

Département du Nord

Arrondissement de Cambrai

Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

(1ère Révision sous procédure « allégée »)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du : 17/12/2015

Le Maire,
Mme Maryvone RINGEVAL

PLU approuvé le : 09/07/2012
1ère révision allégée du PLU
prescrite le : 06/02/2015
arrêtée le : 04/06/2015
enquête publique du : 22/09/2015 au 23/10/2015
approuvée le : 17/12/2015

Notice de présentation

Exposé des motifs

OLLA SPEI MEAE

INGENIERIE
Maître d'Oeuvre VRD - Marchés Publics & Privés
Mise en accessibilité PMR des espaces publics
Permis d'Aménager - Permis de construire - PLU - Carte Communale
Dossier Loi sur l'Eau - Cartographie - Topographie - Implantation
46, Avenue de Saint Cloud - 59400 CAMBRAI
☎ : 09 80 78 31 84 : 09 85 78 31 84

Sommaire

1 / Contexte et objectif de la révision « allégée » 3

1.1 Contexte et historique du document d'urbanisme 4

1.2 Rappel du PADD 4

1.3 Objectifs de la révision allégée 6

2 / Présentation de la procédure de révision « allégée » 7

2.1 La procédure 7

2.2 Les principales étapes 9

3 / Présentation et justifications des changements apportés 12

3.1 / Réduction d'une zone naturelle Nj 12

3.1.1 / Nature et objectif de la révision 12
3.1.2 / Modification des documents du PLU 25
3.1.3 / Justifications des changements apportés 28

3.2 / Réduction d'une protection édictée en raison des risques sur la zone A(r) 29

3.2.1 / Nature et objectif de la révision 29
3.2.2 / Modification des documents du PLU 31
3.2.3 / Justifications des changements apportés 35

4 / Conclusion 36

Article R 123-8 du code de l'environnement régissant les enquêtes publiques :

« *En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.* »

Coordonnées du Maître d'Ouvrage :

Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE
Madame Maryvone RINGEVAL, Maire
Mairie
858 Route d'Arras
59554 RAILLENCOURT SAINTE-OLLE
Tél : 03 27 81 20 50
email : mairie@raillencourt.fr

Objet : 1ère révision allégée du PLU de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE prescrite par délibération du Conseil Municipal du 06/02/2015.

1 / Contexte et objectifs de la révision allégée

1.1 Contexte et historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE a été approuvé le 09 Juillet 2012. Aucune modification du document n'a eu lieu depuis cette date.

La Commune souhaite actuellement mettre à jour son document d'urbanisme pour prendre en compte l'évolution des besoins et des projets sur son territoire. Il s'agit notamment d'offrir une possibilité de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, et d'assurer une meilleure prise en compte du risque d'inondation et de l'activité agricole sur la Commune.

Le Conseil Municipal a donc décidé par délibération du 06 Février 2015 de lancer une procédure de révision à modalités dites « allégées » de son PLU.

1.2 Rappel du PADD

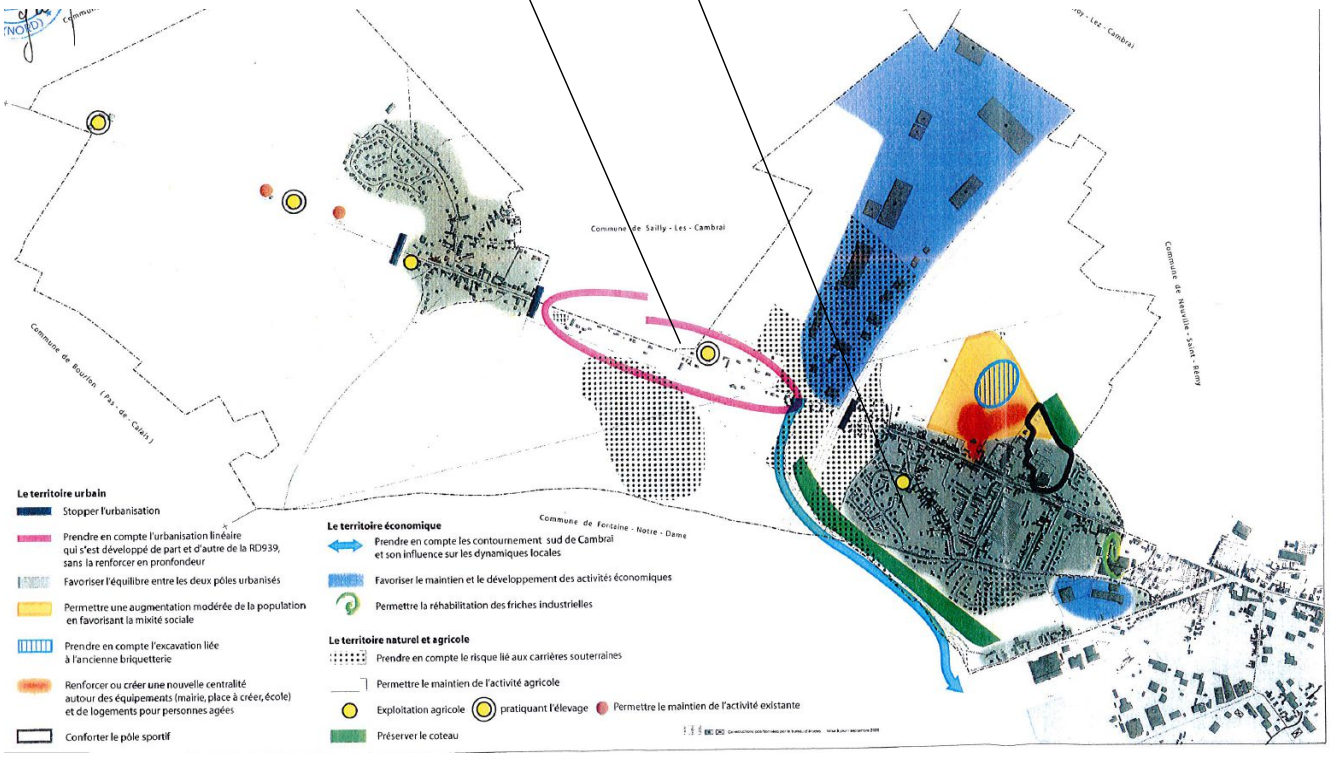
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE s'organise autour des orientations suivantes :

- Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal,
- Préserver la transition progressive entre la ville et la campagne,
- Renouveler la ville sur elle-même,
- Maintenir et promouvoir la vitalité économique du bourg et l'animation locale,
- Bien répartir l'extension du bâti à vocation d'habitat,
- Pérenniser et conforter les activités économiques existantes au Nord-Est du territoire communal,
- Dynamiser, autour de l'existant, l'économie communale,
- Préserver et protéger les activités agricoles,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux.

Ce PADD a été débattu et approuvé une nouvelle fois devant le Conseil Municipal le 06 Février 2015.

Le projet de réduction d'une zone naturelle Nj pour densification d'un cœur d'îlot s'inscrit dans le pôle urbanisé de Raillencourt.

Le projet de réduction d'une protection édictée en raison des risques est localisé le long de la RD 939 (Route d'Arras).



Extrait du PADD

1.3 Objectif de la révision « allégée »

Comme décrit dans la délibération de prescription du Conseil Municipal du 06 Février 2015, l'objectif poursuivi par la présente révision porte sur une « réduction des protections », se déclinant en deux objets :

■ ***Réduction d'une zone naturelle (Nj) pour permettre la densification mesurée d'un cœur d'îlot situé Rue des Potiers, correspondant en partie à des fonds de jardin et à des terrains délaissés :***

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE souhaite intégrer un cœur d'îlot d'environ 9000 m² dans la zone urbaine (UB) de son PLU. Il s'agit de permettre une densification mesurée de ce secteur localisé à proximité immédiate du centre-bourg, et actuellement repris en zone naturelle (Nj).
Il a été classé en zone Nj dans le cadre du PLU initial pour prendre en compte un espace de respiration au cœur de la zone urbaine.

Ce cœur d'îlot, composé en partie de fonds de jardin et de terrains délaissés, est situé entre la Rue des Potiers, la Rue de la Victoire et la Rue de Bourlon. Relativement enclavé, il profite cependant d'un accès et d'une desserte en réseaux possible par la Rue des Potiers. Son aménagement n'a cependant pas vocation à accueillir une forte densité de logements.

Par cette adaptation de zonage à réaliser, la Collectivité souhaite poursuivre sa ligne directrice et ses grandes orientations de développement fixées initialement dans son PADD, c'est-à-dire privilégier un « développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal » et « renouveler la Commune sur elle-même ».

Au vu de la conjoncture rendant délicat tout projet d'aménagement de plus grande ampleur sur la seule zone à urbaniser de la commune (zone 1AUa conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sans aucune maîtrise foncière actuelle), de la rétention foncière existante au sein de l'enveloppe urbaine, et afin de se rapprocher de l'objectif d'évolution démographique inscrit au PLU approuvé en 2012 (2502 habitants à l'horizon 2026), la Collectivité souhaite privilégier à court terme la reconquête de ce cœur d'îlot.

La construction de quelques logements supplémentaires sur ce secteur permettra d'assurer la pérennité des équipements en place et le bon développement de la Commune.

■ ***Réduction d'une protection édictée en raison des risques sur la zone A(r) pour assurer une meilleure prise en compte du risque d'inondation et la pérennité de l'activité agricole sur la Commune :***

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE souhaite réduire une protection édictée en raison des risques, afin de mieux concilier la protection de l'activité agricole et la prise en compte du risque d'inondation sur son territoire.

Le dossier de PLU approuvé le 09/07/2012 comprend dans ses pièces un document intitulé « Etude Stratégie Risque » produit par la DDTM 59. Ce document identifie l'aléa ruissellement sur

la commune par une zone de risque inondation pressentie, localisée essentiellement le long de la RD 939. Le règlement de ce secteur repris en zone A(r) impose une inconstructibilité stricte, empêchant toute construction de bâtiment à usage agricole. Ce règlement pose en outre la question de la pérennité d'un élevage bovins situé en partie Nord de la Route d'Arras (RD 939), directement concerné par cette interdiction.

La Collectivité souhaite donc adapter le règlement de la zone A(r) pour permettre à tout exploitant d'édifier un bâtiment agricole sur ce secteur localisé le long de la RD 939, en imposant de nouvelles prescriptions vis-à-vis du risque inondation (étudiées avec le Service Risques de la DDTM).

Cette présente révision allégée nécessite donc une mise à jour de certaines pièces du dossier de PLU approuvé le 09 Juillet 2012, et notamment :

- le Règlement graphique : modification du zonage sur le secteur du cœur d'îlot de la Rue des Potiers,
- le Règlement écrit : mise à jour des prescriptions sur la zone A, et notamment le secteur A(r),
- la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du cœur d'îlot (Zone UB).

Les autres pièces écrites et graphiques du PLU demeurent inchangées.

La présente notice explicative précise ci-après la nature et la raison des modification envisagées.

2 / Présentation de la procédure de révision « allégée »

2.1 / La procédure de révision « allégée »

Les procédures de modification et de révision des PLU ont été modifiées par l'ordonnance n°2012-11 du 05 Janvier 2012 et son décret d'application, et plus récemment par la loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014.

La procédure réglementaire de révision sous une procédure dite « allégée » du PLU peut être engagée dans les conditions suivantes :

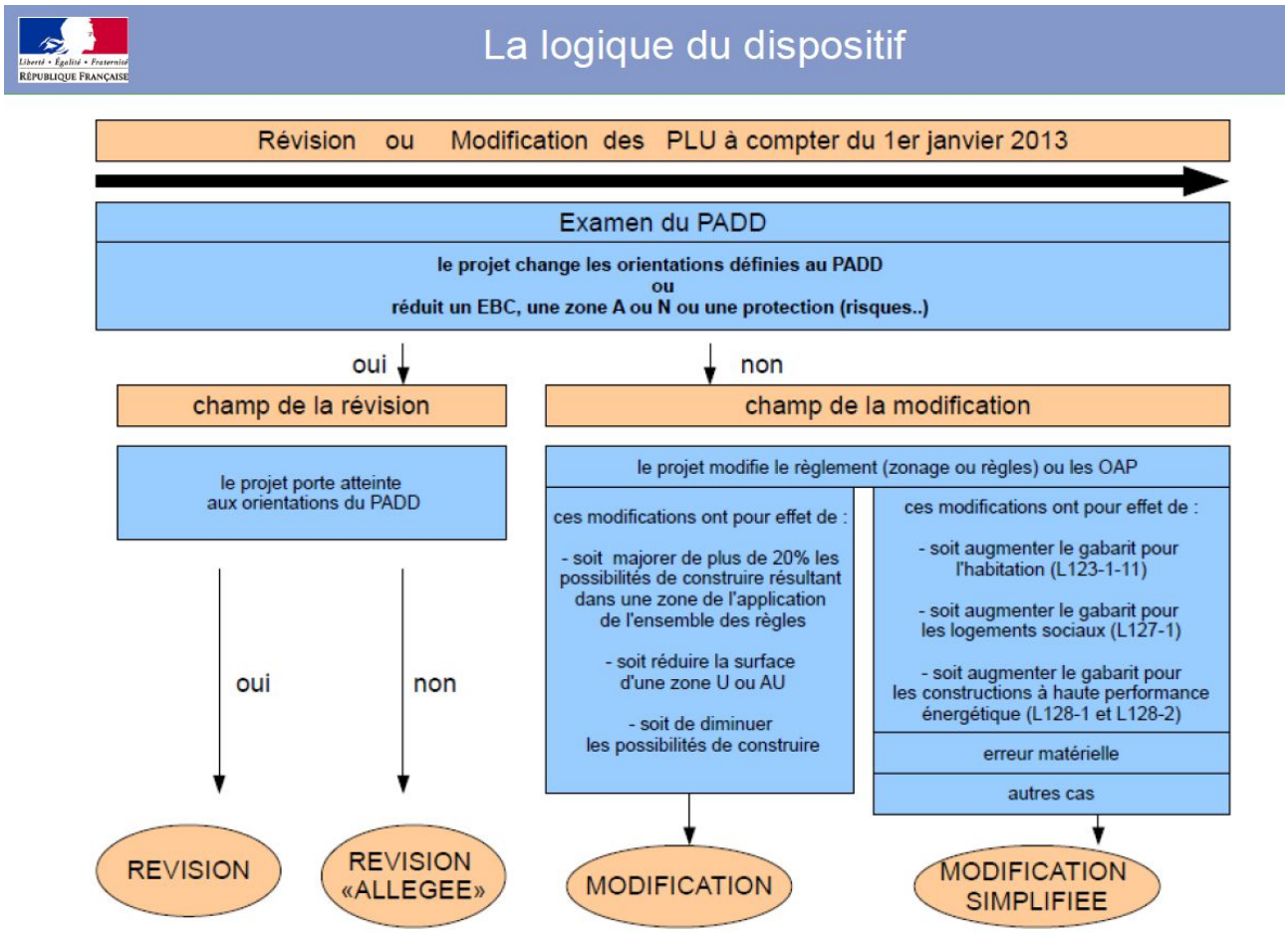
Article L 123-13 du code de l'urbanisme :
« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, ***le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint*** *de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. »*

« L'examen conjoint » du projet arrêté par les personnes publiques associées remplace en effet la consultation de ces mêmes personnes pendant le délai de trois mois. Il consiste donc à raccourcir les délais entre l'arrêt du projet de révision et sa soumission à l'enquête publique.

La présente modification a pour effet de réduire une zone naturelle et une protection édictée en raison des risques sans porter atteinte aux orientations définies par le PADD.

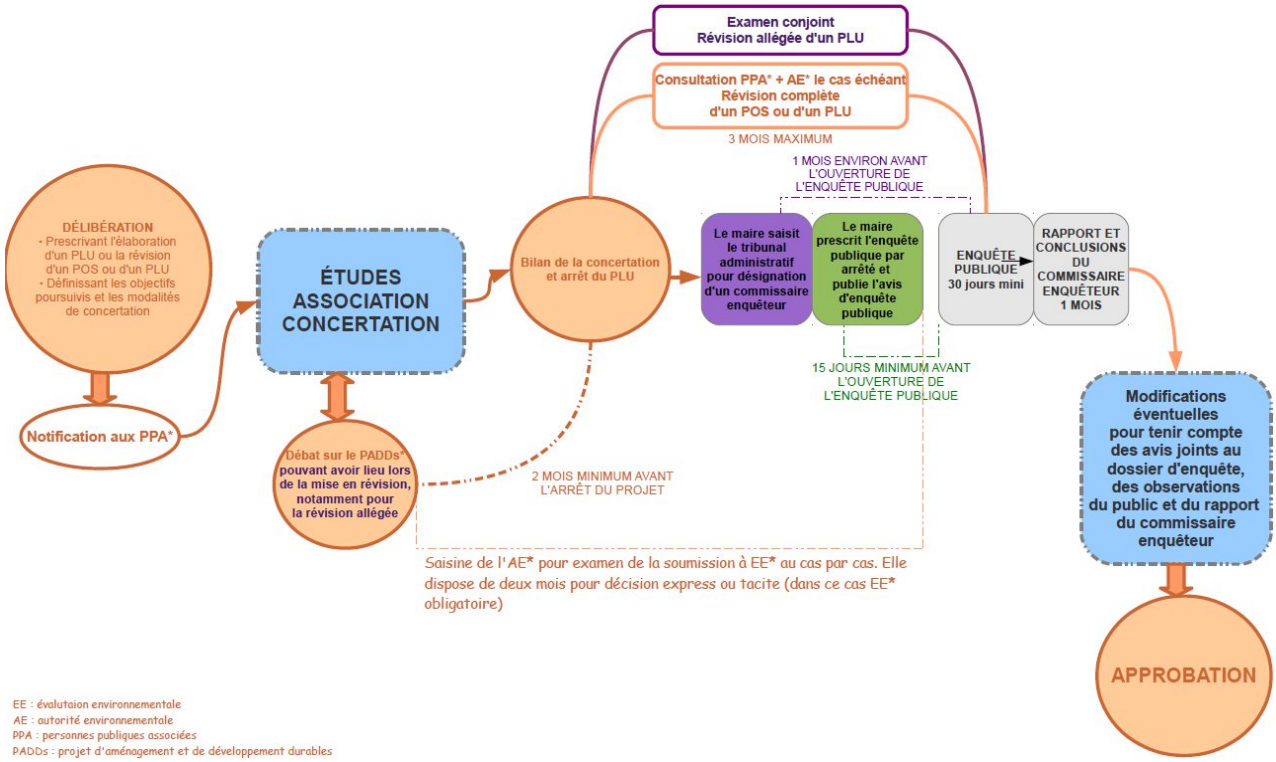
En application de l'article L 123-13 cité ci-dessus, la procédure à suivre est donc celle de la révision à modalités dites « allégées » (avec examen conjoint).

Toutes les autres étapes de la procédure de révision à modalités dites « allégées » sont identiques à celles de la révision complète d'un PLU.



2.2 / Les principales étapes de la procédure

- La **délibération de prescription** de révision du PLU, qui précise les objectifs poursuivis et le modalités de la concertation, doit être notifiée aux personnes publiques associées,
- Lancement de la phase Etude et de la concertation avec le public,
- Un **débat sur le PADD** doit avoir lieu au minimum 2 mois avant l'arrêt du projet de révision du PLU,
- **L'Autorité Environnementale (AE)** doit être saisie afin de savoir si la révision du PLU est soumise ou non à évaluation environnementale (décision initiale de non soumission à étude environnementale reçue de l'AE le 12/01/2015, et décision complémentaire de non soumission reçue de l'AE le 29/04/2015 en rapport aux modifications substantielles apportées au projet),
- Le Conseil Municipal doit ensuite **tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU,**
- Dans le cas d'une révision allégée de PLU, la consultation des personnes publiques associées (art. L 121-4 du C.U.) est remplacée par un **examen conjoint du dossier** avec :
    - Le Préfet,
    - Le Président du Conseil Régional,
    - Le Président du Conseil Général,
    - Le Président de l'EPCI chargé du SCOT,
    - Le Président de l'EPCI chargé du PLH,
    - Les représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
    - Le représentant de l'organisme de gestion des parcs naturels régionaux,
    - Les représentants des Chambres d'Agriculture, de Commerce et d'Industrie, et des Métiers.
- Le projet de révision doit être ensuite faire l'objet d'une **enquête publique** pendant une durée minimale de 1 mois,
- Le projet de révision, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, doit être ensuite **approuvé par délibération du Conseil Municipal**,
- Certaines formalités doivent ensuite être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire (explicitées ci-après).



La composition du dossier de révision « allégée »

Son contenu peut varier selon l'objet et l'importance de la révision, il doit comporter :

- Dans tous les cas : un rapport de présentation ou exposé des motifs (Art. R 123-2 du C.U),
- Un ou plusieurs documents modifiés (écrits et/ou graphiques).

L'enquête publique (art. R 123-2 à 123-27 du code de l'environnement)

Le Maire (ou le Président de l'EPCI) saisit le président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur titulaire et d'un commissaire suppléant.

Le Maire, par arrêté, met le projet de révision du PLU à l'enquête publique pour une durée d'un mois minimum.

Suite aux remarques sur le dossier de l'enquête publique et l'examen de l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision, le dossier pourra être éventuellement modifié.

L'approbation de la modification

Après l'enquête publique, le PLU révisé est éventuellement adapté pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur. Il est ensuite approuvé par le Conseil Municipal et tenu à la disposition du public (art. L 123-10 du C.U).

Publicité et information

La délibération approuvant la révision du PLU fait l'objet de mesures de publicité et d'information (art. R 123-24 et suivants du C.U) :

- L'acte est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI et des communes membres concernées,
- Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans tout le département.

Localisation de la Commune

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE appartient au département du Nord. Elle est rattachée au nouveau Canton de CAMBRAI et à la Communauté d'Agglomération de Cambrai.

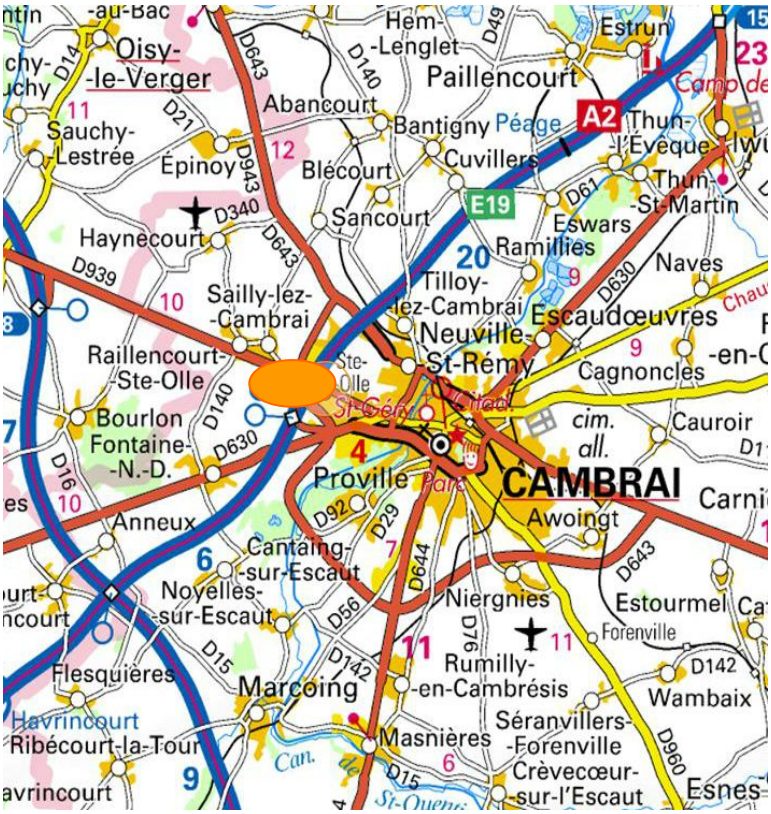
Elle dispose d'une situation géographique très intéressante puisque localisée en première couronne de la ville-centre de CAMBRAI :

* 5 km au Nord-Ouest de CAMBRAI-Centre,
* 24 km au Sud-Est de DOUAI,
* 38 km au Sud-Ouest de VALENCIENNES.

Elle dispose d'une très bonne desserte routière ; son territoire communal est traversé par :

* l'autoroute A2 (axe Paris-Bruxelles),
* la RD 1643 (contournement Sud de CAMBRAI), reliée directement à l'autoroute A2 à l'extrémité Sud de Raillencourt,
* la RD n°939 (axe Arras-Cambrai).

La Commune comptait 2361 habitants au recensement général de la population de 2011, pour 333 hab/km² .
En 2014, la population communale était estimée à 2404 habitants.



Source : Géoportail.fr

3 / Présentation et justifications des changements apportés

La présente notice identifie :

- la nature et les deux objectifs de la révision,
- la ou les modification(s) apportée(s) au document,
- les justifications et le respect de la procédure (révision ne portant pas atteinte aux orientations définies au PADD).

3.1 / Réduction d'une zone naturelle (Nj)

3.1.1 / Nature et objectif de la révision

➢ ***Nature de la révision*** : Adaptation du plan zonage pour transformation d'une zone Nj en zone UB, avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

➢ ***Objectif : Réduction d'une zone naturelle (Nj) pour permettre la densification mesurée d'un cœur d'îlot situé Rue des Potiers, correspondant en partie à des fonds de jardin et à des terrains délaissés***

Il s'agit de permettre une densification mesurée d'un cœur d'îlot d'environ 9000 m², localisé à proximité immédiate du centre-bourg, et actuellement repris en zone naturelle (Nj).

La Commune souhaite utiliser au mieux son potentiel foncier offert en tissu urbain existant, permettant notamment de limiter la consommation d'espace naturel et agricole. En effet, la seule zone à urbaniser de la commune (zone 1AUa) est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la procédure n'a pas encore été engagée et reste incertaine. Aucune maîtrise foncière n'existe sur ce secteur et même si une démarche était engagée à court terme, l'aménagement de cette zone ne pourrait démarrer avant un délai d'environ 3 ans (phase DUP éventuellement nécessaire, étude et montage du dossier, dossier déclaration loi sur l'eau...).

La Collectivité ambitionnant de se rapprocher de l'objectif d'évolution démographique inscrit à son PLU approuvé en 2012 (2502 habitants à l'horizon 2026), la construction de quelques logements supplémentaires sur cet îlot à forte centralité participera à son bon développement.

Cet îlot relativement enclavé n'a cependant pas vocation à accueillir une forte densité de logements, notamment en raison de la problématique de son accessibilité et de l'organisation des futures liaisons. Un maximum de 8 logements pourraient être construits sur ce secteur compte tenu des surfaces nécessaires à la future voirie, aux stationnements, aux espaces verts et aux ouvrages de gestion des eaux pluviales...

➢ ***Vocation actuelle de la zone N (et du secteur Nj) :***

Le règlement du PLU précise que la zone N est une zone naturelle qu'il convient de préserver. Le secteur Nj correspond aux espaces de respiration au cœur de la zone urbaine.
Dans ce secteur Nj sont déjà admis :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les clôtures,
- les exhaussements et affouillements sous conditions,
- les bâtiments et installations annexes de faible volume liés à des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

➢ ***Localisation / Occupation :***

- Le secteur Nj concerné est localisé en cœur d'îlot entre la Rue des Potiers, la Rue de la Victoire et la Rue de Bourlon, dans le bourg de Sainte-Olle, à 500m au Sud du centre-ville (regroupant Eglise - Mairie - commerces...)
- Il se compose de 10 parcelles privées (ou parties de parcelles) correspondant à des arrières de jardins ou à des terrains délaissés, pour une superficie totale d'environ 9 000 m².
Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue pour permettre l'urbanisation de l'intégralité de cet îlot.

Localisation du site d'étude



Vue sur la partie Nord de l'îlot (herbage et terrains délaissés)



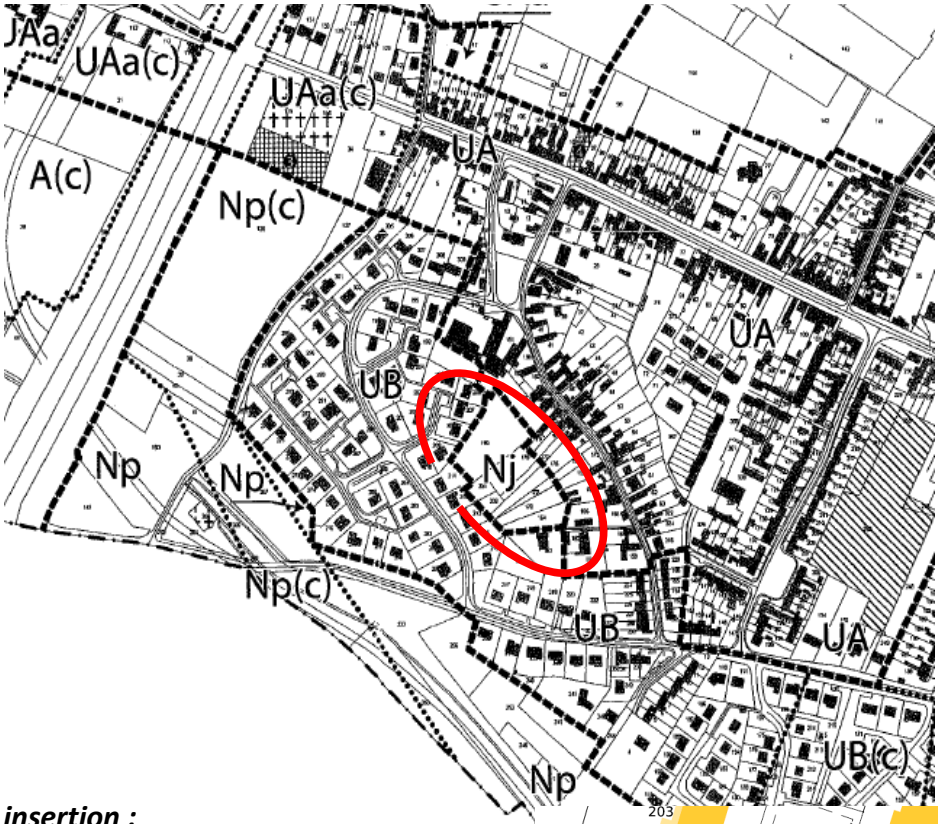


Vue sur la partie centrale de l'îlot (arrières de jardins)



Vue sur la partie Sud de l'îlot (arrières de jardins)

Extrait du Plan de zonage actuel



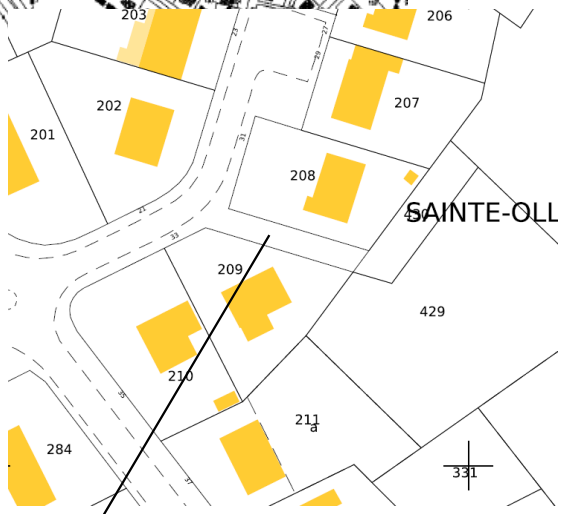
➢ ***Desserte et insertion :***

Cet îlot est accessible uniquement au Nord par l'intermédiaire d'un accès de 5,50 m de largeur donnant directement sur la Rue des Potiers.

Ce passage existant, appartenant au domaine public, sera réaménagé par la Commune jusqu'en limite de parcelle (actuellement en nature de cailloux).

Côté Sud-Est, l'impasse des Ratelots dispose d'une impasse privée qui est non accessible au public (servitude de droit privé).

Le futur aménagement de cet îlot reste donc conditionné à une entrée-sortie unique. Cet accès apparaît dès lors sous-dimensionné pour accueillir une forte proportion de logements et son trafic associé.





Vue sur l'accès existant depuis la Rue des Potiers

➢ ***Desserte en réseaux :***

La Rue des Potiers est desservie par tous les réseaux VRD : assainissement eaux usées, eau potable, électricité, gaz, télécommunications et éclairage public.



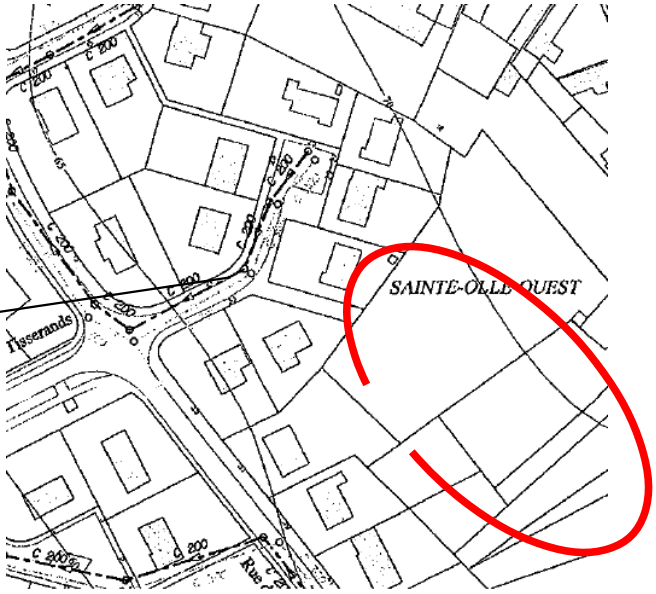
Un poteau incendie existe également dans la Rue des Tisserands, localisé à moins de 130m de la partie Nord du cœur d'îlot (parcelles AD 429-430).

Une légère extension de 30ml des réseaux assainissement, eau potable et électricité sera nécessaire dans le cadre du projet.

Le secteur concerné peut donc être intégré à la zone UB riveraine.

<u>- Extrait du plan assainissement - Veolia</u>

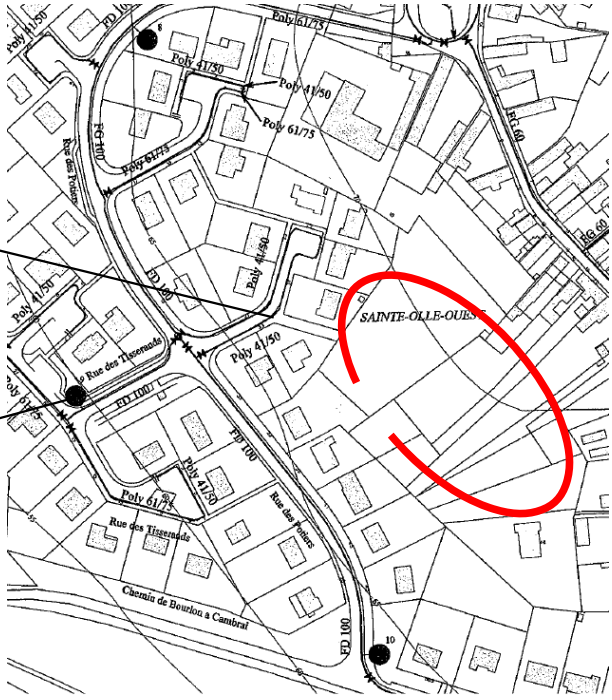
Réseau EU D200mm existant



<u>- Extrait du plan eau potable - Veolia</u>

Réseau Poly D41/50mm existant

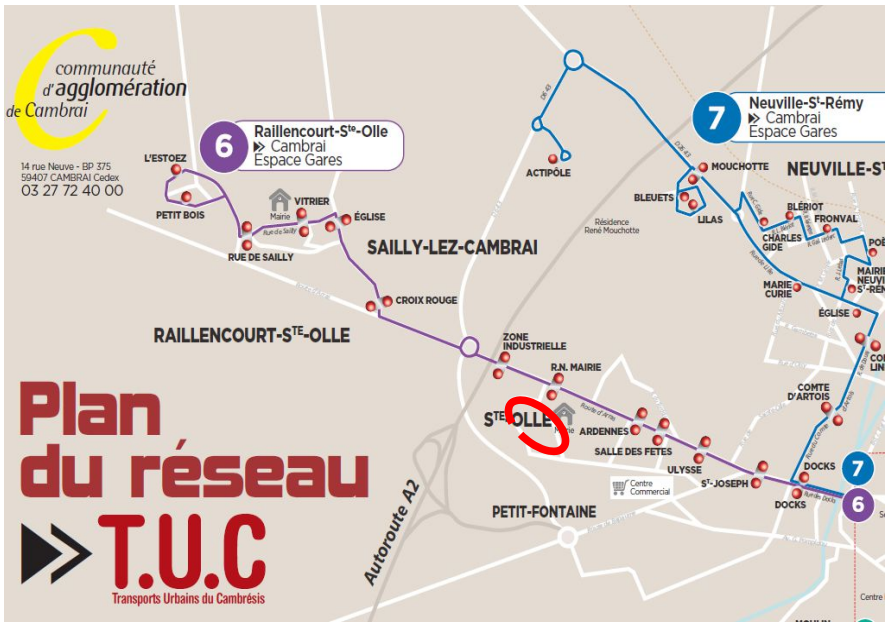
Poteau incendie à 130 ml du projet
Rue des Tisserands



➢ ***Desserte en transports en commun :***

RAILLENCOURT SAINTE-OLLE est desservie en transport en commun par le réseau TUC (Transports Urbains du Cambrésis) - ligne n°6 comportant 8 arrêts sur la Commune, avec une moyenne de 12 passages par jour environ.

L'arrêt le plus proche de notre projet est l'arrêt « Mairie », localisé à moins de 500m au Nord, permettant une desserte du futur quartier.



➢ ***Environnement :***

Les parcelles concernées par ce projet appartiennent à une zone très remaniée par l'homme, encerclées par 3 voies de communication.
Sur une grande partie le sol est à nu, sans végétation caractéristique (herbage privé et friche).
Deux bandes arborées sont localisées en partie centrale et en partie Sud de la zone. Une végétation périphérique sous forme de haies s'y est développée. Cette végétation ne dispose pas d'une grande valeur écologique. La faune et la flore sont caractérisées par des espèces communes, sans intérêt patrimonial.
L'inventaire des réseaux écologiques ne présente d'ailleurs aucuns corridors sur ce secteur.

L'Autorité Environnementale a décidé de pas soumettre la présente révision allégée à évaluation environnementale (décision du 12/01/2015 et complément du 29/04/2015).



bingmaps.com

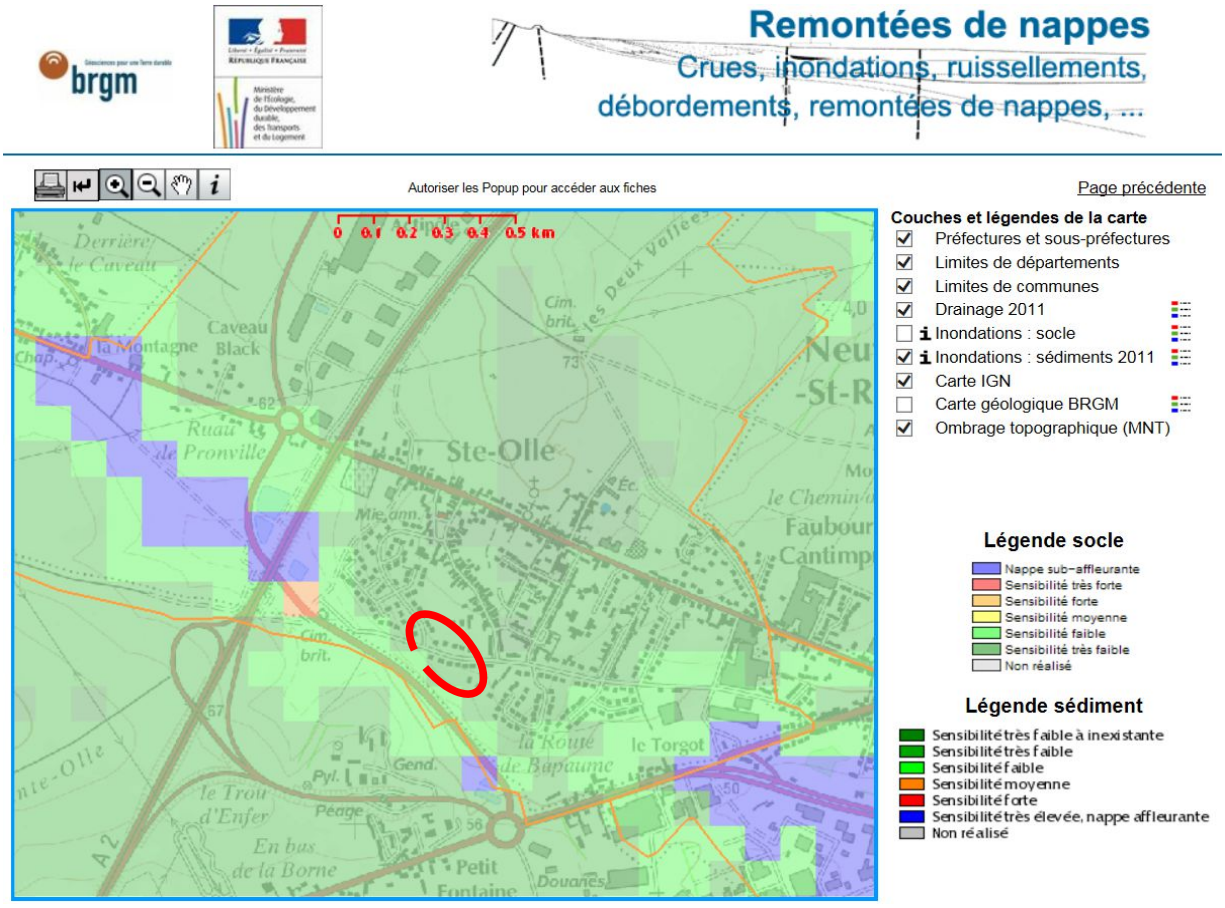
➢ ***Exposition aux risques naturels :***

* Le risque inondation :

La Commune est soumise à un risque d'inondation par ruissellement en partie basse de son territoire, notamment le long de la RD 939 (en raisons de surcharge hydraulique lors de fortes pluies). La Collectivité précise cependant que les travaux réalisés en 2012 par Veolia ont permis de réduire ce risque.

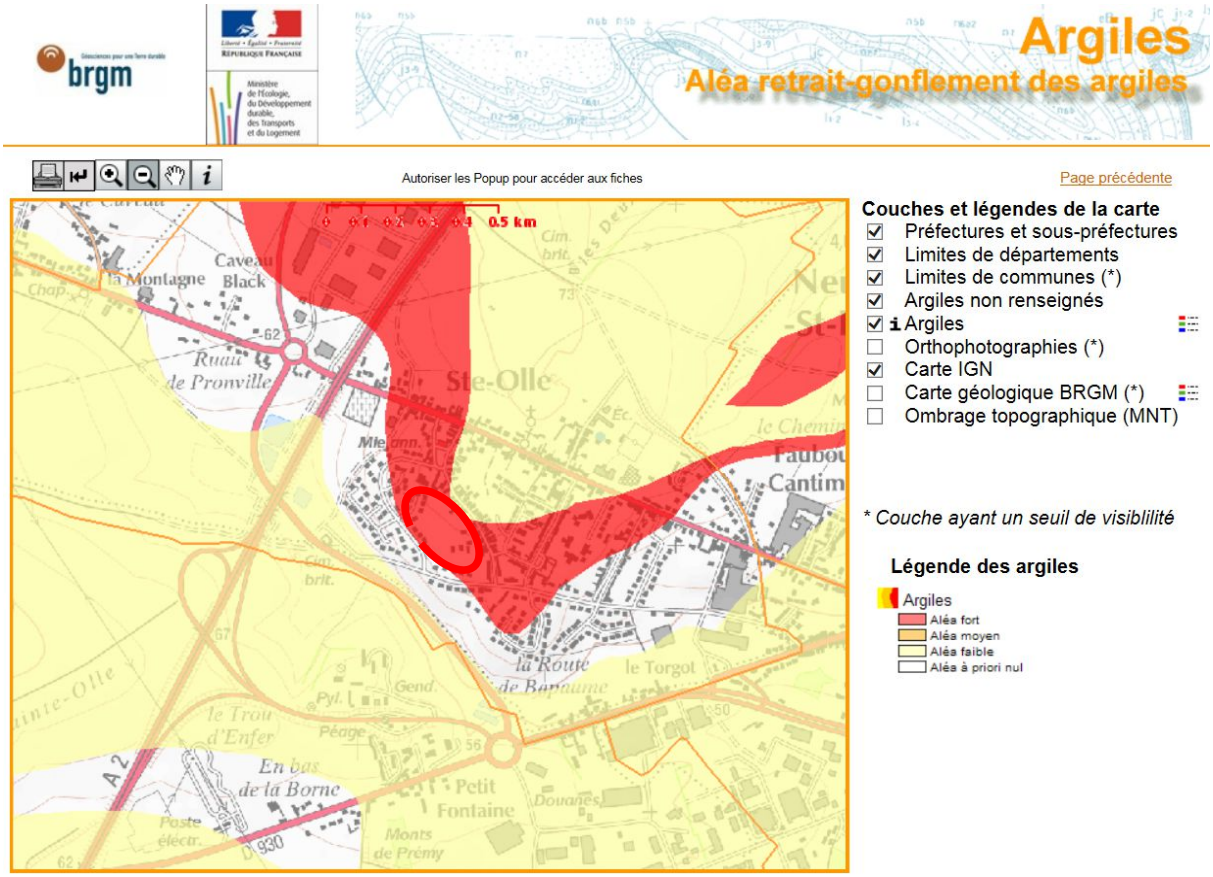
Le présent cœur d'îlot étant localisé en partie culminante du bourg, aucun risque d'inondation par ruissellement ne sera enregistré sur le projet.

La cartographie suivante démontre également que le terrain d'étude n'est pas concerné par un risque de remontée de nappes (qualifié de faible à très faible sur le secteur).

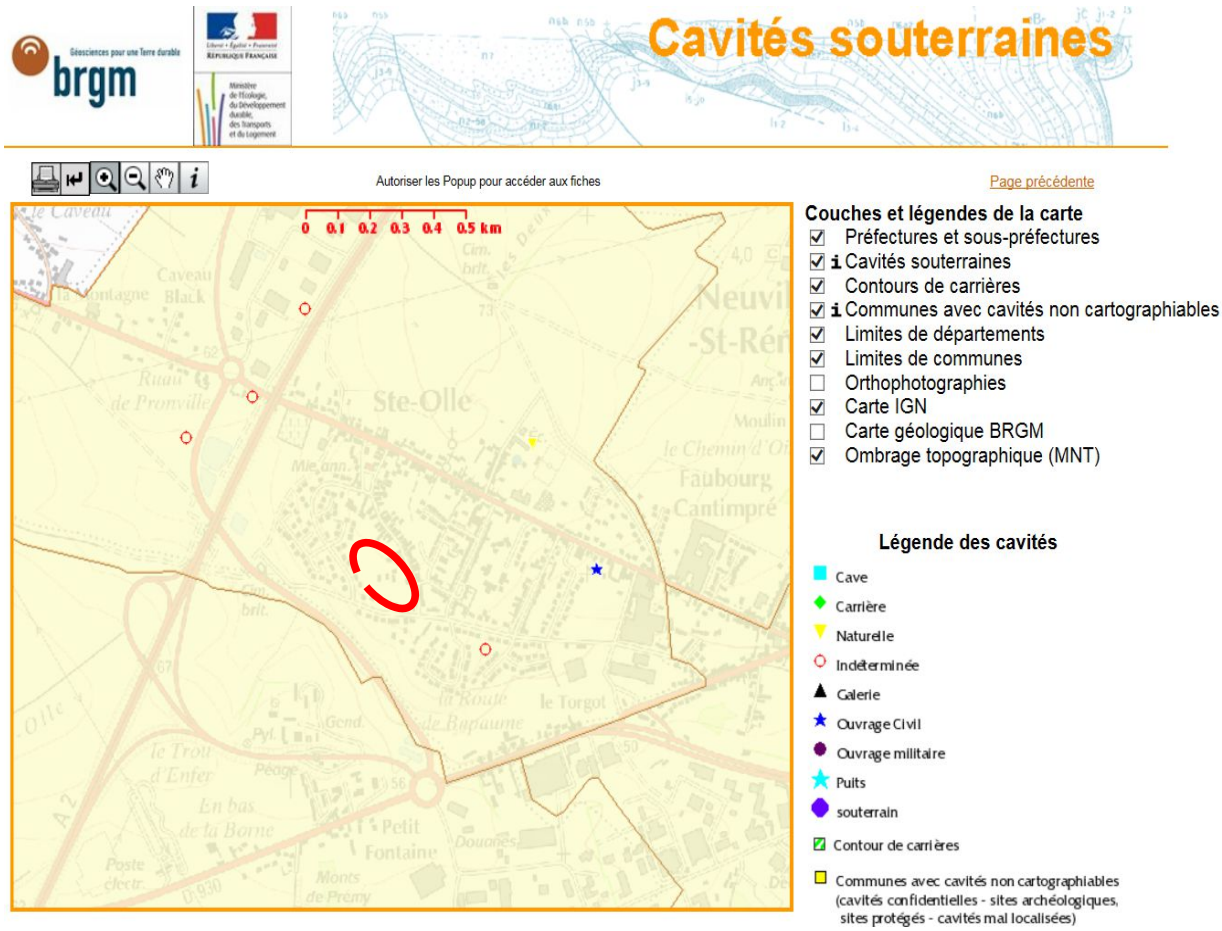


* Le risque de retrait-gonflement des argiles

La majorité du territoire communal est concernée par un aléa de retrait-gonflement des qualifié de faible.
Cependant, sur notre secteur d'étude, le risque de retrait gonflement est qualifié de fort. Il conviendra donc de procéder à des études de sol approfondies afin de vérifier la nature et la stabilité des argiles en place.



* Le risque lié aux cavités souterraines



La Commune est concernée par la présence de cavités souterraines de type ouvrage civil ou indéterminée.
D'après la cartographie issue du BRGM, notre projet n'apparaît pas concerné par la présence de cavités souterraines.

➢ ***Explications :***

Une évolution modérée de la population de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE

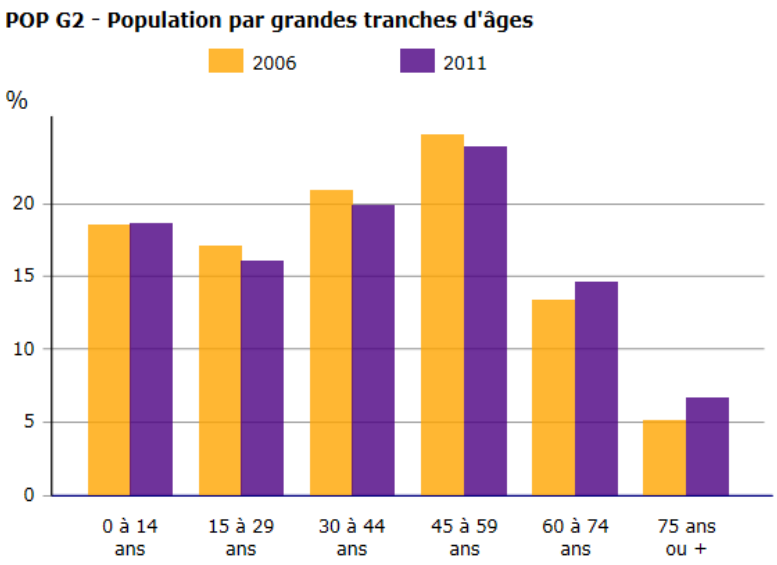
La Commune comptait :

- 2383 habitants au recensement général de la population de 2006,
- 2361 habitants au recensement général de la population de 2011,
- 2408 habitants en 2012,
- 2400 habitants en 2013,
- et 2404 habitants en 2014.

La population communale a donc connu une faible augmentation depuis 2006 : + 21 habitants, soit une hausse de l'ordre de 0,9 %. Elle est en stagnation aux alentours de 2400 habitants depuis 2012 (pour un objectif démographique à 2502 habitants en 2026).

Une population en vieillissement

Le vieillissement de la population communale est également engagé : entre 2006 et 2011, les tranches d'âges des 15-29 ans, 30-44 ans et 45-59 ans sont en baisse alors que les tranches d'âges des 60-74 ans et des plus de 75 ans ont augmenté.



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Une ville en cours de renouvellement

RAILLENCOURT SAINTE-OLLE à privilégié ces dernières années le renouvellement de la ville sur elle-même, par les projets structurants suivants :

- Création d'une nouvelle centralité avec la nouvelle mairie et sa place (Route d'Arras),
- Transformation de la ferme MOREAU en cabinet comptable, cabinet médical, vente de 4 parcelles en



déclaration préalable et vente de 15 lots libres sous permis d'aménager (2012-2013),
- Implantation de 24 logements locatifs dans le centre-bourg (immeuble collectif Habitat 62/59 - livraison 2013).

La stagnation de la population enregistrée ces dernières années et son vieillissement amorcé ne sont pas dus à la faiblesse des projets sur la Commune. En effet, deux opérations d'aménagement totalisant 43 logements (4+15+24) ont été réalisées sur les 3 dernières années.

Les causes peuvent cependant venir d'un solde migratoire déficitaire, et du phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre d'occupants par foyer nécessitent la construction d'un nombre de logements plus important pour maintenir la population en place).

La Commune doit donc continuer ses efforts en matière de construction afin de tendre vers son objectif d'évolution de 5% de population à l'horizon 2026 (2502 habitants), comme précisé dans le cadre de son PLU. Cet objectif d'évolution démographique correspond à un besoin identifié de 173 logements à 225 logements d'ici 2026. Afin de respecter cet objectif, la Commune devra procéder à la construction d'environ 130 à 182 logements d'ici 2026. La densification de ce cœur d'îlot à forte centralité participera donc à la poursuite de l'effort constructif de la Commune.

Un développement communal encadré

L'intégration de ce cœur d'îlot de 9000m2 à la zone UB n'a pas vocation à augmenter davantage le développement de l'urbanisation et de la démographie communales.

En effet, le développement communal sera dorénavant encadré par le respect de l'enveloppe maximale des surfaces à ouvrir à l'urbanisation fixée par le SCOT du Cambrésis : 4,50 ha pour le compte foncier alloué à la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE à l'horizon 2020.

L'actuelle zone 1AUa de 11,7 ha ne pourra plus être aménagée dans l'état au vu des prescriptions imposées par le SCOT du Cambrésis. En effet, toute opération d'aménagement d'une superficie totale de plancher dépassant 5000 m2 doit être compatible avec les orientations d'aménagement du SCOT.

La future zone à urbaniser de la Commune ne devrait donc pas dépasser 4,5 ha à l'horizon 2020, une superficie plus importante pouvant toutefois être étudiée si un phasage d'opération est envisagé. Cette donnée sera reprise lors de la prochaine évolution du PLU de la Commune.

<u> Développement communal soutenu par le PLU approuvé en 2012 :</u>*

- Possibilités de construction en zone U : 72 parcelles (compte tenu d'un coefficient de rétention foncière de 30%),
*- Possibilités de construction en extension de l'urbanisation : actuelle zone 1AUa de 11,7 ha bruts, estimée à 8,6 ha nets (= superficie hors lieux de rencontre, centralités, équipements...), soit une potentialité de logements estimée à 8,6 ha * 18 log/ha = 154 logements.*
*- Soit un total de **225 logements initialement prévus** dans le cadre du PLU.*

** Développement communal estimé dans le cadre de la révision allégée :*

- Possibilités de construction en zone U (depuis 2012 pour comparaison) : 72 parcelles initiales + 8 logements du futur cœur d'îlot de la Rue des Potiers = 80 logements,
*- Possibilités de construction actuelle en extension de l'urbanisation (en lien avec le SCOT du Cambrésis) : 4,5 ha à l'horizon 2020 (superficie maximale allouée par le SCOT du Cambrésis), soit 4,5 ha * 18 log/ha = 81 logements.*
*- Soit un total d'environ **161 logements.***

Nous remarquons que les orientations du SCOT de Cambrésis limitent de fait le développement communal (en terme quantitatif sur la zone 1AUa), et que le présent projet de densification du cœur d'îlot de la Rue des Potiers (+ 8 logements environ) permettra de compenser en partie la perte d'environ 60 logements, initialement prévus pour assurer une augmentation modérée de 5% de la population communale.

La priorité donnée au renouvellement urbain et à la densification

Le Conseil Municipal a débattu à nouveau le 06 Février 2015 sur le PADD approuvé en 2012. Les grandes orientations concernant le bourg ont été revalidées et consistent notamment en le renouvellement de la ville sur elle-même par la reconquête et la requalification des friches, le renforcement et la création de nouvelles centralités, la conservation de la structure groupée des deux pôles urbanisés, et le phasage de l'urbanisation future de la ville.

La Collectivité précise que le présent cœur d'îlot de la Rue des Potiers appartenait déjà à la zone constructible UB dans le cadre du POS mis à jour en 2008.

Par cette révision allégée, la Commune souhaite pouvoir bénéficier du potentiel foncier existant au sein de son tissu urbanisé. Il s'agit de conforter l'urbanisation agglomérée du pôle de Sainte-Olle, disposant de nombreux équipements et commerces.

D'un autre côté, la seule zone à urbaniser de la commune (zone 1AUa) est conditionnée à la réalisation d'une opération de opération d'aménagement d'ensemble dont la procédure n'a pas été engagée et reste incertaine. Aucune maîtrise foncière n'existe sur ce secteur et même si une démarche était engagée à court terme, l'aménagement de cette zone ne pourrait démarré avant un délai d'environ 3 ans (phase DUP éventuellement nécessaire, étude et montage du dossier, dossier déclaration loi sur l'eau...). La mise en place d'un phasage d'opération n'a donc pas été jugé opportun par la municipalité.

La Commune envisage donc une urbanisation de ce cœur îlot de la Rue des Potiers, pour les raisons suivantes :

- **Secteur à forte centralité :** cœur d'îlot localisé à 200m au Sud de l'ancienne Mairie, et à proximité immédiate de la Route d'Arras et de ses nombreux équipements (500m de lmairie, école, arrêt de bus, église, médiathèque, salle des fêtes, salle des sports,...),

- **Logique d'aménagement urbain** permettant de densifier le tissu urbain du bourg, ce cœur d'îlot est intégré dans un quartier pavillonnaire existant (zone UB),

- **Zone naturelle (Nj) existante ne disposant pas d'une grande valeur écologique ni paysagère** (aucune perception directe sur les terrains délaissés et les arrières de propriétés depuis les rues avoisinantes),

- **Desserte en voirie et réseaux** à partir de la Rue des Potiers (limitant tout investissement important pour la Collectivité),

- **Liaisons douces existantes** au Nord de la Rue des Potiers permettant de relier facilement ce nouveau secteur au centre-bourg (et ses équipements),

- **Topographie adaptée** pour la réalisation d'une opération d'aménagement,

- **Non-présence du risque d'inondation** par ruissellement ou par remontées de nappes,

- **Non-présence du risque liés aux cavités souterraines** sur le secteur.

L'urbanisation de ce cœur d'îlot de 9000 m² permettra la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat totalement intégrée aux quartiers environnants.

Les espaces résiduels et les délaissés de ce cœur d'îlot pourront faire l'objet de constructions. Les arrières de propriétés privées pourront être maintenus en l'état, réaménagés ou également faire l'objet de constructions à terme. Pour ce faire, une orientation d'aménagement et de programmation a été spécifiquement réalisée pour permettre une urbanisation de l'intégralité de cet îlot.

Etude de la densité

La densité prescrite par le SCOT du Cambrésis est de 18 logements/ha sur RAILLENCOURT SAINTE-OLLE. Cette densité est à appliquer sur l'ensemble de la commune et non à chaque projet d'aménagement.

Dès lors, nous pouvons préciser que depuis 2012, les deux opérations d'aménagement réalisées sur la Commune ont conduit à la production de :
- 19 lots libres sur 1,35 ha environ – Rue Crépin : pour une densité moyenne de 14 logements/ha,
- 24 logements collectifs logements sur 3000 m² environ – angle Rue Moreau / Route d'Arras : pour une densité supérieure à 60 logements/ha.
Nous remarquons que la densité moyenne des deux derniers projets communaux s'établit donc à plus de 35 logements/ha.

Comme annoncé précédemment, le présent cœur d'îlot n'a pas vocation à accueillir une forte proportion de logements au vu de son accès sous-dimensionné. Afin de respecter l'objectif communal de « densification mesurée » sur ce secteur, un minimum de 8 logements devra cependant être réalisé à terme (comme repris sur l'orientation d'aménagement).
Ce nombre de logements minimum correspond à une densité moyenne de 9 logements/ha, conduisant à respecter la densité globale de 18 logements/ha appliquée à l'échelle de la commune (densité moyenne de l'ensemble des projets communaux récents).

La compatibilité du projet avec les orientations du SCOT du Cambrésis

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE est intégrée dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis, approuvé le 23 Novembre 2012. Elle appartient à la couronne urbaine du Pôle majeur de Cambrai.

La densification du cœur d'îlot de la Rue des Potiers doit donc être compatible avec les orientations du SCOT.

Parmi les principales dispositions qui s'imposent, il y a notamment lieu de signaler :

- l'orientation 1.4 : Maintenir le caractère agricole du territoire

*** Veiller au maintien des équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels, afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole.**

Les parcelles intégrant ce cœur d'îlot correspondent en majeure partie à des fonds de jardins et à des terrains délaissés. Ces parcelles de petites superficies ne disposent d'aucune vocation agricole.
Le projet de révision allégée envisage de combler un îlot inséré dans le bourg de Sainte-Olle, en redéveloppant la ville sur elle-même plutôt que de l'étendre sur des terres agricoles.

- l'orientation 2.2.4 : Intégrer les enjeux liés au paysage et au patrimoine naturel dans toutes les opérations d'aménagement

*** Veiller à ce que toutes ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation prennent en compte les caractéristiques en matière de paysage (relief, cours d'eau, bois...).**
*** Veiller à limiter le recours aux excavations, remblais et terrassements lors de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.**

La suppression du secteur Nj entraînera la suppression d'un espace de respiration au sein du tissu bâti du bourg. Cependant, l'OAP prévoit le maintien voire le renforcement des haies périphériques existantes afin d'assurer une bonne intégration du futur quartier.
Le paysage local ne sera pas dégradé par le futur aménagement, situé en cœur d'îlot et donc non perceptible depuis les rues avoisinantes.
Concernant le recours aux excavations et remblais, l'article 2 du règlement de la zone UB précise que les affouillements et exhaussements admis sont ceux indispensables aux utilisations ou occupations du sol autorisées sur la zone, ou à la réalisation de bassins de retenue des eaux.

- l'orientation 2.4.3 : Pour une meilleure gestion de l'eau pluviale et des rejets

*** Prévenir l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.**
*** Inciter à la récupération et au stockage de l'eau pluviale.**
*** Favoriser l'utilisation de méthodes alternatives.**
*** Prévoir lors de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation l'intégration d'actions de maîtrise de la pollution diffuse.**

L'article 4 du règlement de la zone UB précise que « les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré-infiltration dans le sous-sol ».
Les eaux pluviales issues de l'opération devront donc, si possible, être gérées par infiltration à la parcelle en privilégiant l'utilisation des techniques alternatives (noues, bassins, puits...).
Toute pollution diffuse sera maîtrisée par la limitation des rejets directs en direction du milieu naturel, ainsi qu'en direction du réseau collecteur (et de la station d'épuration). Par leurs caractéristiques, les techniques alternatives permettent également la limitation de ces pollutions (limitation des ruissellements, utilisation de systèmes de décantation, infiltration lente...).

- l'orientation 2.5.1 : Prévenir les risques naturels

*** Les projets de construction sur les secteurs identifiés à risques doivent être évités ou adaptés à la nature du risque.**

Le projet de révision rentre dans cette orientation : le présent cœur d'îlot n'est pas concerné par un risque d'inondation, ni par un risque liés à la présence de cavités souterraines.
Seul un risque de retrait-gonflement des argiles est pressenti sur le secteur. Le règlement de la zone UB prescrit la réalisation des sondages sur les terrains et l'adaptation des techniques de construction.

- l'orientation 2.5.3 : Améliorer la gestion des déchets

*** Veiller à ce que les projets de logements collectifs et les opérations d'aménagements intègrent des emplacements de collecte sélective des déchets (apport volontaire, local collectif).**

La taille du secteur d'étude et la typologie des logements envisagés (accession libre essentiellement) ne se prête pas à une collecte sélective des déchets.
Cependant, la Commune et l'organisme compétent pourront prescrire des aménagements spécifiques en entrée de l'opération (espace poubelles en entrée d'opération notamment).

- l'orientation 3.2 : Diversifier la production de logements pour loger toutes les catégories de population

*** Les communes pôles doivent réaliser des logements locatifs à hauteur de 30% de la production globale de logements.**
*** La production doit viser une plus grande diversification de l'offre en logements (notamment en taille et en typologie).**

*La programmation de logements sur la Commune doit respecter les objectifs de mixité imposés par le SCOT du Cambrésis et le PLH de la Communauté d'Agglomération de Cambrai : soit un minimum de **30% de logements locatifs** à l'échelle de la Commune.*
Les deux dernières opérations d'aménagement réalisées sur la Commune ont conduit à la production de 19 lots libres et 24 logements locatifs, soit 56% de logements locatifs depuis 2012.
Afin de diversifier l'offre en logements, la typologie des futurs logements de cet îlot se tournera essentiellement vers de l'accession libre.

- l'orientation 3.3 : Limiter la consommation d'espace par un usage raisonné du foncier (et 3.3.1 : donner la priorité au foncier en tissu urbain existant)

*** Afin de limiter la consommation d'espace, le territoire donne la priorité au renouvellement urbain.**

La présente révision allégée s'inscrit pleinement dans cette orientation puisque la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE souhaite donner la priorité au renouvellement de la ville sur elle-même et à la densification mesurée de ce cœur d'îlot à forte centralité, puisque localisé à proximité des équipements et des commerces du bourg de Sainte-Olle.

3.1.2 / Modifications des documents du PLU

- ***Effets sur le PADD***

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme et les actions définies dans PADD restant inchangées, ce document n'est pas modifié.

- ***Effets sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***

Une orientation d'aménagement et de programmation est spécifiquement créée pour permettre l'urbanisation de l'intégralité de l'îlot de la Rue des Potiers, afin d'organiser la densification du secteur à terme.

Perception interne et externe du site

Il s'agit de préserver voire de renforcer les haies périphériques existantes afin de limiter la perception du nouvel aménagement depuis les voies environnantes, tout en assurant l'insertion paysagère des futures constructions vis-à-vis des habitations déjà en place.

Les voiries

Il s'agit notamment d'éviter tout blocage pour l'aménagement ultérieur de cet îlot en précisant les conditions d'accès et de desserte par les réseaux.
La future voirie devra également prévoir une circulation piétonne adaptée au site et devra être reliée aux liaisons piétonnes existantes au Nord.

Les constructions

Ce paragraphe précise que :
- Tout nouveau projet de construction devra veiller à intégrer la présence des habitations existantes en périphérie du site.
- La typologie des logements sera essentiellement orientée vers de l'accession libre.
- L'objectif de densité devra respecter à terme une densité minimale de 8 logements sur l'intégralité de l'îlot.
- L'aménagement de ce cœur d'îlot pourra se réaliser au travers d'un phasage évitant tout blocage d'urbanisation ultérieure.

- L'implantation des constructions veillera à ne pas nuire à la topographie du site.
- L'aménageur devra prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles existant en réalisant des études de sol approfondies afin de vérifier la nature et la stabilité des argiles en place. Les techniques de construction devront être adaptées en fonction des résultats de ces études.
- Les eaux pluviales issues de l'opération devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée). L'utilisation de techniques alternatives et de systèmes de récupération des eaux pluie sera privilégiée sur le site.
- Une réflexion sera à mener sur la thématique des déchets (mise en place d'un point de collecte / espace poubelles le long de la Rue des Potiers / collecte sélective interne...).

<u>OAP du cœur d'îlot de la Rue des Potiers</u>

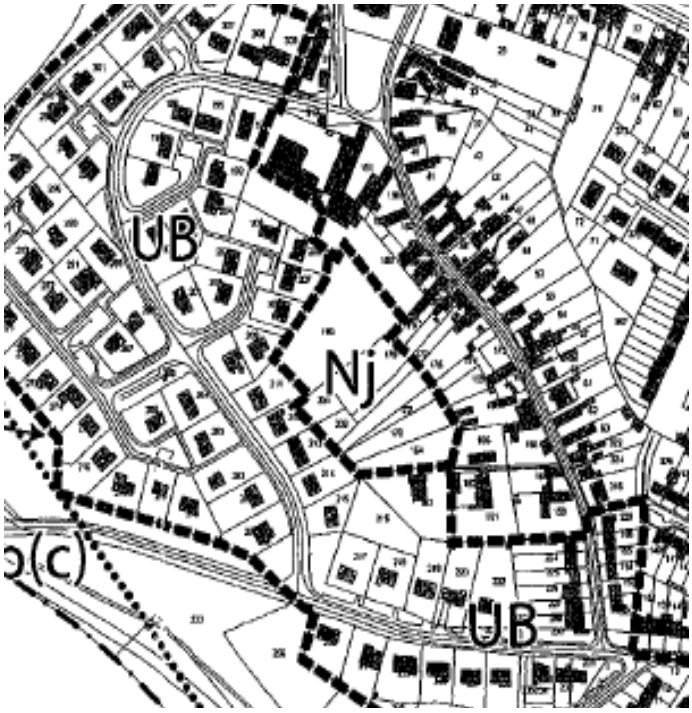


➢ ***Effets sur le règlement***

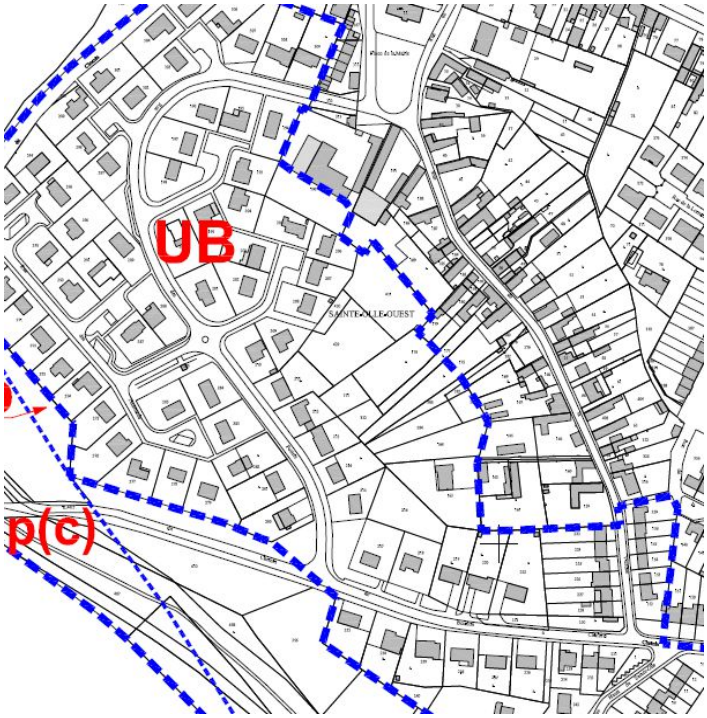
- Règlement graphique (Plan de zonage)

Le plan de zonage est adapté pour intégrer le cœur d'îlot de la Rue des Potiers au sein de la zone UB. Le secteur Nj est supprimé.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



- Règlement écrit

Aucun changement. Le règlement de la zone UB ne dispose d'aucune contrainte pour l'aménagement du cœur d'îlot.

➢ ***<u>Effets sur les autres documents du PLU</u>***

Aucun changement.

3.1.3 / Justifications des changements apportés

Le changement apporté au document initial porte donc sur une adaptation de zonage permettant d'intégrer le cœur d'îlot de la Rue des Potiers à la zone urbaine riveraine (zone UB).

Cette évolution est justifiée à la fois par :

1/ une utilisation économe de l'espace : la densification mesurée de ce cœur d'îlot à forte centralité privilégie le renouvellement urbain défendu par le SCOT du Cambrésis,

2/ une poursuite de la démarche engagée par la Commune dans le renforcement de la centralité du bourg (orientation majeure du PADD),

3/ un développement maîtrisé de l'offre en logements : permettant de répondre en partie aux besoins identifiés dans le PLU approuvé en 2012 (déficit de construction d'environ 130 logements d'ici à 2026),

4/ une localisation appropriée du site d'étude par rapport au centre-bourg (proximité de la Route d'Arras et ses équipements, intégration aux quartiers avoisinants facilitée par la présence proche de liaisons douces...).

Par cette révision allégée, la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE souhaite donc répondre au mieux aux préoccupations actuelles d'urbanisme et d'environnement touchant son territoire.

Cette évolution du PLU participera au bon développement urbain de la Commune par l'urbanisation prioritairement donnée au sein de l'enveloppe urbaine existante, en compatibilité avec les orientations du SCOT du Cambrésis.

L'activité agricole n'est pas touchée par le présent projet. L'équilibre entre les espaces urbanisés, les espaces agricoles et naturels est maintenu.

3.2 / Réduction d'une protection édictée en raison des risques sur la zone A(r)

3.2.1 / Nature et objectif de la révision

➢ ***Nature de la révision*** : Mise à jour du règlement de la zone A(r)

➢ ***Objectif : Réduction d'une protection édictée en raison des risques sur la zone A(r) pour assurer une meilleure prise en compte du risque d'inondation et la pérennité de l'activité agricole sur la Commune.***

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE souhaite réduire une protection édictée en raison des risques, afin de mieux concilier la protection de l'activité agricole et la prise en compte du risque d'inondation sur son territoire.

➢ ***Explication***

La vocation de la zone A(r)

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole reprise dans le PLU de la Commune. Cette zone comprend un périmètre indicé « r » qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à des inondations liées au ruissellement. Toutes constructions sont interdites dans ce périmètre.

La localisation de la zone A(r)

Le document intitulé « Etude Stratégie Risque » produit par la DDTM 59 identifie l'aléa ruissellement sur la commune par une zone de risque inondation pressentie, localisée essentiellement le long de la RD 939 (voir extrait de cette étude en page suivante).

Le PLU a repris les zones touchées par ce risque en zones UAa(r), UBa(r) et A(r).

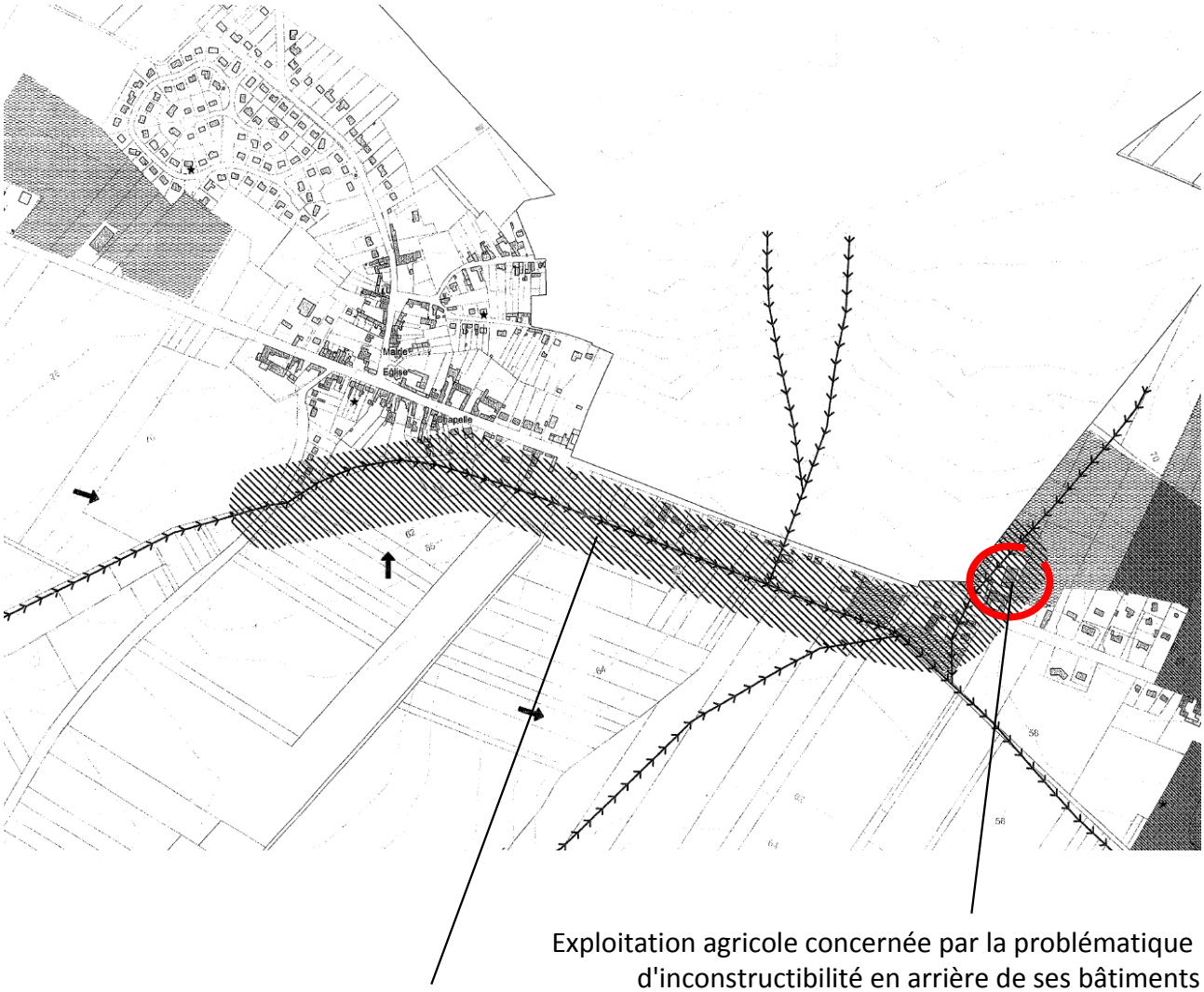
La problématique d'inconstructibilité

Le règlement de la zone A(r) du PLU actuel impose une inconstructibilité stricte, empêchant toute construction de bâtiment à usage agricole sur ce secteur.

Ce règlement pose en outre la question de la pérennité d'un élevage bovins situé en partie Nord de la Route d'Arras (RD 939), soumis au régime des ICPE. Cette exploitation, gérée par un jeune agriculteur et en cours de développement, est en effet directement concernée par cette interdiction en cas d'éventuelle extension arrière.

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE souhaite donc adapter le règlement de la zone A(r) pour permettre à tout exploitant d'édifier un bâtiment agricole sur ce secteur localisé le long de la RD 939, tout en imposant de nouvelles prescriptions vis-à-vis du risque inondation (étudiées avec le Service Risques de la DDTM).

Extrait de l'Etude Stratégie Risque de la DDTM 59



Exploitation agricole concernée par la problématique d'inconstructibilité en arrière de ses bâtiments

Secteur concerné
par une zone d'inondation pressentie

Les prescriptions du Service Risques de la DDTM

Suite à l'organisation d'une réunion de travail en présence du Service Risques de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture et du SM du Pays du Cambrésis, l'aléa inondation a été redéfini :

- L'aléa inondation par ruissellement existe bien sur ce secteur de la Commune mais aucun évènement connu n'a été enregistré,
- la superficie du bassin versant concerné est estimée entre 43 et 45 ha, avec une pente de l'ordre de 3 à 4 %,
- l'axe de thalweg principal est localisé au Sud de la RD 939, et le secteur A(r) est essentiellement localisé au Sud de cette ligne, limitant tout risque d'inondation important,
- les constructions à usage agricole peuvent être autorisées au sein de la zone A(r) sous réserve du respect de nouvelles prescriptions à prendre vis-à-vis du risque inondation.

A la suite de ce constat, de nouvelles prescriptions à intégrer au règlement de la zone A(r) ont été émises par le Service Risques de la DDTM :

- Interdiction des remblais non strictement nécessaires aux constructions autorisées sur la zone,
- Interdiction de réalisation de caves et de sous-sols,
- Rehausse du niveau de dalle du bâtiment de 20cm minimum par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel existant avant travaux,
- Non-opposabilité du bâtiment par rapport au sens d'écoulement des eaux pluviales (la plus grande longueur du bâtiment devant être parallèle au sens d'écoulement).

3.2.2 / Modifications des documents du PLU

➢ ***Effets sur le PADD***

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme et les actions définies dans PADD restant inchangées, ce document n'est pas modifié.

➢ ***Effets sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***

Aucun changement.

➢ ***Effets sur le règlement***

- Règlement graphique (Plan de zonage)

Aucun changement.

- Règlement écrit

Le règlement écrit de la zone A(r) est adapté de façon à supprimer l'inconstructibilité stricte pour les constructions agricoles et intégrer les nouvelles prescriptions émises par le Service Risque.

Les modifications apportées au règlement sont précisés en rouge ci-dessous.

Règlement avant modification	***Règlement après modification***	***Justifications***
Préambule **I. Vocation principale** Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole. La zone comprend : - un secteur Ah de prise en compte du bâti non agricole dans la zone existante, - un secteur Aa de prise en compte de	**Préambule** **I. Vocation principale** Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole. La zone comprend : - un secteur Ah de prise en compte du bâti non agricole dans la zone existante, - un secteur Aa de prise en compte de	

bâtiments à usage commercial insérés dans la zone agricole. - un périmètre indicé « 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. - un périmètre indicé « r » qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à des inondations liées au ruissellement. Toutes constructions sont interdites dans ce périmètre.	bâtiments à usage commercial insérés dans la zone agricole. - un périmètre indicé « 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. - un périmètre indicé « r » qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à des inondations liées au ruissellement. ~~Toutes constructions sont interdites dans ce périmètre.~~ Les constructions sont autorisées sous réserve du respect de prescriptions particulières.	Cette modification vient préciser les nouvelles modalités d'application de constructibilité sur la zone A(r).
ARTICLE A 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A2, y compris :** - Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas, - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures...), - L'ouverture et l'exploitation de carrière, - Toute construction ou installation dans le périmètre indicé (r).	**ARTICLE A 1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A2, y compris :** - Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas, - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures...), - L'ouverture et l'exploitation de carrière. ~~- Toute construction ou installation dans le périmètre indicé (r).~~ En complément, dans le périmètre indicé (r), sont interdits : - Les remblais non strictement nécessaires aux constructions autorisées, - La réalisation de caves et de sous-sols.	Cette suppression est nécessaire pour autoriser les constructions agricoles dans le périmètre indicé (r). Ce complément définit les interdictions sur le secteur A(r) – (émises par le Service Risque).
ARTICLE A 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisées dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ah et du périmètre indicé (r) et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'intérêt du site : - 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	**ARTICLE A 2** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisées dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ah et du périmètre indicé (r) et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'intérêt du site : - 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	

à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé). - Les créations et extensions de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole. - Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, dans la limite du bâti existant, présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit : * à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant, * à usage d'activité de loisirs ou d'hébergement et de restauration (chambre d'hôtes, de gîte rural), * à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes les 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. <u>Sont autorisées dans le secteur Ah :</u> Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux. Les bâtiments et installations annexes de faible volume (les garages et abris de jardin) liés à des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre nette. Le changement de destination des constructions existantes dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :	à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé). - Les créations et extensions de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole. - Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, dans la limite du bâti existant, présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit : * à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant, * à usage d'activité de loisirs ou d'hébergement et de restauration (chambre d'hôtes, de gîte rural), * à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes les 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. <u>Sont autorisées dans le secteur Ah :</u> Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux. Les bâtiments et installations annexes de faible volume (les garages et abris de jardin) liés à des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre nette. Le changement de destination des constructions existantes dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :	

* à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant pour les constructions totalisant moins de 250 m² de surface hors œuvre nette sur la même unité foncière, * ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes les 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. Les constructions et installations liées aux activités existantes tels que chenils... <u>Sont autorisés dans le secteur Aa :</u> Les travaux visant à améliorer la qualité des constructions existantes à usage commercial dans la limite du volume bâti existant. <u>Sont autorisés dans toute la zone :</u> Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la loi sur l'eau pour la lutte contre les crues. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune. Les clôtures. Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.	* à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant pour les constructions totalisant moins de 250 m² de surface hors œuvre nette sur la même unité foncière, * ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes les 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. Les constructions et installations liées aux activités existantes tels que chenils... <u>Sont autorisés dans le secteur Aa :</u> Les travaux visant à améliorer la qualité des constructions existantes à usage commercial dans la limite du volume bâti existant. <u>Sont autorisés dans le périmètre indicé (r) :</u> La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'activité agricole sous réserve : - que le niveau de dalle rez-de-chaussée du bâtiment soit situé à +20cm minimum au dessus du point le plus défavorable du terrain naturel existant avant travaux, - que la plus grande longueur du bâtiment soit parallèle au sens d'écoulement des eaux pluviales (non-opposabilité du bâtiment par rapport au sens des eaux). <u>Sont autorisés dans toute la zone :</u> Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la loi sur l'eau pour la lutte contre les crues. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune. Les clôtures. Les aires de stationnement ouvertes au	Ce paragraphe permet l'ajout des prescriptions émises par le Service Risque.

	public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.	

➢ ***Effets sur les autres documents du PLU***

Aucun changement.

3.2.3 / Justifications des changements apportés

Le changement apporté au document initial porte donc sur une adaptation du règlement de la zone A(r).

Cette évolution réglementaire permet d'autoriser les bâtiments et installations liés à l'activité agricole sur le secteur A indicé « r », grâce à l'ajout de nouvelles interdictions et prescriptions validées avec le Service Risques de la DDTM et la Chambre d'Agriculture.

L'interdiction stricte de construire tout bâtiment sur la zone A(r) est levée. La présente révision permettra à tout exploitant de pouvoir édifier, étendre ou transformer un bâtiment agricole sur ce secteur longeant la RD 939.

Par cette révision allégée, la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE a souhaité répondre au mieux aux préoccupations agricoles touchant son territoire, tout en tenant compte des risques naturels existants sur le secteur.

Une solution a donc été trouvée afin de concilier à la fois le développement de l'activité agricole sur le territoire communal et la prise en compte du risque d'inondation pressenti.

Cette évolution du document d'urbanisme s'inscrit complètement dans les orientations du SCOT du Cambrésis, et notamment :

* Orientation 1.4 : Maintenir le caractère agricole du territoire : le projet assure la pérennité de l'activité agricole sur le territoire.

* Orientation 2.5.1 : Prévenir les risques naturels : le projet a été adapté à la nature du risque existant.

4 / Conclusion

Il convient de préciser que cette révision allégée n°1 du PLU s'inscrit pleinement dans les orientations et les actions du PADD du PLU approuvé le 9 Juillet 2012.

Les principales orientations du PADD se rapportant au présent projet sont les suivantes :

- **Orientation 1 : Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal**

La densification mesurée du cœur d'îlot de la Rue des Potiers permettra d'assurer une évolution modérée de la population communale. Il s'agit de redévelopper le bourg de Saint-Olle sur lui-même par la reconquête de friches ou d'espaces délaissés.

- **Orientation 2 : Préserver la transition progressive entre la ville et la campagne**

Le présent projet conserve et renforce la structure groupée du pôle urbanisé de Sainte-Olle.
La transition progressive entre la ville et la campagne, ainsi que le cadre de vie agréable de la Commune ne sont pas touchés.

- **Orientation 3 : Renouveler la ville sur elle-même**

Le choix d'une urbanisation prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine existante permettra de renforcer la centralité du bourg. La Commune poursuit donc son renouvellement urbain déjà engagé sur le bourg de Sainte-Olle par la construction de la nouvelle mairie et de sa place, la requalification de la ferme Moreau...

- **Orientation 5 : Bien répartir l'extension du bâti à vocation d'habitat**

Le présent projet permettra de répondre en partie à la demande en logement sur la Commune, en poursuivant l'objectif de hausse de 5% de population à l'horizon 2026.
Le phasage annoncé de l'urbanisation de la ville en localisant les secteurs d'urbanisation prioritaires dans l'enveloppe urbaine existante est réussi. L'urbanisation de la partie agglomérée reste privilégiée.
Les coûts d'aménagement et de viabilisation seront maîtrisés pour la Collectivité.

- **Orientation 8 : Préserver et protéger les activités agricoles**

La présente révision allégée permet la réduction d'une protection sur la zone A(r) afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole sur la Commune, et notamment la protection et le développement économique d'une exploitation pratiquant l'élevage le long de la RD 939.

- **Orientation 9 : Prendre en compte les risques naturels**

L'urbanisation du cœur d'îlot de la Rue des Potiers ne comporte pas de risques naturels avérés (inondation ou cavités souterraines). Cependant, comme précisé dans le règlement de la zone UB, le risque de retrait gonflement des argiles est qualifié de fort. Il conviendra donc de procéder à des sondages de sol et d'y adapter si besoin les techniques de construction.

La présente révision allégée permet également la réduction d'une protection sur la zone A(r) pour assurer une meilleure prise en compte du risque d'inondation pressenti le long de la RD 939. Le Service Risques de la DDTM a été associé à cette étude afin de définir de nouvelles prescriptions pour les futures constructions agricoles (rehausse, non-opposabilité des bâtiments au sens d'écoulement des eaux...).

La densification mesurée du cœur d'îlot de la Rue des Potiers et son intégration zone UB, tout comme l'évolution réglementaire sur la zone A(r), au terme de 3 ans après l'approbation initiale du PLU, ne peuvent être considérées comme une remise en cause de l'économie générale du parti d'aménagement.

La présente révision allégée porte sur une réduction des protections se déclinant en deux objets (réduction d'une zone naturelle Nj et réduction d'une protection édictée en raison des risques) ne portant aucunement atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE suit sa ligne directrice et ses orientations de développement définies initialement lors de l'approbation de son PLU.