus, les anciennes friches situées au contact de la zone UA ont semblé à la commission chargée de la révision du PLU, être une réelle opportunité en termes de densification urbaine, et à l'inverse, un maintien en UE aurait pu être préjudiciable en termes de nuisances (sonores et routières notamment). C'est pourquoi elle a été classée en UA.

La zone US a été créée en partant du constat qu'il existait une réelle centralité des équipements sportifs, de loisirs et socio-culturels à Raillencourt-Sainte-Olle. Ainsi, le classement en US permet de ne pas grever d'eventuels projets futurs. En effet, le classement en US permet d'édicter des règles plus souples pour des équipements aux contraintes techniques particulières.

6.3. La zone urbaine mixte à urbaniser 1AUa

La zone 1AUa sur le site du Belvédère reprend une partie de la zone 2NAa inscrite au PLU opposable.

Le zonage de cette zone à urbaniser a été largement réduit (près de 24 hectares rendus aux zones agricoles et naturelles, voire tableau de calcul des zones *infra*), compte-tenu de leur surdimensionnement au regard des objectifs démographiques. Ainsi, elles sont compatibles à la fois avec le SDAU opposable et avec le SCOT en projet

6.4. La zone agricole A (NC du POS opposable)

Le règlement :

Compte tenu de la présence de bâtiments agricoles de qualité architecturale en zone A, autoriser les changements de destination à usage d'habitation est nécessaire. Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments ayant un intérêt architectural et paysager repérés au plan de zonage.

De plus, les constructions non agricoles situées en zone A ont été prises en compte afin de favoriser le maintien et le confortement de l'existant ceci afin d'éviter ou de favoriser la naissance de friches (secteurs Aa et Ah).

A l'article 2, compte-tenu de l'existence d'une habitation et d'une activité de chenil en zone Ah, le règlement autorise dorénavant le confortement de ces habitations (avec une surface de plancher totale maximum de 150m^2), le changement de destination (à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements ou à usage d'activité artisanale ou commerciale) et les constructions et installations liées aux activités existantes, telles que le chenil. Le secteur Aa, quant à lui n'autorise que les activités commerciales

L'article 9 fixe une emprise au sol, ce que le POS opposable ne réglementait pas. Ainsi, elle est de 20% dans les secteurs Ah et Aa, afin de permettre une extension limitée de l'habitat ou de l'activité.

Au POS opposable, aucune règle sur la hauteur des constructions à usage agricole n'était fixée. Le PLU inscrit une hauteur de 15 m pour les constructions à usage autre que de l'habitat.

Le zonage

La zone agricole du PLU de Raillencourt-Sainte-Olle reprend la zone NC du POS et une partie des zones 1NAa, 2NAa, UAa et UBa. Ces déclassements étant dus à la volonté d'arrêter l'urbanisation à la dernière parcelle urbanisée à Raillencourt et à la volonté de ne pas poursuivre une urbanisation trop consommatrice d'espace. Au total, ce sont environ 26 hectares qui ont été reclassés en zone naturelle et agricole, dont 18 ha en zone agricole.

POS approuvé en avril 1980 :

Zone 1 NAa	17,6 hectares
Zone 2 NAa	33,4 hectares
Zone 3 NA	9,5 hectares
Total	**60,5 hectares**

Sur ces 60,5 hectares, la consommation à la date du 2 juin 2009 était de 0 hectare.

POS approuvé le 23 juillet 2001 :

Zone 1 NAa	5,8 hectares
Zone 2 NAa	29,7 hectares
Total des zones à urbaniser	**35,5 hectares**

Sur ces 35,5 hectares, la consommation à la date du 2 juin 2009 était de 0 hectare.

Proposition PLU

Zone 1 AUa	10,7 hectares
Zone 2 AUa	0
Total des zones à urbaniser	**10,7 hectares**

Ce périmètre doit faire l'objet d'une procédure concertée (ZAC).

6.4. Les zones naturelles Np (ND du POS opposable) et Nj

Le projet de PLU a pris en compte l'intérêt écologique et paysager des coteaux situés de part et d'autre de la zone urbanisée de Sainte-Olle. Au total, ce sont environ 7 hectares qui ont été ajoutés aux zones naturelles protégées (Np) du projet de PLU.
Le PLU intègre par ailleurs, pour environ 1 ha, une zone de respiration insérée dans la zone urbaine UB, que pour des raisons de fonctionnement urbain il n'est pas envisageable de conserver en secteur constructible (accès inexistants ou impossibles en l'état). Ces parcelles qui correspondent, pour l'essentiel à des jardins attenants ou intégrés aux jardins des habitations fermant l'ilôt, ne pourront recevoir que des annexes de petites taille.

Les seules constructions autorisées en zone Np et Nj L'article 9 fixe une emprise au sol, ce que le POS opposable ne réglementait pas. Ainsi, elle est de 10 % en zone Np, afin de protéger les paysages et l'espace de respiration en cœur d'ilôt
L'article 10, au contraire du POS opposable non renseigné, oblige dorénavant à une hauteur maximale des constructions fixée à 9 mètres, afin de préserver les paysages et les cônes de vue.

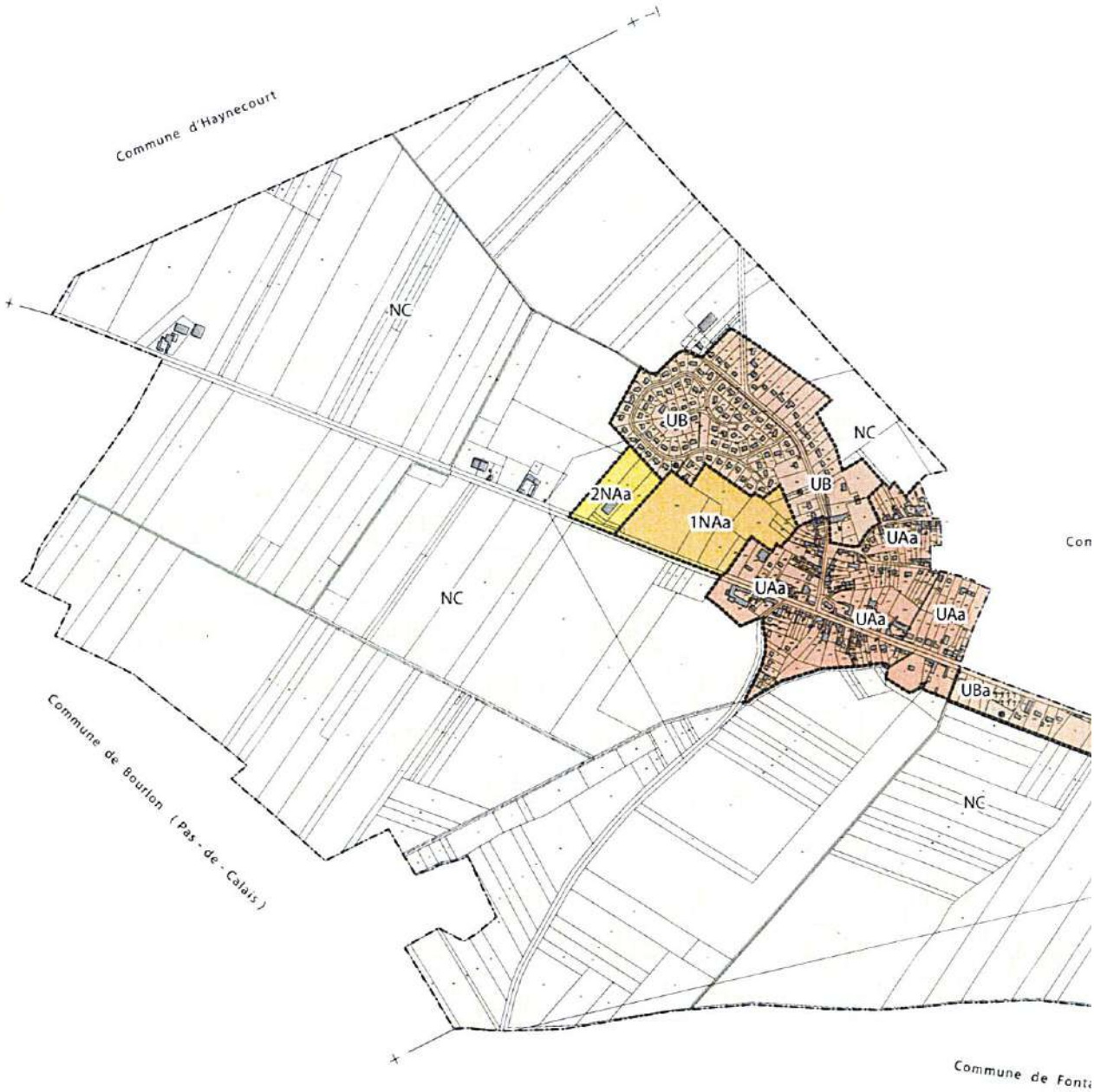
7. Superficie des zones

TYPE DE ZONE	SUPERFICIE			
	POS opposable	Projet PLU	EVOLUTION	
			-	+
ZONES URBAINES				
A vocation mixte				
UA *dont UAa*	50,9 *25,5*	51,42 *26,94*		+0,52 *+1,44*
UB *dont UBa*	54,9 *12,3*	53,83 *12,83*	-1,07	 *+ 0.50*
Zones urbaines mixtes	105,8	105,25	-0,55	
A vocation spécifique				
US		4,24		+4,24
UF/UE *dont UFa/UEa*	91 *79,8*	85,14 *79,8*	-5,86	
Total zones urbaines à vocation spécifique	91	89,38	-1,62	
TOTAL ZONES URBAINES	**196,8**	**194,63**	**-2,17**	
ZONES A URBANISER				
Zones urbaines mixtes				
1 NAa/1AUa	5,3	11,7		+ 6.4
2 NAa	30,2		-30,2	
TOTAL ZONES A URBANISER	**35,5**	**11,7**	**-23,8**	
ZONES AGRICOLES				
NC/A	464,9	481,96		+17,06
Ah		0,53		+0,53
Aa		0,40		+0,40
ZONE AGRICOLE	**464,9**	**482,89**		**+17,99**
ZONES NATURELLES				
ND/Np	11,8	18,78		+6,98
Nj		1,00		+1,00
ZONE NATURELLE	**11,8**	**19,78**		**+7,98**
SUPERFICIE COMMUNALE	709 hectares	709 hectares		

Raillencourt - Sainte - Olle

Plan d'Occupation des Sols

Mis à jour en septembre 2008

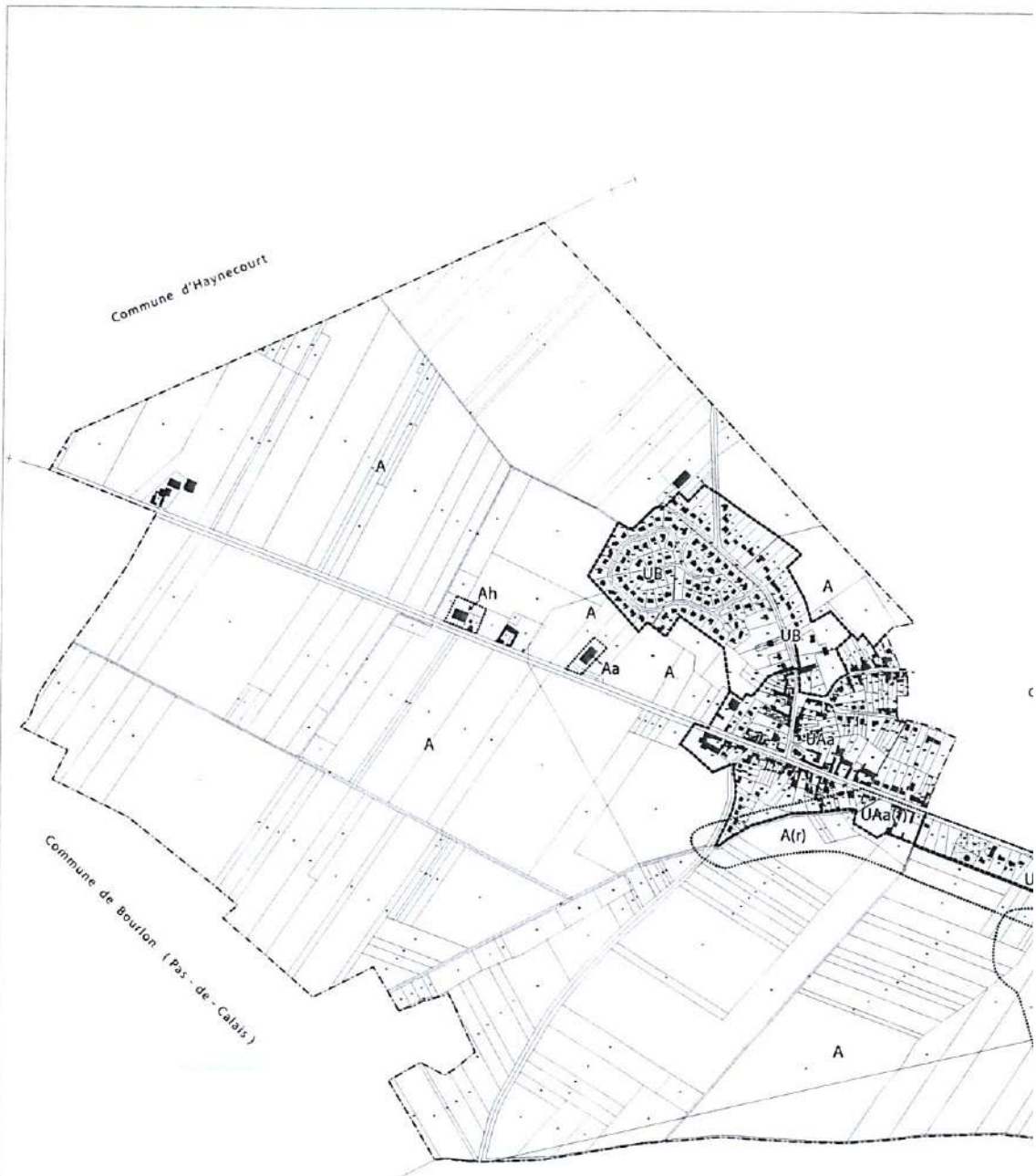


LÉGENDE

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Emplacement réservé

Constructions positionnées par le bureau d'études

Mise à jour : septembre 2008



LÉGENDE **échelle : 1 / 5 000**

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Emplacement réservé
- Bâtiment repéré dans le cadre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme

PRISE EN COMPTE DU RISQUE NATUREL

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction

L'ensemble de la commune est concernée par le risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est conseillé de procéder à des sondages avant tout projet d'aménagement

III. L'APPLICATION DES LOIS

Lors de ses réflexions, le groupe de travail s'est attaché à être conforme avec la réglementation relative à l'urbanisme, notamment les textes des lois ci-après et leurs décrets d'application :

Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative au droit au logement,

Loi d'Orientation pour la Ville n° 91- 662 du 13 juillet 1991,

Loi sur l'eau, n° 92-3 du 3 janvier 1992,

Loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement

Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur paysages,

Loi n°95-101 du 2 février 1995 dite loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement

Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, article 3.

Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Loi d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme du 09 juillet 1999 (circulaire du 10 septembre 1999).

Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages

Loi n°2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive

Loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive-cadre européenne du 23 octobre 2000

Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances

Loi du 13 juillet 2006 relative à l'Engagement National pour le Logement

Ont notamment été pris en considération les documents suivants:

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Agglomération de Cambrai
- Projet de PADD et Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis en cours d'élaboration
- Plan Local de l'Habitat du Cambrésis

- Plan des servitudes d'utilité publique et obligations diverses
- la Charte de développement du Pays du Cambrésis
- le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage
- le Programme Local de Développement Economique du Cambrésis (PLDE)
- le Schéma Territorial Eolien

1. Prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole

La révision du PLU de Raillencourt-Sainte-Olle a pris en compte les dispositions de la loi d'Orientation Agricole du 09 juillet 1999, en ce qui concerne ses répercussions sur le droit de l'urbanisme, telles qu'elles sont précisées par la circulaire du 10 septembre 1999 :

Dans le projet PLU, les exploitations présentes sur le territoire communal ont été prises en compte et classées en zone agricole.

La diversification des activités agricoles a été prise en compte. Les activités complémentaires à l'activité agricole sont autorisées sous certaines conditions.

La révision du PLU à laquelle la Chambre d'Agriculture a été associée, entraîne une augmentation sensible des terres agricoles, par le retour en zone A des zones 1AUa et 2AUa inscrites au POS opposable, soit un gain d'environ 18 hectares. Il est donc à noter qu'une partie non négligeable de terrains à urbaniser au précédent PLU a été rendue à l'agriculture, les objectifs démographiques ayant été revus à la baisse.

2. Sites, paysages naturels et environnement

Les principales options d'aménagement du PADD, favoriser l'urbanisation agglomérée, contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, renouveler la ville sur elle-même participent à donner une image qualitative de la commune et un cadre de vie agréable.

- l'espace agricole

La préservation des poches agricoles s'exprime notamment au travers du classement en zone à vocation strictement agricole (A). De plus, la commune, en empêchant l'urbanisation linéaire a la volonté de recentrer l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine. Enfin, des zones à urbaniser (zones 1NA et 2 NA) ont été rendues à l'agriculture, pour une superficie d'environ 24 hectares, préservant ainsi la vocation agricole de ces parcelles.

- l'espace naturel

La préservation des espaces naturels sensibles passe par leur classement en zone N. Ce classement permet la préservation de milieux dont le potentiel écologique est à accroître comme les coteaux au sud-ouest et au nord-est du hameau de Saint-Olle. Par ailleurs, la création d'une roselière et d'une prairie de fauche autour du bassin de tamponnement pourra permettre une réintégration naturelle d'espèces locales au contact du coteau nord-est et de la zone agricole.

3. Préserver le paysage bâti et le cadre de vie urbain

Le paysage urbain implique de nombreux composants que le groupe de travail a veillé à préserver ou améliorer.

À cet effet de nombreuses dispositions visent à préserver l'harmonie du paysage bâti et du cadre de vie.

3.1. Un tissu urbain homogène

Diverses mesures ont pour but d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement et faire en sorte qu'elles ne déparent pas dans l'ensemble du bâti existant. L'homogénéité du tissu bâti est recherchée sans pour autant que la diversité ne soit exclue.

La règle d'implantation par rapport aux voiries publiques (article 6) organise le paysage urbain dans le sens de l'existant. L'obligation d'implanter les constructions en retrait par rapport à la voie publique, élargit la perspective sur la voie. La possibilité, en zone UA et UB de s'implanter à l'alignement vise à préserver la continuité du bâti existant.

A contrario, dans la zone 1AUa, afin de créer une zone aérée et des possibilités de stationnement hors du domaine public, le règlement permet un recul minimum de 5m.

La hauteur maximale des nouvelles constructions (article 10) a été déterminée en fonction des constructions existantes pour donner un paysage relativement homogène dans son ensemble. Toutefois, il n'en résulte pas une uniformisation du paysage car, d'une part c'est une hauteur maximale qui est déterminée à l'article 10 et, d'autre part, pour les habitations, cette hauteur est exprimée non pas en valeur absolue mais en termes de niveaux habitables.

L'article 11 du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions est assez peu renseigné afin de permettre notamment la diversité et l'intégration des nouveaux modes de construction pour des raisons environnementales.

3.2. Une circulation fluide

L'obligation, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, de prévoir une place de stationnement sur la parcelle en zone 1AUa (article 12) répond à un souci de fluidité de la circulation piétonne et automobile en évitant que les véhicules stationnent sur le domaine public.

Par ailleurs, ce souci concerne également les établissements à usage d'activité, quels qu'ils soient, qui devront prévoir un nombre de places de stationnement en adéquation avec leurs besoins propres et celui de leurs clients ou fournisseurs.

3.3. Limiter les problèmes de voisinage

L'article 7 comme l'article 8 protège les conditions d'éclairement et d'ensoleillement des constructions, plus particulièrement des constructions établies sur les parcelles voisines.

En limitant la constructibilité à une certaine profondeur en zone UA, UB et 1AU par rapport à l'alignement des voies (article 6), l'autorité limite les problèmes de voisinage et de circulation occasionnés par les constructions dites en marteau. Ce recul prend en compte toutefois les règles de sécurité propres aux routes départementales, telle que la RD939, ce qui recule d'autant cette bande constructible.

3.4. Prendre en compte le patrimoine bâti remarquable

Raillencourt-Sainte-Olle possède quelques éléments de patrimoine bâti et végétal qui, au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être protégés. Ainsi le PLU vise à protéger ce patrimoine, puisque des fermes de qualité ont été inscrites comme telles.

4. Favoriser la mixité sociale

L'arrivée de nouveaux habitants tend à modifier sensiblement la structure sociale de la commune. Le diagnostic fait apparaître une structure démographique plutôt équilibrée.

L'un des objectifs du projet de la municipalité est d'offrir la possibilité à tous de se loger en proposant une offre en logements diversifiée. Cela se traduit non seulement par la volonté de continuer et de faciliter l'implantation de logements locatifs sociaux (dont 28 sont en cours de construction sur la friche Poncelet, mais aussi de pouvoir proposer d'autres types de logements (accession lots libres, locatifs privés...) et donc favoriser la mixité sociale..

5. Préserver la qualité des eaux souterraines

5.1. La prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et du SAGE de la Sensée, en cours d'élaboration

Depuis la loi du 21 avril 2004, les PLU doivent être compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE et du SAGE, conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDAGE du Bassin Artois-Picardie, révisé en application de la Directive Européenne Cadre sur l'Eau, a été approuvé le 20 novembre 2009 par arrêté du préfet coordinateur de bassin et couvre la période 2010-2015. Il se décline en 34 orientations et 65 dispositions.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- la gestion qualitative des milieux aquatiques,
- la gestion quantitative des milieux aquatiques,
- la gestion et la protection milieux aquatiques,
- le traitement des pollutions historiques,
- des politiques publiques plus innovantes pour gérer collectivement un bien commun.

Le PLU de la commune de Raillencourt-Sainte-Olle a pris en compte ces dispositions et en particulier les suivantes :

La gestion qualitative des milieux aquatiques

➢ *Pollution des milieux aquatiques par les polluants classiques*

O1 : Continuer la réduction des apports ponctuels des matières polluantes classiques dans les milieux.

Ceci se traduit à l'article 4 du règlement où il est spécifié que pour les eaux résiduaires des activités : « *Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur*».

De même, les effluents agricoles sont réglementés : « *les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public* ».

La station d'épuration intercommunale dont dépend la commune est située sur la commune de Neuville-Saint-Rémy. Les communes desservies par la station sont les 8 communes du SIAC ainsi que les trois communes suivantes : Awoingt, Ramillies et Niergnies (notons que seuls 10 habitations d'Awoingt sont raccordésà la STEO). La capacité de traitement de la station d'épuration est équivalente à 63 200 Equivalent-habitants, or les communes raccordées à la station d'épuration de Neuville-Saint-Rémy ne représentaient en 2010 que 47 803 habitants. Une marge de manœuvre suffisante est donc disponible et permet

d'envisager le développement des communes précitées. En effet, la commune prévoit environ 119 habitants supplémentaires d'ici 2026, ceci n'aura pas d'incidence sur le bon fonctionnement du traitement des eaux. La station sera capable d'assurer le traitement des effluents générés par l'extension de la commune.

O2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives (maîtrise de la collecte et des rejets) et préventif (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles)

O4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert de polluants.

L'article 4 du PLU vise à traduire ces orientations en préconisant que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur. »

Les inondations pluviales résultant de la manière d'urbaniser, une politique volontariste de limitation des eaux de ruissellement doit être menée. Pour gérer de façon optimale les eaux, il est nécessaire que les aménageurs publics et privés prennent en compte, dès l'origine du projet, la gestion et l'intégration des eaux pluviales dans le paysage urbain.

A Raillencourt-Saint-Olle, les orientations d'Aménagement de la zone à urbaniser préconisent une zone de tamponnement des eaux pluviales.

La lutte contre l'érosion est également inscrite au travers du classement d'espaces boisés au titre l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Sur le territoire de Raillencourt-Sainte-Olle, l'équipe chargée de la révision du PLU n'a pas recensé d'espace boisés à classer.

Enfin des secteurs reconnus pour de forts ruissellements ont été rendus inconstructibles en zone agricole et les constructions autorisées en zones UAa et UBa doivent se mettre en sécurité (périmètres indicés (r)

➢ *Protection de la ressource en eau potable*

O7 : Assurer la protection des aires d'alimentation des captages d'eau potable

La commune n'est pas concernée par une aire d'alimentation des captages d'eau potable.

La gestion quantitative des milieux aquatiques

➢ *La gestion équilibrée des ressources en eau*

O8 : Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau

La commune de Raillencourt-Sainte-Olle a affrété son service de l'eau à Véolia. En 2009, le volume d'eau acheté à d'autres services était de 403 022 m3, pour un volume consommé de 363 393 m3 soit une marge d'utilisation de 39 629 m3 à l'échelle des unités de distribution.

La croissance envisagée étant de 52 ménages, à raison d'une consommation moyenne estimée en France à 120 m3/an/ménage, les besoins en eau maximum sont de 6 240 m3/an.

➢ *Inondations*

O11 : Limiter les dommages liés aux inondations

Le porter à connaissance informe d'un risque d'inondation, reconnu par arrêté préfectoral du 29/12/1999. Ce risque n'est pas spécifique à Raillencourt-Sainte-Olle puisqu'il reprend le classement départemental ayant fait suite à l'épisode de tempête de 1999. Néanmoins, lors de l'élaboration du PLU, aucun terrain n'a été identifié comme déjà inondé. La commune veillera, si besoin, à prendre en compte toute information laissant à penser que certaines parcelles pourraient être sensibles à ce risque.

O13 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation

L'article 4 du règlement vise à traduire cette orientation, en préconisant que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient

réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur. »

Ainsi, les principes d'aménagement de la zone 1AUa inscrivent la réalisation d'un bassin de tamponnement, en lieu et place de l'ancienne carrière, afin de prévenir les risques de ruissellement qui deviendra un véritable lieu de détente autour d'un projet d'intérêt environnemental.

Un secteur soumis au fort ruissellement a été inscrit comme inconstructible en zone A, au sud de la RD 939

La gestion et la protection des milieux aquatiques

➢ *Préservation des zones humides*

O25 : Stopper la disparition, la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

La commune n'est pas concernée par les zones humides recensées par le SDAGE.

Des politiques publiques plus innovantes pour gérer collectivement un bien commun

O30 : Renforcer le rôle des SAGE

La commune est concernée par le SAGE de la Sensée, en cours d'élaboration.

Depuis la loi du 21 avril 2004 les PLU doivent être compatible avec le SAGE.

Le SAGE de la Sensée couvre une superficie de 911 km2 et s'étend sur 142 communes. Son périmètre est drainé par 3 rivières que sont la Sensée, la Scarpe et l'Escaut.

Ont notamment été pris en compte les enjeux du SAGE concernant la gestion et la protection de la ressource en eau souterraine.

Ainsi, la municipalité est consciente des risques de pollution des eaux souterraines que l'urbanisation peut engendrer. Afin de limiter ce risque, elle interdit tout rejet dans le milieu naturel n'ayant pas fait l'objet d'un traitement préalable en intégrant des prescriptions dans l'article 4 (desserte des terrains par les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales) du règlement de chaque zone.

Par ailleurs, en application de l'article R. 123-34 du code de l'urbanisme, sont annexés

au PLU les plans du réseau d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'une note technique précisant les caractéristiques essentielles de la desserte actuelle et à venir.

De plus, l'enjeu lié aux risques d'inondation sur le territoire du SAGE de la Sensée a été pris en compte à Raillencourt-Sainte-Olle. La municipalité veillera ainsi à éclairer les futurs aménageurs publics et privés sur la nécessaire prise en compte, dès l'origine du projet, de la gestion et de l'intégration des eaux pluviales.

5.2. Les mesures prises au règlement en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales

Afin d'être en conformité avec les directives de la Loi sur l'Eau, notamment la directive ERU, la commune doit achever l'étude du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Le zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est passé à l'enquête publique durant l'été 2011 à Raillencourt-Sainte-Olle. Sur le territoire communal, la protection des eaux souterraines et de surface transparaît notamment à l'article 4 (desserte des terrains par les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales) du règlement de chaque zone. En concordance avec les directives de la Loi sur l'eau, Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction quand le réseau existe. Dans le cas contraire, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

5.3 Préserver la ressource en eau potable

Bien qu'à l'heure actuelle, il n'y ait pas de Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Escaut (SAGE en phase d'élaboration), il nous faut prendre en compte, à Raillencourt-Sainte-Olle, les contraintes liées à l'eau dans les grands enjeux de l'aménagement du territoire.

Il n'y a pas de captage d'eau potable à Raillencourt-Sainte-Olle. En revanche, la commune par ses dispositions à l'article 4 veille à une infiltration des eaux dans le sol respectueuse des nappes aquifères.

6. Prendre en compte les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

La commune n'est pas concernée par les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

7. Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

Conformément à la Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs, au travers de son projet PLU, la municipalité doit veiller à ne pas exposer la population à des risques naturels ou technologiques ou ne pas accroître les risques existants.

7.1. Les carrières et cavités souterraines

Le Porter à Connaissance mentionne la présence de mines et carrières sur le territoire communal. Ces carrières peuvent entraîner des affaissements de terrains. Les cavités et carrières souterraines recensées ont été prises en compte dans le projet PLU ; il a été rappelé au préambule de chaque zone concernée : « la zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance ».

Par ailleurs lorsque le risque est connu les secteurs concernés ont été repérés sous l'indice « c ». Le règlement y proscrit, à l'article 4, l'infiltration des eaux. L'effet de l'eau pouvant induire une destruction accélérée des cavités.

7.2. Le risque inondation

Le risque d'inondations a été signalé au Porter à connaissance fourni par le Préfet :

- inondations et mouvements de terrain du 25/12/1999 au 29/12/1999, arrêté interministériel du 29/12/1999. (Arrêté non spécifique à Raillencourt-Sainte-Olle, il concerne toutes les communes du Département du Nord).

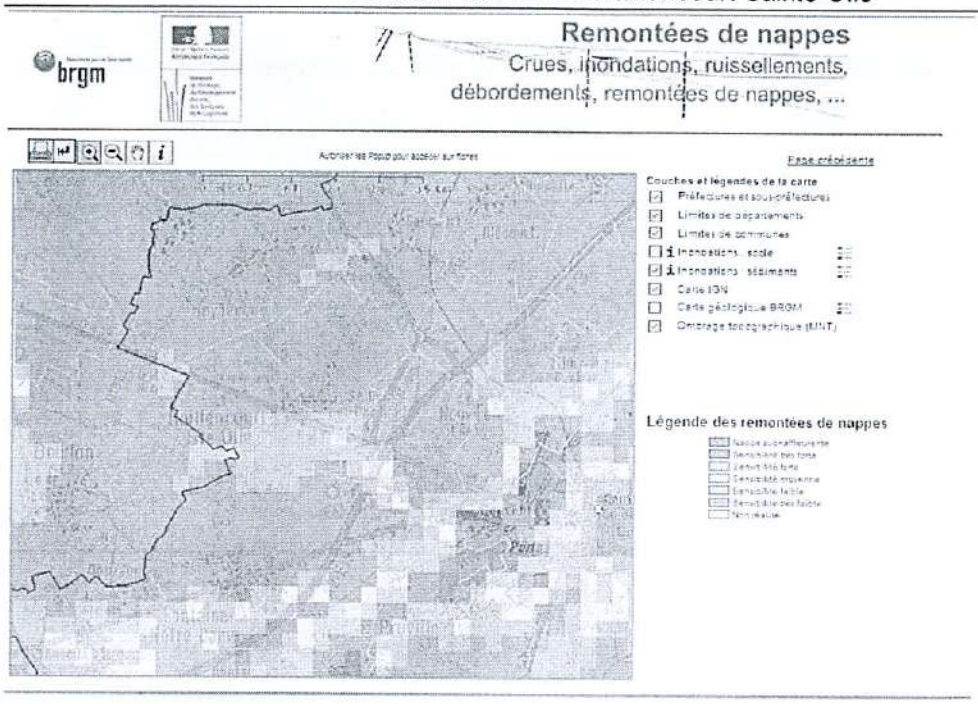
Ce risque n'étant pas spécifique, il n'a pas fait l'objet de précautions particulières sur le territoire communal.

Toutefois un risque liée au fort ruissellement a été repéré dans un secteur agricole de la commune, il a fait l'objet d'un repérage au document graphique du règlement et d'une interdiction de construire à l'article A1 de la zone agricole.

Ce même risque existe dans certains secteurs des zones UAa et UBa, la mise en sécurité des constructions autorisées y est obligatoire (interdiction des caves et des sous-sols, rehausse de 0,50 m des rez-de-chaussée.

En outre, un aléa faible de remontée de nappes a été recensé sur la commune.

Ce risque n'a toutefois pas été repris dans le document graphique du règlement. La carte ci-après indique les zones concernées.



7.4. Le risque mouvement de terrain

Le territoire communal est soumis à l'aléa « Retrait-Gonflement » des sols argileux (source : BRGM). L'ensemble du territoire communal est concerné par un aléa faible (c'est-à-dire que la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments). Afin de prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles, est inscrite au plan de zonage, la mention suivante : « l'ensemble de la commune est affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse ».

7.5 Le risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par un risque sismique modéré, défini par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010

7.6. Limiter le risque technologique et les nuisances induites par les industries

Des entreprises sont implantées dans la commune et certaines occupent une superficie non négligeable du territoire communal. Ces activités engendrent des nuisances que le groupe de travail a pris en considération dans ses réflexions : pollution sonore, olfactive, impact paysager, effluents,...Ainsi, aucune nouvelle zone urbaine n'a été inscrite à proximité de ces secteurs.

La création d'un pôle économique (UE) au sud du bourg de Sainte-Olle (autour du commerce existant), voué à recevoir des activités commerciales et de services, répond à la logique de limiter fortement les nuisances liées aux activités. En effet, situé à proximité

d'habitations (rue de Bourlon, notamment), la présence d'installations classées n'était pas souhaitable. C'est pourquoi le règlement interdit ce type d'établissements dans cette zone.

Par ailleurs la commune a signalé, au règlement des zones A et UB traversées par les oléoducs , le risque inérant à ce type de transport d'hydrocarbure

7.7. Limiter les risques induits par la circulation

La commune se caractérise par la présence d'axes routiers classés en 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie des axes terrestres bruyants. La RD 939 est notamment concernée.

En effet la RD 939 est un axe très circulé par environ 12 500 véhicules/jour. Cet axe constitue l'épine dorsale de l'urbanisation qui s'est réalisée au fil du temps. De multiples branchements se sont réalisés sur son parcours lors de phases d'urbanisation successives. Ces connexions, principalement à Saint-Olle, ne forment quasiment jamais de véritables carrefours entre les développements urbains nord et sud de la commune. Ces connexions ont l'allure, à l'heure actuelle, de baïonnettes qui rendent les tournés à gauche sur la RD 939 difficiles.

Dans le cadre du PLU plusieurs options ont été inscrites afin de ne pas accentuer les risques d'accident liés à la circulation automobile et d'assurer la sécurité routière aux abords de cet axe :

- l'urbanisation a été stoppée à la dernière construction et aucune nouvelle zone urbaine n'a été inscrite au contact direct de cet axe
- aucune nouvelle voirie débouchant sur la RD 939 n'est prévue à Raillencourt
- la desserte viaire de la zone à urbaniser située sur le site du Belvédère, à Sainte-Olle, se fera par trois axes sécurisés, 2 existants ou à 1 autre à créer, sous forme de carrefour, après accord du gestionnaire de la voirie.
- aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est prévue le long de la RD 640 et, de ce fait aucune connexion routière.

De plus, les risques d'accidents seront minimisés, dans chacune des zones, par diverses dispositions du règlement dont la finalité est de fluidifier la circulation ou d'améliorer la sécurité des automobilistes et des piétons :

- l'article 12 prévoit que les places de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle et non sur le domaine public et oblige à réaliser pour toute nouvelle constructions un nombre minimum de places,
- l'article 3 précise que les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

7.8. Prendre en compte le bruit généré par les infrastructures de transport

Raillencourt-Sainte-Olle est traversée par de nombreuses infrastructures de transport : l'A2, le contournement de Cambrai, la RD630 et la RD939 qui sont reconnues comme bruyante et classées en tant que telles. Une partie du territoire communal est soumise aux

nuisances sonores qu'elles engendrent. La RD939, infrastructure de catégorie 3 (100 mètres) ou 4 (30 mètres), affecte les zones UA, UB, UE, US, 1AUa, N et A. La RD630, de catégorie 3, concerne les zones UB, UE, N et A. Le contournement sud de Cambai, de catégorie 3 également, concerne les zones UA, UB, UE, N et A. Enfin, l'autoroute A2, de catégorie 1 (300 mètres) concerne les zones UA, UE, N et A La présence de ces voies bruyantes est portée à la connaissance du public au travers du règlement des zones affectées. Aussi des mesures seront à prendre dans ces zones *a minima* pour le logement locatif.

7.9. Prendre en compte la collecte et le traitement des déchets

Les Plans Départementaux d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés coordonnent l'ensemble des actions à mener pour assurer la réalisation des objectifs législatifs et réglementaire en matière de gestion des déchets ménagers et assimilés. Le plan départemental du Nord, dont l'élaboration a été pilotée par la DDE a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 novembre 2001. La mise en oeuvre de ce plan passe par le développement de la collecte sélective, la création de déchetteries, de centres de tri et de transfert, de centres de valorisation organique et de plateformes de compostage.

La nécessité d'assurer à la population un environnement et un cadre de vie de qualité implique la prise en considération du traitement et de l'élimination des déchets. Le PLU veillera à ce que le futur zonage soit en adéquation et n'entrave pas l'organisation de la collecte et le système de traitement des déchets.

Pour cela, l'article 3 du règlement des différentes zones précise que les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Conformément à la loi sur les déchets, la collecte des déchets ménagers est hebdomadaire dans l'ensemble de la commune. Une note technique est annexée au dossier PLU.

7.10. Prendre en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

La pollution atmosphérique a été définie légalement par ses effets nocifs dans l'article 1er de la loi du 2 août 1961 – référence en matière de lutte contre la pollution atmosphérique – qui prévient et réprime « les pollutions de l'atmosphère et les odeurs qui incommodent la population, compromettent la santé ou la sécurité publique ou nuisent à la production agricole, à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites ».

Le Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie de 1996 met quant à elle l'accent sur le lien étroit entre la pollution et les problèmes de santé.
La loi définit plusieurs grands principes dont notamment :

- l'obligation de surveiller la qualité de l'air et d'informer le public,
- la réalisation de plans régionaux pour la qualité de l'air élaborés par le Préfet de Région,
- lorsque les seuils d'alerte sont atteints ou risquent de l'être, le Préfet prend des mesures d'urgence pour limiter la pollution,
- l'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains obligatoire, dans les périmètres des transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants,
- l'aménagement de pistes ou de bandes cyclables est rendu obligatoire lors de la réalisation ou la rénovation de voies urbaines
- des incitations financières et fiscales pour le recours à des combustibles moins polluants.

Conformément à la loi sur l'air, l'équipe municipale a veillé également à inscrire les zones urbaines et à urbaniser de manière à limiter la circulation automobile. Le parti d'urbanisme de la commune, à savoir le confortement d'une urbanisation agglomérée à proximité des équipements et des services, limite les distances à couvrir lors des déplacements à l'intérieur du centre-ville, lesquels peuvent se faire à pied. Les mesures décrites au § 7.6 précédent devraient permettre de sécuriser les déplacements piétons, conformément aux objectifs de prévention et de réduction des pollutions atmosphériques ainsi que d'économie et d'utilisation rationnelle de l'énergie de la loi sur l'air. De plus, l'interdiction d'implanter des activités industrielles dans la zone urbanisée mixte permet d'éviter toutes nuisances pouvant être éventuellement engendrées par ce type d'activité.

La France s'est fixé comme objectif d'obtenir 21 % de sa consommation d'électricité en 2010 à partir des énergies renouvelables. Pour poursuivre cet objectif, il est nécessaire de développer les énergies renouvelables. Le projet PLU prend acte de cet impératif en permettant la diversification des sources d'approvisionnement énergétique. En effet, afin de permettre le développement des énergies renouvelables, les dispositions de l'article 11 permettent la réalisation d'architectures bioclimatiques.

7.11. Prendre en compte les servitudes d'utilité publique

Diverses servitudes d'utilité publiques grèvent le territoire de la commune de Raillencourt-Sainte-Olle. Conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme, elles sont annexées au dossier PLU au travers le Plan des servitudes d'utilité publique et des obligations diverses et les fiches qui précisent les prérogatives, droits et obligations de la puissance publique et des propriétaires concernés. Lors des études de révision du PLU, la municipalité a pris en considération chacune de ces servitudes, à savoir:

- la servitude de protection des cours d'eau non domaniaux (A.4) : Riot de Proville et ruisseau de Ruisseau des Mizelles.

- la servitude de protection des lignes haute-tension (I.4). Lignes de Marquion- Cambrai, de Marquion-Prémy et ligne souterraine d'Hordain-Prémy. Aucune des dispositions du PLU ne s'oppose à l'exercice des servitudes de protection des lignes électriques.

- la servitude de protection des pipe-lines (I.1 bis). Lignes de Cambrai-Anvers.

- la servitude d'alignement (EL7), qui concerne des tronçons de la RD 140, de la RD930, de la rue de la Marlière, de la RD 320 et de la RD939,

- la servitude EL11 qui concerne l'accès aux routes express et déviations d'agglomération, servitude d'interdiction d'accès pour le Contournement Sud de Cambrai

- la servitude T5 de dégagement des relations aériennes, pour l'aérodrome de Cambrai-Epinoy et pour celui de Cambrai-Niergnies.

- la servitude T7 concernant les installations particulières à l'extérieur des zones de dégagement. La commune de Raillencourt-Sainte-Olle est située dans les limites d'un cercle de 24 km centré sur les aérodromes de Cambrai-Epinoy et de Cambrai-Niergnies.

- les servitudes PT1 et PT2, de protection de centres hertziens contre les perturbations électromagnétiques

8. La prise en compte du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Cambrai

Afin de constituer un cadre de référence permettant aux acteurs du logement de conduire à moyen terme une politique cohérente et équilibrée de l'habitat et de son peuplement à l'échelle de l'agglomération, la communauté d'agglomération de Cambrai a engagé en 2006 la mise en place d'un programme local de l'habitat (PLH) sur l'ensemble de son territoire. Ce dernier a été adopté par le Conseil Communautaire le 6 octobre 2008.

Les principaux axes du PLH, pris en compte pour la révision du PLU, sont :

- développer et diversifier les offres de logements aidées,

Sur la première couronne, dont fait partie Raillencourt-Sainte-Olle, l'objectif est de 120 logements locatifs aidés et 120 en accession aidées d'ici 2013. La zone à urbaniser de la commune, au sein de laquelle la diversification de l'habitat est prévue, fait l'objet d'une procédure de ZAC (études en cours). Ainsi les principes d'aménagement intégré à ce présent rapport proposent une urbanisation plus dense aux abords des placettes, rendant ainsi possible la réalisation d'offres de logements aidés.

Par ailleurs, 28 logements locatifs aidés sont programmés en 2011 sur la friche « Poncelet » : 22 PLUS et 6 PLAI

- favoriser la remise à niveau et l'amélioration du parc privé existant,

Le PLH préconise une limitation de la hausse de la vacance. Le projet de PLU a ainsi pris en compte la vacance dans les calculs des besoins en zone urbanisée. De plus, les friches industrielles situées rue Crépin-Moreau semblent opportunes pour l'habitat. Leur classement en zone UA permettra une réhabilitation de ces friches.

- répondre aux besoins des publics « spécifiques » en logement et en hébergement,

Dans la zone du Belvédère, l'équipe municipale a fait le choix d'inscrire comme principe d'aménagement une urbanisation plus dense aux abords des placettes, notamment de celle située derrière la nouvelle mairie. Situées au cœur de la vie urbaine, ces zones privilégiées permettront une intégration facile de la population dite « spécifique », telles que personnes âgées ou personnes ayant peu de moyens. La commune n'a pas fait le choix d'inscrire spécifiquement de zones au titre de l'article L123-1-16 du Code de l'Urbanisme, la commune n'ayant pas, selon le diagnostic, de problèmes spécifiques en termes de diversification (actuellement 6,2% des habitants sont logés en HLM loués vides, selon l'INSEE).

- articuler développement économique et développement de l'habitat,

Le dynamisme démographique et économique de la commune passe notamment par la zone Actipôle, qui totalise environ 1000 emplois. Dans cette zone, il reste encore des parcelles urbanisables (23,5 hectares selon Cambrésis Développement Economique). Il est donc judicieux de prendre en compte dans les communes proches, dont Raillencourt-Sainte-Olle, la possibilité de nouveaux résidants salariés des entreprises qui viendront s'implanter sur Actipôle.

Si l'on reprend les objectifs du PLH, qui sont les suivants,

Dans la première couronne de Cambrai :

- en locatif aidé : 120 logements sur 6 ans
- en accession aidée : 120 logements sur 6 ans
- en résidentiel : 150 logements sur 6 ans.

Cela se traduit pour Raillencourt-Sainte-Olle par :

- en locatif aidé : 20 à 25 logements d'ici 2013
- en accession aidée : 20 à 25 logements d'ici 2013
- en résidentiel : 25 à 30 logements d'ici 2013

Sur Raillencourt-Sainte-Olle, le PLH préconisait donc 65 à 80 logements d'ici 2013, soit 10 à 14 logements par an. D'ici l'horizon 2026, sur une hypothèse d'augmentation de la population de 5 %, la commune prévoit de construire environ 14 logements par an. Le projet de Plan Local d'Urbanisme est donc compatible avec les objectifs du PLH.

9. Prise en compte du Schéma Directeur de l'agglomération de Cambrai et le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis

Le SDDUAC

Le SDDUAC est caduc depuis 2010. Rappelons toutefois que le projet actuel de PLU est parfaitement compatible avec ce document, notamment avec la partie cartographique indiquant les zones d'urbanisation future.

Les orientations principales suivantes ont été prises en compte :

- *valoriser le cadre de vie urbain* : à travers les dispositions réglementant l'aspect extérieur des constructions, les hauteurs et les reculs, à travers les orientations d'aménagement de la zone du Belvédère, le cadre de vie urbain sera valorisé.
- *offrir des activités diversifiées à proximité des voies de communication* : la commune, à travers l'intercommunalité, poursuit l'urbanisation d'Actipôle.
- *Protéger la terre agricole* : 24 hectares ont été « rendus » aux terres agricoles. En effet, ces zones étaient inscrites en zone 1AUa et 2AUa du POS opposable.
- *Protéger l'environnement et valoriser les paysages* : à travers le classement en zone Np des coteaux situés de part et d'autre de Sainte-Olle, la protection de l'environnement a été prise en compte.

Le SCOT :

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis en cours d'élaboration, dont les trois objectifs majeurs sont :

-renouer avec une croissance mesurée de la population, l'objectif étant une croissance de 2,5 % de la population d'ici 2020 et 5 % d'ici 2030

- ramener le taux de chômage au niveau du taux national,

- concevoir un développement durable du territoire.

Ces trois objectifs se déclinent à travers les orientations suivantes :

MAINTENIR ET RENFORCER LES GRANDS EQUILIBRES DU CAMBRESIS

Orientation 1.2 du PADD du SCOT : Renforcer l'armature urbaine cambrésienne

La commune de Raillencourt-Sainte-Olle fait partie de la couronne urbaine de Cambrai. Ainsi, le PLU s'est attelé à répondre au besoin de renforcement des pôles de centralité, qui passe par une production soutenue de logements, mais aussi par un développement des fonctions urbaines liées à l'habitat.

Orientation 1.3 du PADD du SCOT : Maintenir les grands équilibres entre les espaces.
Objectif 1.7 du DOG : Ralentir la consommation d'espaces agricoles et naturels

Comme indiqué dans le PADD du SCOT, « ***le ralentissement de la consommation d'espaces agricoles et naturels est une priorité.*** *La dynamique économique et démographique de ces prochaines années doit se réaliser dans le cadre d'****une gestion économe des terres agricoles et naturelles.*** » Le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit une « augmentation » de l'espace agricole d'environ 18 hectares et de l'espace naturel d'environ 8 hectares. En fait, il s'agit d'une volonté de rendre à l'agriculture des zones qui étaient vouées, au POS opposable, à être urbanisées, et de protéger des zones sensibles auparavant classées en UB, UF et 2NAa.

Orientation 1.4 du DOG : Maintenir le caractère agricole du territoire

Le DOG (Document d'Orientations Générales) fixe les points suivants pour les documents d'urbanisme locaux :

- *intégrer une concertation avec la profession agricole*, ce qui a été fait tout au long de la procédure
- *veiller au maintien des équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels, afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole ;* le dimensionnement des zones à urbaniser a permis de rétablir ces équilibres.
- *Autoriser la diversification des activités agricoles complémentaires,* ce qui a été fait au règlement de la zone UA

- *Identifier les bâtiments agricoles d'intérêt architectural en vue d'une protection au titre l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme,* ces bâtiments ont été repérés au plan de zonage

-

Orientation 1.6 du DOG : Intégrer les enjeux climatiques par la prise en compte du Plan Climat 2010-2020

Le Plan climat territorial est un outil opérationnel qui poursuit deux objectifs complémentaires mais distincts : réduire les émissions de GES et adapter le territoire aux changements climatiques. Trait d'union entre l'action conduite au niveau national et les initiatives locales, le Plan climat s'attache à appliquer les objectifs nationaux de réduction de :

- stabiliser sur la période 2008-2012
- 20 % pour 2020
- 60à 80 % pour 2050

Son élaboration constitue un projet territorial de développement durable et engage le territoire à :

• *agir sur les consommations d'énergie*, ce qui se traduit dans le PLU par une urbanisation concentrique autour des équipements, commerces et services centraux, ainsi que par la possibilité de réaliser des architectures bioclimatiques.

• *produire et distribuer localement l'énergie*,

• *agir sur l'urbanisme et l'aménagement*, la prise en compte dans le PLU de cet axe se traduit principalement par une urbanisation radio-concentrique et une diminution de l'impact de l'urbanisation linéaire

• *agir sur les transports*, l'urbanisation concentrique favorise une gestion raisonnée des transports, notamment des transports en commun. Par ailleurs, le déclassement de parcelles situées zones UF, qui sont passées en zone urbaine, favorise une non-aggravation de la circulation de véhicules, notamment de poids lourds, en ville.

• *agir sur la gestion des déchets*,

• *agir sur l'agriculture, la gestion des forêts et des espaces verts*, le déclassement de zones à urbaniser en zone agricole (+ 18 hectares en zone agricole) est une façon d'agir sur le dérèglement climatique

• *agir sur la biodiversité*, le classement en zone Np des coteaux peut contribuer à préserver voire à rétablir la biodiversité.

Orientation 1.8 du DOG : Optimiser la complémentarité économique entre les territoires

Le PLU ne s'est pas opposé à la poursuite de l'urbanisation de la zone économique Actipôle, permettant les complémentarités économiques entre les territoires.

PRESERVER L'AVENIR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Orientation 2.1 du PADD du SCOT : Protéger et étendre les espaces naturels

La commune de Raillencourt-Sainte-Olle n'est concernée directement ni par les cœurs de nature, les espaces naturels relais, les zones humides et lits majeurs de cours d'eau.

En revanche, le PADD du SCOT précise que « *La nature en ville est un élément qu'il convient de mettre en valeur* » ce qui sera fait par la création d'une roselière et d'une prairie de fauche autour du bassin de tamponnement, telles que définies aux orientations d'aménagement de la zone du Belvédère.

Par ailleurs, toujours selon le projet de PADD du SCOT : « *la reconstitution d'une infrastructure naturelle et fonctionnelle (corridors écologiques) est également un objectif prioritaire* ». La zone pressentie pour être en trame verte et bleue à Raillencourt-Sainte-Olle ne sera pas ouverte à l'urbanisation.

Enfin, le classement en zone Np des coteaux va dans le sens de la protection et de l'extension des espaces naturels.

Orientation 2.2 du PADD du SCOT : Protéger le patrimoine bâti, les paysages et mettre en valeur les entrées de villes.

Le PADD stipule, à l'orientation 2.2.1 du DOG que la préservation de ces paysages passe par une limitation de l'urbanisation, notamment linéaire. C'est en partie pour cette raison, ainsi que pour des raisons de mise en valeur du paysage (mais aussi pour des raisons de sécurité, de gestion économe de l'énergie, d'accès aux zones agricoles...) que l'urbanisation linéaire le long de la RD939 a été limitée.

Par ailleurs, la protection du patrimoine bâti passe par le recensement de ce patrimoine. Au PLU, deux fermes ont été repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Orientation 2.3 du PADD du SCOT : Maîtriser l'énergie et développer des sources renouvelables.

Conformément aux préconisations du DOG, le plan local d'urbanisme ne fait pas obstacle à la mise en œuvre et à l'utilisation des énergies renouvelables, ni à la mise en place de choix constructifs, de techniques ou de matériaux favorables à la performance énergétique et environnementale.

Orientation 2.4 du PADD du SCOT : Préserver la ressource en eau

Les orientations du DOG en la matière préconise notamment de favoriser une infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de favoriser l'utilisation de méthodes alternatives ce qui a été fait à l'article 4 du règlement.

Orientation 2.5 du PADD du SCOT : Préserver les risques, les nuisances et les pollutions

Les zones d'aléa faible à moyen, sensibles au risque inondation, ont été recensées au rapport de présentation. La localisation de la zone à urbaniser et l'intégration d'un bassin de tamponnement au projet (tel que défini par les orientations d'aménagement) doivent permettre de ne pas aggraver les risques. De même le risque mouvement de terrain a été porté à la connaissance du public via la carte de l'aléa retrait gonflement des argiles du présent rapport et par la mention portée au zonage et, d'autre part, des mesures de sondage sont préconisées au règlement dans les zones identifiées au zonage comme comportant potentiellement des cavités ou carrières souterraines.

Par ailleurs, les canalisations de transport d'énergie ont été prises en compte dans leurs servitudes de passage spécifiques.

Les sites et sols pollués ont été recensés dans le présent rapport.

Les infrastructures de transports terrestres bruyantes ont été reportées au plan des annexes.

REUNIR LES CONDITIONS D'UN NOUVEL ART DE VIVRE ENSEMBLE

Orientation 4.1 du PADD du SCOT : Garder et accueillir de nouvelles populations en augmentant le rythme de constructions neuves

Pour atteindre l'objectif d'augmentation de 5% de la population sur le territoire du SCOT, il est nécessaire de construire 6300 logements d'ici 2020, ce qui se traduit par un rythme annuel de 450 logements.

Orientation 4.2 du PADD du SCOT : Diversifier la production de logements

La définition de principes d'aménagement, sur la zone à urbaniser du Belvédère, préconisant la notion de densification va dans le sens d'une mixité sociale encore plus marquée.

Orientation 4.3 du PADD du SCOT : Limiter la consommation d'espace par un usage raisonné du foncier

Conformément au DOG (orientation 3.3.1), un inventaire des potentiels existants au sein du tissu urbain existant a été réalisé. Un logement sur 4 doit être réalisé au sein des tissus urbains existants. Le projet de PLU définit un besoin de 173 à 225 logements, soit, selon le SCOT, une urbanisation au sein du tissu urbain de 43 à 56 logements. Or, le projet de PLU comptabilise, en prenant en compte la rétention foncière, 72 logements réalisables en zones déjà urbanisées. Le projet est donc compatible avec cette orientation.

Orientation 3.3.2. du DOG du SCOT : « intensifier » les ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation

Le SCOT fixe une densité de 18 logements à l'hectare pour Raillencourt-Sainte-Olle. Le calcul se fait hors équipements, activités, espaces publics de qualité répondant aux enjeux d'amélioration du cadre de vie (paysager, gestion extensive des eaux pluviales notamment). Le DOG rappelle que ces dispositions devront être justifiées par des orientations d'aménagement.

Possibilité **potentielle** de la zone 1 AUa : 10,7 ha x 18 logements/ha = 193 logements.

L'étude réalisée en 2006 sur **l'aménagement de la zone du Belvédère ne prévoit qu'une partie de ces 10,7 ha en logement (8.6 ha)**, le reste (3.1 ha) étant occupé par des places, des espaces ludiques, des espaces de tamponnement des eaux pluviales (par exemple l'ancienne excavation liée à l'extraction d'argiles permettant à la fois de créer un secteur de tamponnement des eaux pluviales accompagné d'une plaine de jeux). La zone 1 AUa est en effet une zone où la topographie actuelle (ancienne carrière se lisant encore dans le paysage) permet une réelle réflexion sur la création de ce nouveau quartier. En effet, le bassin de tamponnement s'accompagnera d'un aménagement paysager de qualité (roselière, prairie de fauche et aire de jeux/ de détente) permettant à la fois de créer un espace ludique à proximité des équipements sportifs et des écoles, mais aussi de préserver, voire de recréer, des espaces de qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, zones favorables aux espèces faunistiques et floristiques). Cette zone permettra aussi de créer un parking afin de desservir la mairie et les équipements sportifs et ainsi mettre fin au stationnement « sauvage ». Enfin, un dépose minute à proximité immédiate des écoles et des placettes, notamment à proximité de l'église et de la mairie, viendront compléter les équipements nécessaires à la vie communale et de quartier. Ces équipements et espaces publics de qualité ont été inscrits aux orientations d'aménagement de la zone.

On peut donc prévoir sur cette **zone 1 AUa, la réalisation de 155 logements.**(8,6 ha x 18 logements) ce qui correspond au nombre de logements nécessaire aux projections orientées vers 2026. Il sera par ailleurs nécessaire de réserver des terrains pour offrir la possibilité d'assurer la mixité fonctionnelle de ce futur quartier (commerces, services marchands ou non, activités diverses compatibles avec la proximité de l'habitat,...)

Orientation 3.3.2. du DOG du SCOT : Limiter le développement de l'urbanisation linéaire

Les ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation doivent être situées au plus près du centre-bourg : la zone à urbaniser est au contact direct du centre de Raillencourt-Sainte-Olle, à proximité de la mairie, de l'église, des écoles, des équipements culturels et sportifs.

L'urbanisation linéaire doit être strictement limitée au comblement des dents creuses. De plus, dans le cas d'une urbanisation linéaire existante d'un côté de la voirie, le fait que celle-ci soit urbanisée partiellement ne permet pas de déroger à cette disposition pour permettre

une ouverture à l'urbanisation systématique du côté opposé. Aussi, l'urbanisation linéaire existante à Raillencourt d'un seul côté de la route n'a pas été renforcée par l'inscription en zone UAa des parcelles situées en vis-à-vis

METTRE EN PLACE LES NOUVELLES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE FACTEUR D'EMPLOIS.

> Orientation 5.1 du PADD du SCOT : Mettre en oeuvre une complémentarité à toutes les échelles du territoire

Le tissu économique a été étudié à l'échelle locale et intercommunale. Ainsi, le parc d'activités Actipôle vient compléter sur la commune les commerces et activités dans le tissu existant. Le règlement des zones urbaines permet cette mixité.

Par ailleurs, selon le DOG, au règlement des zones économiques, les emprises au sol doivent être supérieures à 50 %. Le projet de PLU propose 60 % en UE et, conformément au règlement de la zone Actipôle, 70 % en UEa.

IV. LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme ne peut résoudre à lui seul l'ensemble des problèmes se posant à la commune.
Il est toutefois la traduction d'une politique d'aménagements dont la réussite implique un certain nombre d'actions à entreprendre pour améliorer le cadre de vie et l'environnement.

1. Les implications financières

Le développement urbain envisagé au Projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction dans le PLU impliquent que soit réalisé un certain volume d'équipements.
Des acquisitions foncières doivent être prévues, les réseaux doivent être recalibrés. Enfin le fonctionnement et l'entretien des équipements doivent être assurés.

Les implications financières dues à la mise en oeuvre des dispositions du PLU doivent être examinées avec soin et être compatibles avec les moyens budgétaires de la commune.

2. L'amélioration du paysage urbain

La qualité urbaine des zones agglomérées est, pour une bonne part, le résultat d'un effort constant d'amélioration et d'entretien de l'environnement.
Divers domaines devront faire l'objet de ces efforts.
La collectivité dispose d'un certain nombre d'outils pour améliorer le paysage urbain. D'une part, elle a la possibilité de refuser un permis de construire "*si la construction est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains*".
D'autre part, les pouvoirs de police du maire permettent notamment :
- d'éviter l'installation sauvage de caravanes ;
- de limiter la propagation des dépôts sauvages, ...

Mais c'est surtout par une politique d'information et d'incitation que la municipalité parviendra à ce que les habitants contribuent à la qualité du cadre de vie. La commune doit encourager les candidats-constructeurs et les architectes à insérer leur projet dans l'environnement en prenant en compte son impact visuel et en traitant les abords et les accès du bâtiment (volet paysager du permis de construire). Pour ce faire, la mise en valeur de bâtiments anciens devrait être favorisée. D'une part, les quelques éléments de mémoire collective, points de repère dans le paysage urbain, seraient mis en valeur. D'autre part, les

candidats-constructeurs pourraient s'inspirer des constructions anciennes (matériaux et volumes des constructions existantes et des corps de ferme), pour mieux insérer leur projet dans le paysage urbain.

Par ailleurs au travers de ses actions sur le terrain et d'une politique de communication, la municipalité doit inciter la population à participer au paysage urbain : rénovation des façades, diminution du nombre des panneaux publicitaires, entretien des espaces végétalisés et des éléments bâtis.

Outre le volet "paysager" du permis de construire, la municipalité s'attachera à ce que les prescriptions du PLU en matière d'implantation, d'alignements et de gabarits, de surfaces libres et d'espaces verts soient respectées. De même, elle veillera à ce que les candidats constructeurs et les lotisseurs raccordent, dans la mesure du possible, en souterrain, les habitations aux réseaux collectifs d'électricité et de téléphone.

D'autre part, la municipalité intervient directement sur la qualité des espaces dont elle a la charge. C'est à elle qu'incombe l'entretien des espaces publics, de la voirie et des équipements communaux. Elle peut améliorer le cadre de vie par des plantations en bordure de voirie, créer de nouveaux espaces publics, agrémenter les entrées de la commune, ... Les plantations, la création et l'entretien régulier des espaces publics plantés, le maintien en bon état des équipements publics et de leurs abords, concourent à la qualité du cadre de vie.

3. La protection et la conservation du paysage naturel et du caractère semi-rural de la commune

De manière générale, la commune pourra mettre en œuvre des campagnes de sensibilisation et d'information sur le thème de la protection du patrimoine et du paysage. Cette démarche pourra être plus ou moins ciblée : chasseurs, randonneurs, enfants, agriculteurs, et s'appuyer sur les structures associatives existantes.

La municipalité devra veiller à la sauvegarde des espaces verts de la commune. Outre l'entretien du patrimoine communal, elle pourra se rendre acquéreur de nouvelles parcelles et réaliser des plantations. Cette initiative communale pourrait appuyer une politique de sensibilisation des propriétaires de vastes terrains et d'incitation à réaliser des plantations, notamment grâce à des aides.

La municipalité devra inviter les aménageurs à opérer le traitement paysager indispensable à l'intégration des installations dans leur environnement, en s'appuyant sur les prescriptions du règlement des zones U, plus particulièrement celles qui concernent les marges de recul, les aires de stockage et les plantations.

Par ailleurs, outre la collecte des déchets ménagers, la municipalité devra exercer son pouvoir

de police afin d'éviter la création de décharges et de dépôts sauvages.

Afin de sauvegarder, d'améliorer et de mettre en valeur le patrimoine naturel de la ville de Raillencourt-Sainte-Olle, une zone Np de protection stricte prend en compte les zones de préservation des coteaux. C'est pourquoi toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De même la sauvegarde du patrimoine rural, c'est-à-dire empêcher que des bâtiments soient laissés à l'abandon faute de pouvoir être reconvertis, se traduit en zone Aa et Ah par l'autorisation de changer l'usage des bâtiments existants tout en empêchant certaines dérives : un bâtiment ne pourra recevoir plus de deux logements, l'extension est limitée à un volume défini (150m2)...

4. La protection de la qualité des eaux souterraines

4.1. Un assainissement de qualité

Conformément aux directives de la loi sur l'Eau, l'assainissement collectif relève de la compétence communale ainsi que le contrôle de l'assainissement autonome. Les responsabilités confiées à la municipalité par la loi sur l'eau ont pour but de remédier à l'inadaptation fréquente des filières d'assainissement par rapport au milieu où elles sont implantées. Aussi, la municipalité devra s'assurer que, une fois le réseau collectif d'assainissement réalisé, tout immeuble non raccordé au réseau collectif soit doté d'un dispositif d'assainissement autonome en adéquation avec la nature du sol. Elle pourra mener des actions d'information et de sensibilisation pour promouvoir la qualité des équipements d'assainissement.

La commune est tenue de réaliser un contrôle technique des installations d'assainissement. En outre, elle veillera à ce que la capacité du réseau d'assainissement soit mise en conformité avec le volume des rejets dans les zones desservies.

Pour les 4 constructions situées en zone agricole où aucun raccordement n'est envisagé, la municipalité devra s'assurer que les constructions disposent d'une installation autonome en adéquation avec la nature du sol, conforme aux normes en vigueur et régulièrement entretenue.

4.2. Limiter les autres formes de pollution

La municipalité pourra mener une campagne d'information et de sensibilisation en direction de la population afin que les rejets directs des effluents dans le milieu naturel soient limités. Elle pourra informer les riverains, les agriculteurs, les randonneurs, les enfants (club de

dessin, ...) de l'intérêt de maintenir les phénomènes hydrodynamiques, les écosystèmes.
En ce qui concerne l'exploitation agricole, elle pourra informer les exploitants quant aux risques de pollution et les inciter à limiter et à mieux gérer l'usage des engrais et des produits phytosanitaires, et à traiter les effluents agricoles avant de les rejeter comme les y oblige la loi sur l'Eau.

5. Les infrastructures

L'entretien régulier des voiries et réseaux divers, et l'organisation efficace des circulations doivent être également assurés.
Une bonne organisation urbaine, liée à une voirie bien hiérarchisée, peut voir le jour, notamment par la création judicieuse de voiries désenclavant la zone à urbaniser (1 AUa). En outre, le respect d'un certain nombre de prescriptions édictées au règlement permettra d'améliorer la circulation et donc d'accroître la sécurité des habitants : emplacements de parking sur les parcelles construites en nombre suffisant pour que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée, hauteur des clôtures à l'angle des voies pour améliorer la visibilité.

6. La lutte contre les nuisances

L'article L. 2212-4 du code des collectivités territoriales stipule que :"*La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques.*" Dans ce cadre la commune est tenue de prévenir et de faire cesser les pollutions de toutes natures.

7. La prise en compte de l'environnement

Le monde rural a toujours cherché à protéger son environnement puisque les espaces naturels étaient, pour lui, un outil de travail qu'il ne fallait pas dégrader. La qualité de l'environnement et du cadre de vie est aujourd'hui une préoccupation qui rallie l'ensemble de la population. En outre, la qualité de l'environnement au sens large est aujourd'hui un critère dans le choix du site des entreprises.
Certains de ces problèmes dépassent, bien entendu, la compétence de la municipalité, mais d'autres peuvent être, en partie, améliorés dans le cadre du PLU par des règles spécifiques ou des mesures de protection. Il incombe alors à la municipalité d'exercer un contrôle efficace lors de la délivrance des permis de construire, notamment de s'assurer de l'application des objectifs ainsi exprimés.

La zone naturelle de protection des espaces sensibles (zone N), souligne la volonté de la municipalité de préserver les espaces fragiles. Mais, au-delà de la stricte protection de la nature, la zone N permet d'offrir et de maintenir un cadre de vie agréable aux habitants actuels ou futurs de la commune.

L'activité agricole est indispensable au maintien et à la mise en valeur d'une vaste superficie de la plaine. En dehors même de la stricte protection de l'outil de travail des agriculteurs, le classement des espaces agricoles en zones A, facilite la protection de ces espaces semi naturels.

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date du 9 Juillet 2012

Mairie de Raillencourt Sainte Olle Place de la Mairie
59554 RAILLENCOURT SAINTE OLLE
☎:03 27 81 20 50 FAX: 03 27 83 41 61
Email: mairie@raillencourt.fr Site INTERNET :www.raillencourt.fr

Maryvone RINGEVAL
Maire

MAIRIE DE RAILLENCOURT-SAINTE-OLLE (NORD)