

Département du Nord

Arrondissement de Cambrai

Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du : ...

Le Maire,
Mme Maryvone RINGEVAL

PLU approuvé le : 09/07/2012
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le : 17/12/2015
Modification n°1 du PLU prescrite le : 29/10/2015
enquête publique du : 03/11/2016 au 06/12/2016
approuvée le : ...

Notice de présentation

OLLA SPEI MEAE

PADE Ingénierie

Sommaire

1 / Contexte et objectif de la modification n°1 4

1.1 Contexte et historique du document d'urbanisme 4

1.2 Rappel du PADD 4

1.3 Objectifs de la modification n°1 6

2 / Présentation de la procédure de modification n°1 7

2.1 La procédure 7

2.2 Les principales étapes 8

3 / Présentation et justifications des changements apportés 10

3.1 Nature et objectif de la modification 10

3.2 Présentation de la mise en compatibilité avec le SCOT 12

3.3 Modification des documents du PLU 33

3.4 Justifications des changements apportés 43

4 / Conclusion 44

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 : Modification n°1 du PLU de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE prescrite par délibération du Conseil Municipal du 29/10/2015.

1 / Contexte et objectifs de la modification n°1

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, et a fait l'objet d'une révision à modalités allégées approuvée le 17 Décembre 2015.

La Commune souhaite actuellement modifier son document d'urbanisme pour le mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT du Cambrésis.

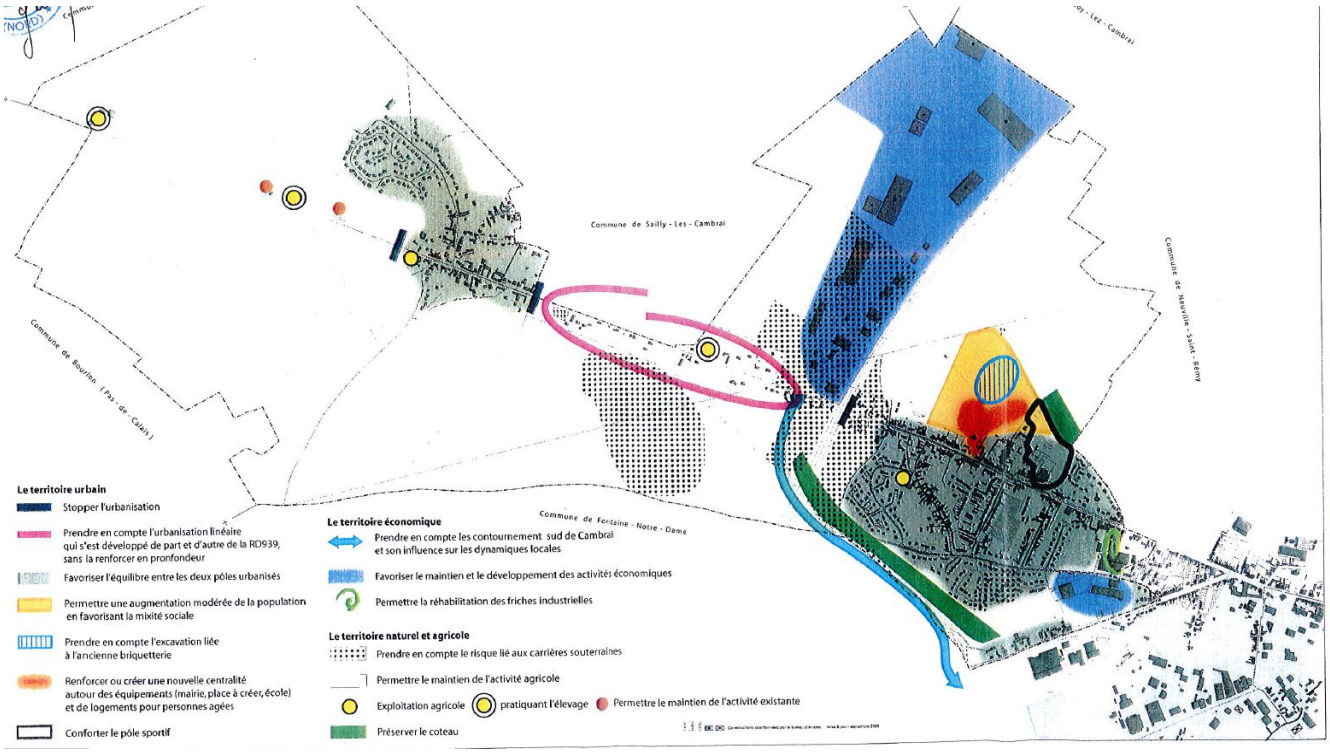
Le Conseil Municipal a donc décidé par délibération du 29 Octobre 2015 de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

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 en 2012 et une nouvelle fois devant le Conseil Municipal le 06 Février 2015 lors de la procédure de révision allégée.



Extrait du PADD

1.3 Objectif de la modification n°1 du PLU

Comme décrit dans la délibération de prescription du Conseil Municipal du 29 Octobre 2015, l'objectif poursuivi par la présente modification du PLU porte sur :

- ***La mise en compatibilité avec les orientations du SCOT du Cambrésis.***

  Cette modification du document consiste notamment en la réduction des surfaces à ouvrir à l'urbanisation, la limitation de l'urbanisation linéaire, la prise en compte d'une densité minimale de construction sur les zones à urbaniser, la redéfinition des règlements graphique et écrit, ainsi que la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette présente modification nécessite donc une évolution de certaines pièces du dossier de PLU approuvé le 09 Juillet 2012 et révisé le 17 Décembre 2015, et notamment :

- le règlement graphique : pour modification du zonage, notamment au lieudit « l'Estoez » et le long de la RD n°939,
- le règlement écrit : pour mise à jour des prescriptions réglementaires sur les zones urbaines (UA et UB), à urbaniser (1AUa) et agricole (A),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : pour adaptation de l'orientation d'aménagement sur le secteur du Belvédère (zone 1AUa existante) et ajout d'une orientation d'aménagement sur le secteur de l'Estoez (zones UB existante et 1AUa projetée).

Les autres pièces écrites et graphiques du PLU demeurent inchangées.

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

2 / Présentation de la procédure de modification n°1

2.1 / La procédure de modification

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 par la loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014.

* En application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de modifier :

- le règlement (écrit ou graphique),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- ou le programme d'orientations et d'actions.

* En application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- soit de majorer de + de 20% les possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles de la zone,
- soit de diminuer les possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone U ou AU.

* De plus, selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, cette modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification a pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine et d'une zone à urbaniser, diminuant donc les possibilités de construire sur ces zones.

La modification engendre également des évolutions du règlement (plan de zonage et règlement écrit) et des orientations d'aménagement et de programmation.

En application des articles cités précédemment, la procédure à suivre est donc celle de la modification de droit commun (avec enquête publique d'une durée minimale de 1 mois).

2.2 / Les principales étapes

Comment modifier le PLU ?

- Un dossier présentant la modification doit être élaboré pour être soumis à enquête publique,
- Le dossier de modification doit être notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées (art. L 153-40 du C.U.) :
    - Au Préfet,
    - Au Président du Conseil Régional,
    - Au Président du Conseil Général,
    - Au Président de l'EPCI chargé du SCOT,
    - Au Président de l'EPCI chargé du PLH,
    - Aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
    - Au représentant de l'organisme de gestion des parcs naturels régionaux,
    - Aux représentants des Chambres d'Agriculture, de Commerce et d'Industrie, et des Métiers.
- Le projet de modification doit être 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 modification

Son contenu peut varier selon l'objet de la modification, il doit comporter :

- Dans tous les cas, un rapport de présentation ou exposé des motifs,
- Un règlement modifié,
- Un ou plusieurs documents graphiques modifiés, et des annexes.

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

Le Maire (ou le Président de l'EPCI) saisit alors le président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur. Le Maire, par arrêté, met le projet de modification du PLU à l'enquête publique pour une durée d'un mois minimum.
Après l'enquête publique et l'examen de l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification, le dossier pourra être éventuellement modifié.
Le dossier modifié constituera le document qui sera présenté au Conseil Municipal pour approbation.

L'approbation de la modification

Après enquête publique, le PLU modifié est éventuellement adapté pour prendre en compte les résultats de l'enquête. Il est ensuite approuvé par le Conseil Municipal. Le PLU approuvé est ensuite tenu à la disposition du public (art. L 153-22 du C.U.).

Publicité et information

La délibération approuvant la modification du PLU fait l'objet de mesures de publicité et d'information (art. R 153-20 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.

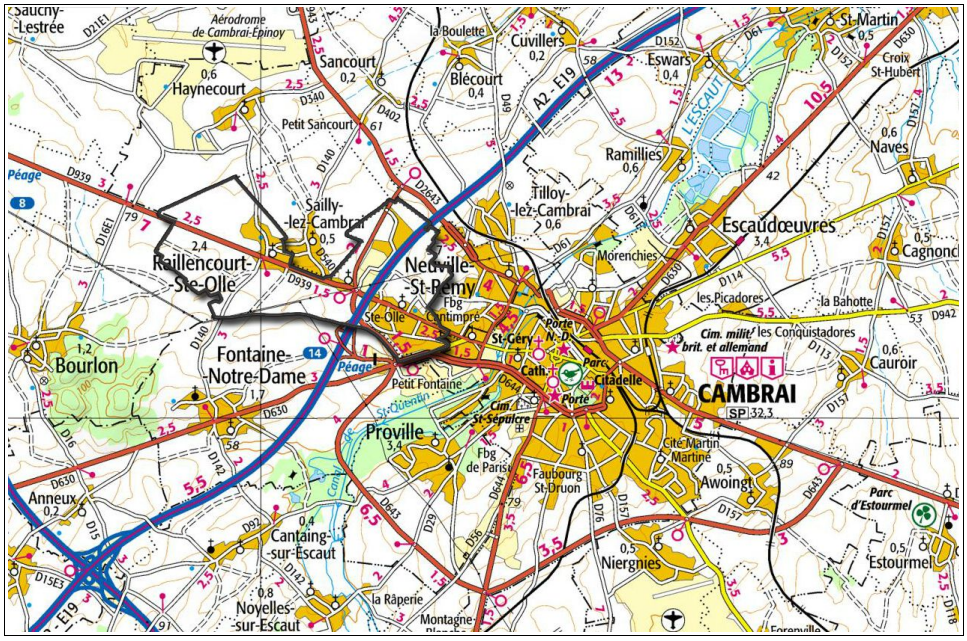
Elle dispose d'une situation géographique très intéressante puisque localisée en première couronne de la ville-centre de CAMBRAI :

* 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 643 (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 l'objectif de la modification,
- les modifications apportées au document,
- les justifications et le respect de la procédure (modification ne portant pas atteinte aux orientations définies au PADD).

3.1 / Nature et objectif de la modification n°1

➢ ***Nature de la modification*** : ***Mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT du Cambrésis.***

➢ ***Objectif :*** Cette modification du document consiste notamment en la réduction des surfaces à ouvrir à l'urbanisation, la limitation de l'urbanisation linéaire, la prise en compte d'une densité minimale de construction sur les zones à urbaniser, la redéfinition des règlements graphique et écrit, ainsi que la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation.

➢ ***Contexte :***

Une évolution modérée de la population de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE

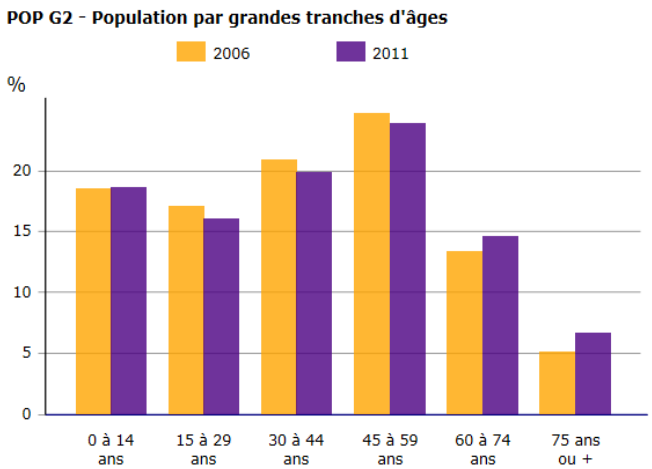
La Commune comptait :

- 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,
- 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 a 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 initial. Cet objectif d'évolution démographique correspond à un besoin identifié de 173 logements à 225 logements d'ici 2026.

Cependant, cet objectif d'évolution démographique doit être cohérent avec les grandes orientations du SCOT du Cambrésis, approuvé le 23 Novembre 2012.

3.2 / Présentation de la mise en compatibilité avec le SCOT du Cambrésis

En vertu des articles L 131-4 et L 131-6 du code de l'urbanisme, le PLU de la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE doit être rendu compatible avec le SCOT du Cambrésis - approuvé le 23 Novembre 2012 et opposable depuis le 03 Février 2013.

Le PLU doit donc respecter les grandes thématiques du SCOT définies dans le document d'orientations générales (DOG).

La présente notice explique point par point le respect des principales orientations du SCOT, et les modifications apportées au PLU pour assurer sa compatibilité, quand nécessaire.

Prise en compte des principales orientations du SCOT du Cambrésis

Partie 1 : Maintenir et renforcer les grands équilibres du Cambrésis

Orientation 1.1 : Assurer le positionnement stratégique du Cambrésis dans la Région Nord-Pas-de-Calais

Les orientations du SCOT visent à réunir les conditions favorables au développement économique inter territoires notamment concernant le développement des pôles d'excellence agro-alimentaire et de compétitivité, l'accompagnement de la réalisation du Canal Seine-Nord et la mutation de la base aérienne 103.
Le PLU actuel ne remet pas en cause ces orientations du SCOT du Cambrésis.

Orientation 1.2 : Renforcer l'armature urbaine Cambrésienne

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE est intégrée à la couronne urbaine du Pôle majeur de Cambrai, et définie comme pôle de centralité. Les pôles de centralité doivent concentrer l'essentiel des développements prévus en terme de services et de zones d'activités. Le renforcement des pôles de centralité doit passer par une production soutenue de logements mais aussi par un développement des fonctions urbaines liées à l'habitat (déplacement, travail, consommation, activités de loisirs...).

Le territoire du SCOT s'est fixé un objectif démographique global à l'échelle de l'arrondissement de +2,5% à l'horizon 2020.

Dans le cadre du PLU approuvé en 2012, la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE s'est fixée un objectif de développement démographique de l'ordre de 5 %, correspondant à un besoin identifié de 225 logements à l'horizon 2026 (dont 72 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante, et 153 logements en extension de l'urbanisation). Dès lors, cet objectif de développement apparaît important par rapport à celui identifié par le SCOT.

Afin de s'approcher de l'objectif de 2,5% établi par le SCOT, le projet de modification encadre le développement démographique communal en instituant un phasage à hauteur de 3,3 % à l'horizon

2020. En effet, la Collectivité souhaite maintenir un développement ambitieux afin de répondre à l'attractivité de son territoire.

Pour ce faire, la présente modification du PLU tient compte du compte foncier alloué sur la Commune par le SCOT du Cambrésis en extension de l'urbanisation, soit une surface maximale de 4,5 ha à l'horizon 2020.

Ce compte foncier a été réparti en deux secteurs d'extension :

- une première zone 1AUa d'une surface totale de **11,7 ha**. Sur cette zone de plus grande superficie, un phasage d'urbanisation a été institué : **3,7 ha** seront à urbaniser à l'horizon 2020 sur le secteur du Belvédère et le reste, soit une superficie restante de 8,0 ha, sera urbanisable au-delà de 2020.
- une seconde zone 1AUa de **0,8 ha** sur le secteur de l'Estoez (partie de zone UB transférée en zone 1AUa dans le cadre de la présente modification).

Au regard des potentialités de la zone 1AUa, il convient de préciser que le PLU initial ne prévoit pas l'aménagement intégral des 11,7 ha sous forme de logements. En effet, la zone accueillera également un espace environnemental (espace paysager associé à la gestion des eaux pluviales de la zone), des espaces de centralité et de rencontres, ainsi que des espaces récréatifs et ludiques.

Extrait du rapport de présentation du PLU initial relatif aux potentialités de la 1AUa :

« *Possibilité potentielle de la zone 1AUa : 11,7 x 18 logements/ha = 210 logements.*
Cependant, l'aménagement de la zone du Belvédère 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 (2,31 ha) […] 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 espaces faunistiques et floristiques) […]. »

La superficie maximale initialement prévue en extension de l'urbanisation correspondait à 11,7 ha bruts à l'horizon 2026, dont 8,6 ha nets (zone réellement occupée par les logements). La présente modification réduit donc fortement la consommation d'espace à 4,5 ha à l'horizon 2020, soit une diminution de près de 50% de la surface disponible.

Cette diminution de 4,1 ha de surface disponible à l'horizon 2020 peut s'apparenter à une baisse conséquente de l'objectif de développement démographique. En effet, sur les 225 logements comptabilisés dans le PLU initial (dont 153 logements en extension de l'urbanisation), cela correspondrait à une baisse d'environ 70 logements, soit une diminution d'environ 1/3 de l'objectif démographique initial.

Au regard de l'objectif d'évolution démographique de 5% fixée à l'horizon 2026, un phasage estimé à **3,3 % a été établi à l'horizon 2020,** permettant ainsi de s'approcher de l'objectif d'évolution globale de 2,5 % fixé par le SCOT.

Orientation 1.3 : Améliorer l'accessibilité et renforcer la centralité autour des points de mobilité (pôles-gares)

Le SCOT identifie des pôles-gares : points d'entrée ferrés du Cambrésis devant assurer une bonne desserte du territoire en matière de déplacements ferrés et assurer l'intermodalité par des aménagements spécifiques, avec le réseau de transport en commun notamment.

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE n'est pas définie en tant que pôle-gare dans le SCOT du Cambrésis. Le PLU ne remet pas en cause cette orientation.

Orientation 1.4 : Maintenir le caractère agricole du territoire

Le SCOT impose le maintien des équilibres entre espaces urbanisés, agricoles et naturels afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole. Il exprime également la volonté de conserver une agriculture périurbaine et vivrière.

Le PLU approuvé en 2012 veille au respect des équilibres entre ces espaces et limite la consommation des parcelles agricoles. L'activité agricole et les principales caractéristiques des exploitations communales ont été étudiées lors cette révision initiale. Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au plan de zonage. La diversification des activités agricoles est également autorisée dans le cadre du règlement des zones urbaines et agricoles.

De plus, la révision allégée du PLU approuvée en 2015 a permis de réduire une protection édictée en raison des risques sur une zone agricole, afin d'assurer une meilleure prise en compte du risque d'inondation et la pérennité de l'activité agricole sur la Commune (notamment le long de la RD n°939).

La présente modification du PLU permet une augmentation de la superficie de la zone agricole notamment par la concentration des projets d'urbanisation au sein de la partie actuellement urbanisée, l'institution d'un phasage sur la seule zone à urbaniser, et la limitation de l'urbanisation linéaire le long de la RD n°939 (voir paragraphe sur Orientation 3.3). Ces éléments concourent également à limiter l'enclavement des terres agricoles.

D'un autre côté, la présente modification du PLU intègre de nouvelles prescriptions en matière d'intégration paysagère des bâtiments agricoles (recul porté à 25m au lieu de 20m le long de la RD n°939 et du contournement Sud, écran végétal à planter autour des bâtiments localisés en entrée de ville).

Prise en compte de l'activité agricole dans le cadre de la présente modification du PLU :

- Secteur d'extension de l'Estoez (zone 1AUa) – Rue d'Haynecourt :

Les parcelles concernées sont en nature de culture pour la zone 1AUa et en nature de pâtures pour la zone UB. Ces parcelles sont occupées par un propriétaire-exploitant dont le corps d'exploitation est localisé derrière l'église de Raillencourt. Cet exploitant approche de la retraite et ne dispose actuellement d'aucun successeur.
Il pratique essentiellement la polyculture, et dispose de quelques moutons dans la pâture donnant sur la Rue d'Haynecourt.
Cet exploitant cultive les parcelles localisées entre la zone UB et la Route d'Arras, et notamment la parcelle communale B 984, sous bail d'occupation précaire à titre gratuit. Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation créée sur ce secteur, un accès agricole Ouest lui a été préservé. De plus, un chemin d'exploitation existe entre la Rue de Verdun et la Route d'Arras, permettant la desserte agricole complémentaire du secteur.
Cet agriculteur sera donc concerné par une diminution de sa surface de culture de l'ordre de 0,8 ha, ne portant pas préjudice à son exploitation (bail à titre précaire avec la Commune).

Nota : La commune de Raillencourt-Saint-Olle ainsi que les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) ne disposant pas de foncier disponible, aucune compensation foncière n'est envisageable actuellement. De plus, bien que le Centre Communal d'Action Social (CCAS) dispose de terrains, ces derniers sont déjà en location.

- Secteur d'extension du Belvédère (zone 1AUa) :

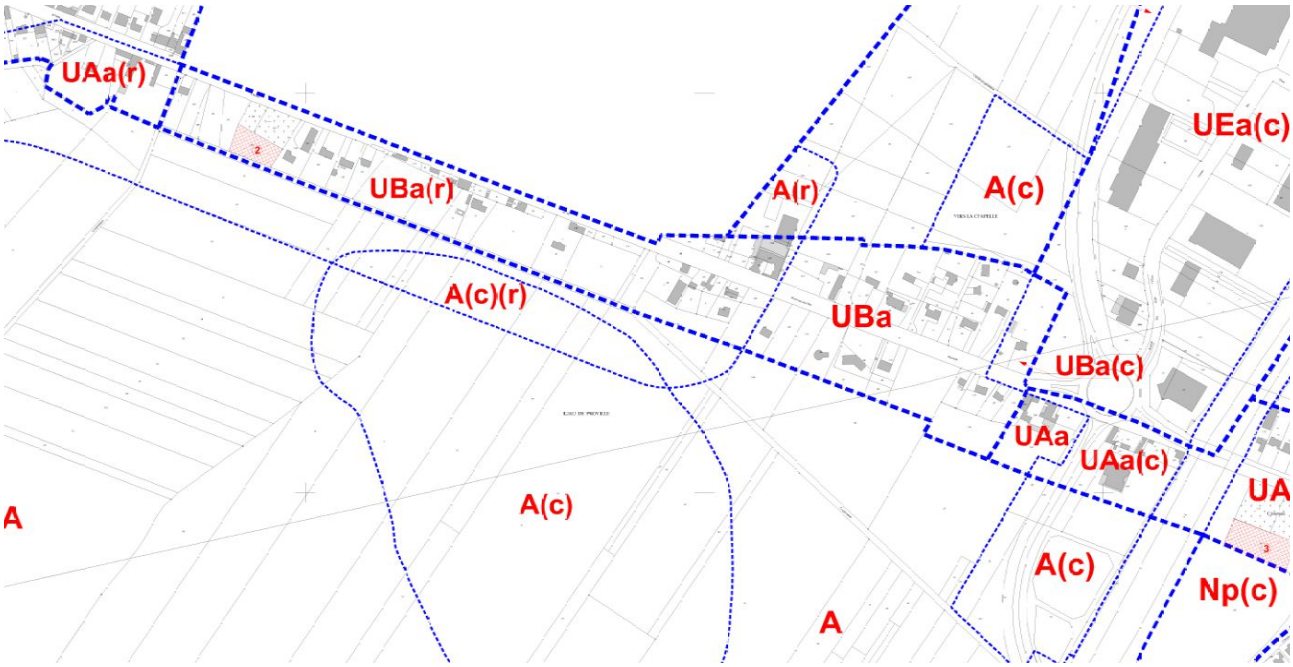
Les parcelles concernées sont essentiellement en nature de pâtures, avec présence d'un secteur de culture à l'Ouest de la zone. Ces parcelles sont occupées en grande majorité par un jeune propriétaire-exploitant. Le siège de cet exploitant, pratiquant la polyculture et l'élevage, est installé sur le bourg de Fontaine-Notre-Dame (lieu dit Petit Fontaine).

La pérennité de cette exploitation a été prise en compte dans le cadre de la présente modification par l'institution d'un phasage d'urbanisation sur la zone 1AUa et d'une densité minimale de construction de 18 logements/ha. En effet, 3,7 ha pourront être urbanisés à l'horizon 2020, alors que le PLU initial autorisé une urbanisation globale de 11,7 ha sans phasage à l'horizon 2026.
La Collectivité précise que les futurs projets sur la zone tiendront compte de la présence de cet exploitant. Il a d'ailleurs été rencontré dans le cadre de l'étude d'un projet de béguinage soutenu par la société Habitat 62/59. Ce dernier a fait part de son souhait de maintenir son exploitation sur la majorité du secteur, mais ne fait pas obstacle à un projet d'urbanisation maîtrisée sur une surface inférieure à 1 ha. Les accès aux parcelles agricoles existants seront maintenus côté Rue Pasteur et Chemin communal n°4.
Au vu de la superficie importante des parcelles exploitées par cet agriculteur sur la Commune, la pérennité de son exploitation ne sera pas remise en cause par le projet.

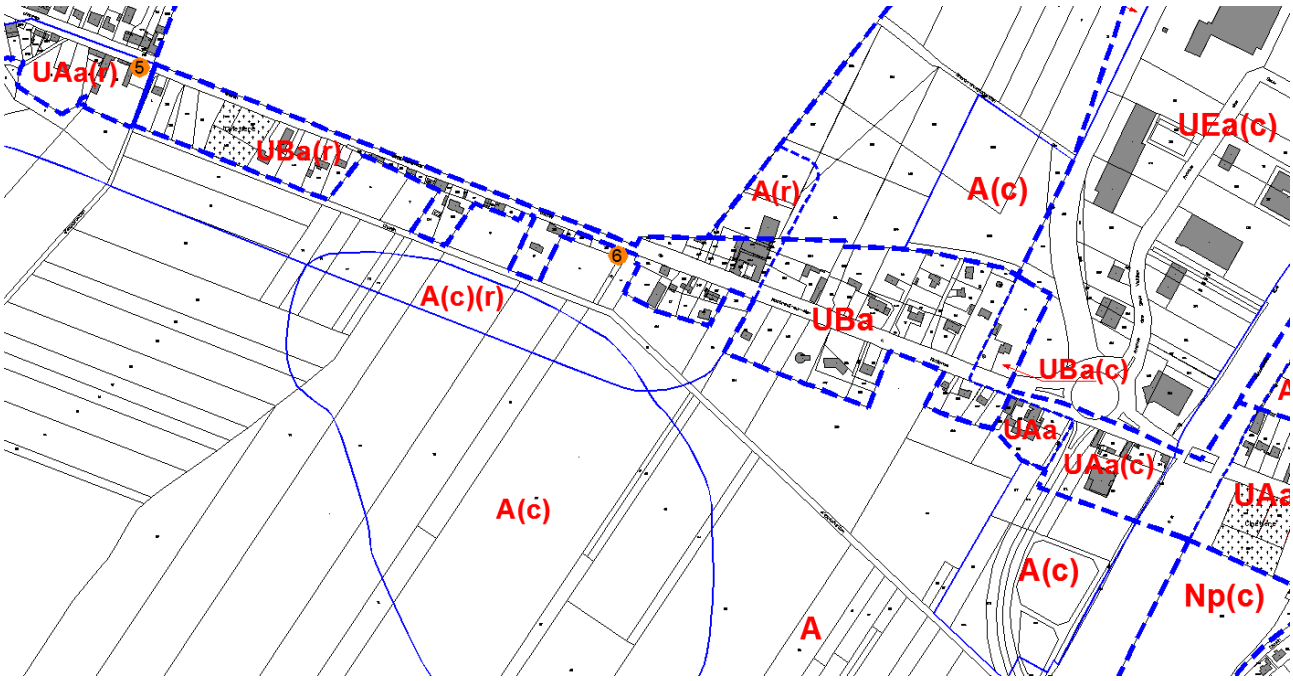
- Secteur UB de la Route d'Arras :

La présente modification limite l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire le long de la RD n°939, comme prescrit par le SCOT. En effet, plus de 3 ha de parcelles reprises en zone UB dans le PLU initial ont été rendues à l'espace agricole au sud de la Route d'Arras. Le plan de zonage a ainsi été modifié le long de la RD n°939, supprimant des parcelles non bâties (ou n'ayant pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de construire). Ces dernières passant d'une zone urbaine (UBa) à une zone agricole (A).

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



De façon générale, il convient également de préciser que la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE a consommé très peu d'espace agricole pour son développement urbain ces dernières années. La Commune a privilégié le renouvellement de la ville sur elle-même (voir détails en page 11).

Orientation 1.5 : Préserver et renforcer la trame verte et bleue

Le Pays du Cambrésis a réalisé un schéma territorial Trame Verte et Bleue se voulant volontariste et incitatif. Le PLU ne remet pas en cause cette orientation.

Orientation 1.6 : Prise en compte du Plan Climat

Le SCOT impose aux documents d'urbanisme une anticipation et une adaptation aux déréglements climatiques.
Le PLU initial prévoit la protection de l'environnement notamment en inscrivant le coteau Ouest de la vallée de l'Escaut en zone naturelle protégée (zones Np). Il permet également le recours à un urbanisme durable, aux énergies renouvelables et aux éco-filières économiques. Il tient compte de la réduction de la dépendance à l'automobile par le développement des transports collectifs et des mode doux (localisation de la principale zone à urbaniser jouxtant la zone de centralité : mairie, église, école et commerces). Le PLU approuvé en 2012 et la révision allégée approuvée en 2015 intègrent également des mesures de prévention des risques naturels.

La présente modification intègre en complément :

- des prescriptions sur la gestion des déchets dans les orientations d'aménagement et de programmation (voir paragraphe sur Orientation 2.5),
- la limitation de l'urbanisation linéaire le long de la RD n°939, par la suppression de la majorité des parcelles non bâties (voir paragraphe sur Orientation 3.3).

Orientation 1.7 : Ralentir la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le SCOT fixe comme objectif maximum d’artificialisation des sols 400 ha dont 250 ha réservés à l'habitat d'ici 2020.

La présente modification du PLU permet une augmentation de la superficie des espaces agricoles notamment par la concentration des projets d'urbanisation au sein de la partie actuellement urbanisée, l'institution d'un phasage sur la seule zone à urbaniser, et la limitation de l'urbanisation linéaire le long de la RD n°939.

Orientation 1.8 : Optimiser la complémentarité économique entre les territoires

Le PLU ne remet pas en cause cette orientation.

Partie 2 : Préserver l'avenir et améliorer le cadre de vie de ses habitants

Orientation 2.1 : Protéger et étendre les cœurs de nature et les espaces naturels relais

- Cœurs de nature et espaces naturels relais :

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE n'est pas concernée par des cœurs de nature à protéger ; elle est cependant concernée par la présence d'espaces naturels relais à préserver.

Le PLU initial et la présente modification réduisent les impacts sur les espaces naturels relais inventoriés (pâtures notamment) à travers la définition d'orientations d'aménagement et de programmation qualitatives (plantation de franges paysagères, création d'une zone environnementale et de loisirs...).

- Linéaires de haies :

Le SCOT impose un repérage et, le cas échéant, une protection réglementaire du linéaire de haies.

La présente modification du PLU inventorie les haies présentes sur le territoire communal (cf cartographie ci-après). Cependant, la Collectivité précise que ces éléments végétaux à protéger sont localisés en domaine public et ne nécessitent pas de classement spécifique ou de protection réglementaire.
Des plantations de haies ont on effet été réalisées en partenariat avec le Pays du Cambrésis le long des chemins ruraux. Des aménagements paysagers ont également été créés le long de la Route d'Arras, suite à une étude FDAN Cadre de vie.

- Eaux superficielles et zones humides :

Le SCOT impose l'identification et la préservation des zones humides et lits majeurs des cours d'eau.

Le territoire communal n'est pas concernée par la présence de zones humides ou de cours d'eau.

- Corridors écologiques :

Le SCOT demande un recensement du foncier mutable et l'analyse de son potentiel de renaturation.

Le PLU initial intègre un recensement des dents creuses et des cœurs d'îlots, présentant les enjeux de densification au sein de la partie actuellement urbanisée. De plus, des secteurs naturels Np ont été inscrits pour préserver le coteau de la vallée de l'Escaut, ainsi que des espaces de respiration en limite du tissu urbain.
De façon générale, la commune n'est pas concernée par des grands enjeux de trame verte et bleue.

Trame Verte et Bleue du Pays du Cambrésis - Commune de Raillencourt-Ste-Olle
Recensement des linéaires de haies suite au projet de plantations



Orientation 2.2 : Objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville

- Préserver les paysages identitaires et valoriser les entrées de ville :

Le SCOT impose la préservation des éléments paysagers et des ouvertures paysagères, l'intégration de prescriptions paysagères aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs Np du PLU actuel (préservation du coteau) protègent les perspectives visuelles en direction du centre-bourg. La présente modification du PLU limite également l'urbanisation linéaire le long de la RD n°939, offrant ainsi de nouvelles fenêtres paysagères en direction de l'espace agricole.

Parallèlement, les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des prescriptions paysagères (plantations des franges, zone environnementale...).

Le PLU initial identifie les principales caractéristiques du paysage local et les entrées de ville. La présente modification tient compte des entrées de ville par la mise en place de prescriptions concernant l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

- Inventaire du patrimoine bâti :

Le SCOT impose la réalisation d'un inventaire et, le cas échéant, la protection du patrimoine identitaire de la commune.

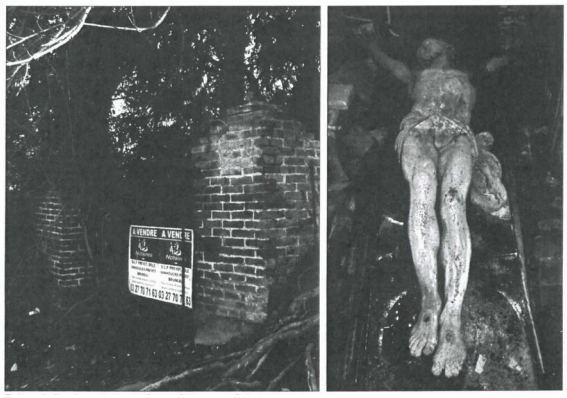
La présente modification du PLU recense le patrimoine identitaire de la commune et précise les mesures de protection correspondantes au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés sont les suivants (voir localisation sur le plan de zonage modifié).

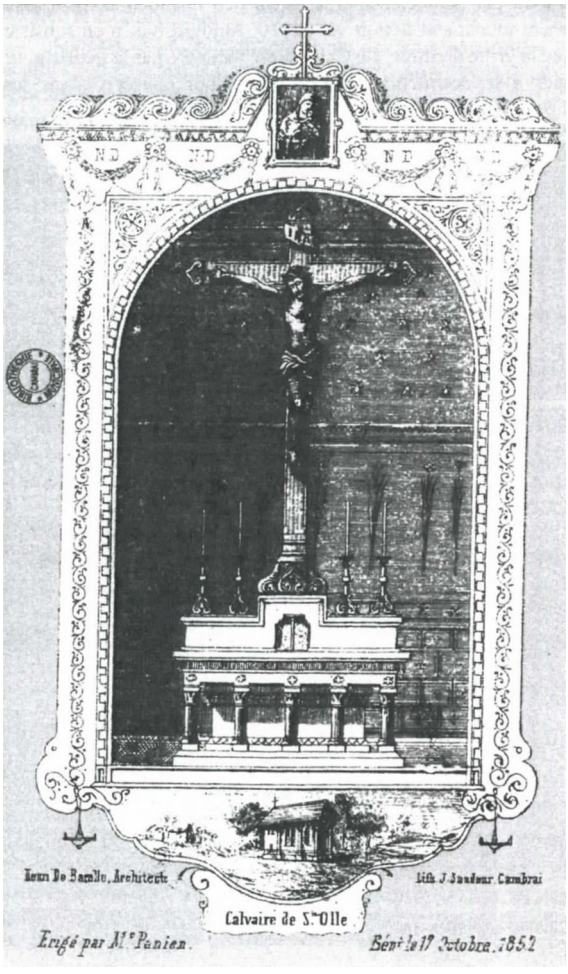
– - n°1/ Chapelle privée située derrière l'ancienne mairie (Rue du Calvaire).

La chapelle aurait été édifiée par l'architecte Henri de Baralle à la demande de la famille Emile Panien. Bénie le 17 octobre 1852, la description faisait état « *d'une grande construction en briques, couverte en ardoises, ayant la forme d'un trois quart de cercle allongé mesurant 24 m de circonférence : l'intérieur dallé en pierre bleue est orné d'un autel surmonté d'un grand et beau christ en fonte parfaitement moulé ; la devanture est fermée par une belle grille en fer et les côtés extérieurs sont garnis d'appliques à trois branches en fer ».*
Notons également la présence probable d'anciens caveaux sous l'édifice.
L'édifice a été vendu aux enchères par Maître Cattelin en 1883, puis abandonné par souci de succession.

La chapelle privée a été démolie suite à la réalisation de travaux à sa proximité immédiate. La Collectivité souhaite classer cet élément de patrimoine afin d'assurer sa préservation et sa restauration. Un chantier d'insertion pourrait être envisagé pour rénover l'édifice.
Un élément de la chapelle (christ crucifié) est actuellement conservé dans les locaux municipaux de la mairie.







- n°2/ Maison de maître située Route d'Arras

Cette imposante maison de maître est érigée sur 3 niveaux (R+1+C) dans un parc arboré, elle participe à l'identité de la commune en entrée de ville depuis Cambrai.
Elle a été traitée en en enduit beige avec couverture en ardoises.



- n°3 / Pigeonnier et porte cochère d'entrée de ferme située Place de la Mairie



n°4 / Chapelle privée située Route d'Arras

La chapelle a été érigée par les ancêtres de la famille Desvignes à leur retour de guerre. L'édifice, propriété de l'Archevêché, est actuellement entretenu par la commune.



- 5 / Pigeonnier d'ancienne ferme située Route d'Arras



- 6 / Chapelle privée située Route d'Arras
(Route de Sailly)

Cette chapelle est propriété du corps de ferme situé en face de la rue. Son état de dégradation est le résultat d'un défaut d'entretien de l'édifice.



- 7 / Eglise Notre-Dame-de-Lourdes (nouvelle et ancienne) située Route d'Arras





L'église Notre-Dame-de-Lourdes a été construite en 1995 derrière l'ancienne église de Sainte-Olle, datant de 1898 et détruite en 1978 à la suite d'un affaissement de terrain peut-être dû à une excavation creusée par les Allemands durant la Première Guerre mondiale.
Seul le clocher de cette église subsiste. Un passage piétonnier aménagé sous ce clocher permet l'accès à la nouvelle église. Cette dernière est l'œuvre des architectes Dufour et Bilau. Elle est construite en briques sur un plan en croix grecque. Les vitraux de l'ancien petit séminaire de Cambrai y ont été réinstallés. Cet église est inscrite à l'inventaire général du patrimoine culturel.

- 8 / Eglise Saint-Nicolas située Route d'Arras / Rue de l'Eglise



Réalisée sur un haut soubassement en grès, incluant le portail d'entrée, la façade en briques est ornée de 3 bandeaux de pierre. Un cartouche indique la date de construction de l'édifice. Un petit clocheton couvert d'ardoise domine le bâtiment. L'intérieur, décoré d'une nef lambrissée, abrite d'anciens fonds baptismaux et un vitrail où sont inscrits les noms de 13 soldats de la commune morts pour la France pendant la 1ère Guerre Mondiale.

L'article L123-1-5-III-2° du CU rappelle que « *le règlement peut […] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* ».
Le classement de ces éléments de patrimoine permettra de les préserver, de les conserver et de les restaurer pour certains d'entre eux.

Pour ce faire, des prescriptions spécifiques ont été ajoutées au règlement écrit sur les zones UA et A (seules concernées au vu de la localisation des éléments patrimoniaux identifiés) :

Introduction :

« Éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme, ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.
Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (cité à l'article 11) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

Article 1 :

<u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u>

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, y compris la démolition, à moins qu'ils ne respectent les conditions particulières édictées aux articles suivants.

Article 2 :

<u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u>

Dans le respect des prescriptions édictées aux articles 1 et 11, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R 421-29 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Article 10 :

<u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u>

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.
La hauteur des éventuelles extensions ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

Article 11 :

<u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u>

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.
Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément. Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine.

Orientation 2.3 : Maîtriser l'énergie et développer des sources renouvelables

Le SCOT impose au document d'urbanisme de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre et l'utilisation des énergies renouvelables. Il impose également de ne pas faire obstacle aux choix constructifs, de techniques ou de matériaux favorables à la performance énergétique et environnementale.

Le règlement du PLU n'interdit pas la mise en œuvre de tels dispositifs.

Orientation 2.4 : Préserver la ressource en eau

Le SCOT précise que la définition du développement doit se faire au regard de la disponibilité de la ressource en eau. La Commune est alimentée par le champ captant de Cambrai-Proville, dont l'autorisation de prélèvement a été portée à 15 000 m3/jour en 2008.

La Commune de RAILLENCOURT n'est pas concernée par une protection des aires d'alimentation des captages en eau potable.

Enfin, le PLU demande à ce que les eaux pluviales soient infiltrées dans le sous-sol. La présente modification intègre dans les orientations d'aménagement et de programmation l'utilisation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et la mise en place éventuelle de systèmes de récupération des eaux de pluie.

Orientation 2.5 : Prévenir les risques, les nuisances et les pollutions

Le SCOT impose la prise en compte des risques et nuisances.

Le PLU intègre les éléments relatifs aux différents types de risques. Le plan de zonage identifie des zonage UA(r), UB(r) et A(r) de prise en compte du risque inondation. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Belvédère localise un futur bassin de tamponnement au sein d'une zone environnementale plus importante, permettant la gestion des eaux pluviales issues de la globalité de la zone 1AUa.
Le plan de zonage indique clairement que la commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles, et un risque lié à la présence de cavités souterraines (repérées en indice (c)).
Les canalisations de transports d'énergie ont été prises en compte dans le cadre du plan des servitudes.
Les sites et sols pollués ont été précisés dans le rapport de présentation initial.
Les infrastructures de transports terrestres bruyantes ont été reportées dans les documents annexes du PLU initial.
La présente modification du PLU limite l'étalement urbain et favorise les circulations douces, permettant une diminution de émissions de polluants.

Concernant la gestion des déchets, la présente modification du PLU demande à ce qu'une réflexion soit portée sur la thématique des déchets, à travers les orientations d'aménagement et de programmation. Cette étude sur la mise en place d'emplacements de collecte sélective doit être réalisée en partenariat avec les organismes compétents.

Partie 3 : Réunir les conditions d'un nouvel art d'habiter ensemble

Orientation 3.1 : Garder et accueillir de nouvelles populations en augmentant le rythme de constructions neuves

Comme décrit précédemment, l'objectif fixé par le territoire est d'augmenter la population de 2,5% d'ici à 2020. L'objectif de production de logements se situe entre 2 000 et 2150 logements pour les communes pôles de l'Ouest Cambrésis (dont RAILLENCOURT SAINTE-OLLE).

L'objectif démographique initial de 5% d'évolution démographique à l'horizon 2026 a été phasé dans le cadre de la présente modification, pour arriver à 3,3 % à l'horizon 2020.

Orientation 3.2 : Diversifier la production de logements

Pour combler le déficit de logements aidés et apporter une réponse au parcours résidentiel des ménages, le SCOT impose aux communes une diversification dans la production de logements.

Pour favoriser la mixité sociale, l'OAP modifiée du secteur du Belvédère précise qu'une réflexion globale sera à porter sur la production de logements aidés, en lien avec le PLH. De plus, une urbanisation plus dense est prévue aux abords de la future place et des équipements centraux, avec la production de logements aidés (locatifs ou accession sociale). La Commune étudie actuellement sur ce secteur un projet de béguinage de 18 logements. Ce projet intergénérationnel comptera 14 béguinages et 4 logements en accession sociale.

Orientation 3.3 : Limiter la consommation d'espace par un usage raisonné du foncier

- Renouvellement urbain :

Le SCOT impose aux documents d'urbanisme le recensement du potentiel foncier disponible au sein du tissu urbain existant.

Le PLU initial présente un inventaire du potentiel offert dans la partie actuellement urbanisée. Un logement sur 4 doit être réalisé au sein du tissu urbain existant. Le projet de PLU initial prévoit un besoin total de 173 à 225 logements à l'horizon 2026, dont 72 logements réalisables en zones déjà urbanisées, soit plus de 30% des besoins.
La présente modification prévoit un besoin total d'environ 103 à 155 logements à l'horizon 2020, dont 60 logements réalisables en zones déjà urbanisées, soit plus de 38% des besoins.

- Encadrer les extensions urbaines :

Afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, le SCOT accorde pour la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE la possibilité d'étendre son enveloppe urbanisée de 4,5 ha à l'horizon 2020.

Comme étudié précédemment, la présente modification du PLU respecte ce compte foncier en instituant deux secteurs d'urbanisation de 11,7 ha comportant un phasage opérationnel (dont seuls 3,7 ha sont urbanisables avant 2020) et 0,8 ha à l'horizon 2020.

Le SCOT limite également l'urbanisation linéaire et le développement des hameaux. Le PLU initial prévoit le redéveloppement du bourg de Sainte-Olle sur lui-même, à partir de la reconquête et la requalification de friches. D'un autre côté, la présente modification tient compte de cette orientation en supprimant la constructibilité de la majorité des parcelles non bâties longeant la Route d'Arras, en les rendant à l'espace agricole.

Le SCOT fixe une densité moyenne minimale à respecter de 18 logements/ha pour la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE.

Cette prescription a notamment été reprise dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, la présente modification institue une répartition de cette densité moyenne minimale, en fonction de la centralité plus ou moins marquée des secteurs :

- Secteur de densité très élevée - Rue Moreau Crépin : comme évoqué précédemment, 24 logements collectifs (La Cibamière) et 19 lots libres de petites superficies ont été réalisés récemment sur ce quartier à forte centralité. Ces 43 logements ont été édifiés sur une superficie d'environ 1,65 ha, soit une densité moyenne de 26 log/ha.

- Secteur de densité élevée - Le Belvédère : la zone 1AUa du Belvédère dispose d'une forte centralité car localisée à proximité immédiate des équipements communaux (église, mairie, école, terrain de sports...) et des petits commerces. Une densité de 18 logements/ha s'appliquera sur cette zone à urbaniser de 8,6 ha (surface utile), comme repris dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Secteur de densité modérée - L'Estoez : la seconde zone 1AUa de l'Estoez dispose d'une centralité beaucoup moins marquée que le précédent secteur, car localisée en périphérie du tissu urbain existant. La Collectivité, propriétaire foncier sur cette zone, envisage l'aménagement de lots libres de constructeur et souhaite éviter de densifier un secteur excentré de l'offre en équipements, en commerces et en services. Elle souhaite également y limiter le nombre de logements en raison des problématiques de sécurité et d'accès depuis la Rue d'Haynecourt. Une densité de moyenne 12 logements/ha s'appliquera sur cette zone à urbaniser de 0,8 ha, comme repris dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Secteurs de densité faible - Rue des Potiers : comme étudié dans le cadre de procédure de révision allégée du PLU approuvée en 2015, le secteur du cœur d'îlot de la Rue des Potiers n'a également pas vocation à accueillir une forte proportion de logements au vu de son accès sous-dimensionné. Une densité moyenne de 9 log/ha a été validée lors de cette procédure, sur une superficie maximale de 0,9 ha.

De façon générale, cette répartition de la densité apparaît cohérente avec les objectifs fixés par le SCOT, tout en facilitant la réalisation de projets d'aménagement harmonieux.
Si l'on observe le tableau des densités et la carte de répartition de la densité sur la commune ci-après, on constate que la densité moyenne calculée, tous secteurs confondus, est de **18,1 logements à l'hectare** à l'échelle de la commune de Raillencourt-Sainte-Olle.

Tableau de répartition des densités selon les secteurs

Localisation	Nombre de logements à l'hectare	Surface	Nombre de logements
Résidence La Cibamière Rue Moreau Crépin Zone U	26 log/ha	1,65 ha	43 logements (déjà réalisés)
Secteur Belvédère Zone 1AUa	18 log/ha	8,6 ha (surface utile)	155 logements
Secteur L'Estoez Zone 1AUa	12 log/ha	0,8 ha	10 logements
Cœur d'îlot Rue des Potiers - Zone U	9 log/ha	0,9 ha	8 logements
Moyenne / Total	**18,1 log/ha**	**11,95 ha**	**216 logements**

Le SCOT impose également l'utilisation des outils proposés à travers les documents d'urbanisme pour la mise en place d'une politique de maîtrise foncière. Suite aux acquisitions foncières réalisées par la Collectivité, les emplacements réservés n°1, 2 et 3 ont été supprimés.

Carte de répartition de la densité moyenne minimale



Nota : Le fond de plan est issu du plan de gestion numérique fourni par le département du Nord - édition 2015.

Partie 4 : Mettre en place les conditions d'un développement économique favorable à l'emploi

Orientation 4.1 : Définir une localisation préférentielle des activités économiques

Le tissu économique du territoire a été étudiée à l'échelle locale et intercommunale. Le Parc d'activités Actipôle de l'A2 est ainsi venu complémenter l'offre commerciale et artisanale existante dans le tissu bâti existant. Le règlement du PLU de 2012 autorise la mixité des fonctions au sein des zones urbaines.
Le PLU vient conforter la zone d'activités économiques existante, ne disposant plus de réelle disponibilité sur sa zone UE(a).

Orientation 4.2 : Redéployer l'offre commerciale et les localisations préférentielles des commerces

Le SCOT préconise le maintien des commerces de proximité au sein des villes et villages. Le PLU actuel permet l'implantation de commerces de proximité au sein du tissu bâti existant.

Orientation 4.3 : Veiller à l'accessibilité aux TIC dans les nouvelles opérations

Le SCOT impose aux nouvelles opérations d'intégrer la mise en œuvre d'une accessibilité au haut, voire au très haut débit. Le PLU ne remet pas en cause cette orientation. Le Parc Actipôle de l'A2 est en effet desservi depuis peu par un réseau fibre très haut débit.

A noter, la société Orange envisage d'étendre sa couverture fibre optique sur la commune à l'horizon 2020. Aussi, en cas de création de voirie nouvelle, le règlement prescrit la pose de fourreaux fibre optique (cette prescription est réalisable y compris en zone agricole (A) uniquement sur recommandation).

Orientation 4.4 : Accompagner le développement des équipements et la tertiarisation du territoire

Le SCOT demande d'intégrer la réflexion du développement des services dans l'objectif de répondre à la mixité fonctionnelle. Ces vocations sont autorisées dans le cadre du PLU actuel.

Orientation 4.5 : Faire du tourisme un nouvel axe de développement économique

Le SCOT impose la protection du patrimoine et l'intégration d'une réflexion relative au développement touristique du territoire. La vocation touristique est autorisée dans le cadre du PLU actuel.

Partie 5 : Adapter les modes de transports aux nouvelles réalités des déplacements sur le Cambrésis

La Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE n'est pas définie en tant que pôle gare au SCOT.

Le PLU prévoit une urbanisation groupée limitant le phénomène d'extension urbaine.

Le SCOT impose la préservation et le maillage du réseau de liaisons douces, et demande de fixer la capacité des parcs de vélos à créer pour l'habitat collectif. La présente modification prévoit la création de liaisons douces au sein des futurs projets à travers les OAP, et précise qu'une réflexion sera à mener sur la création de parcs à vélos sécurisés.

3.3 / Modifications des documents du PLU

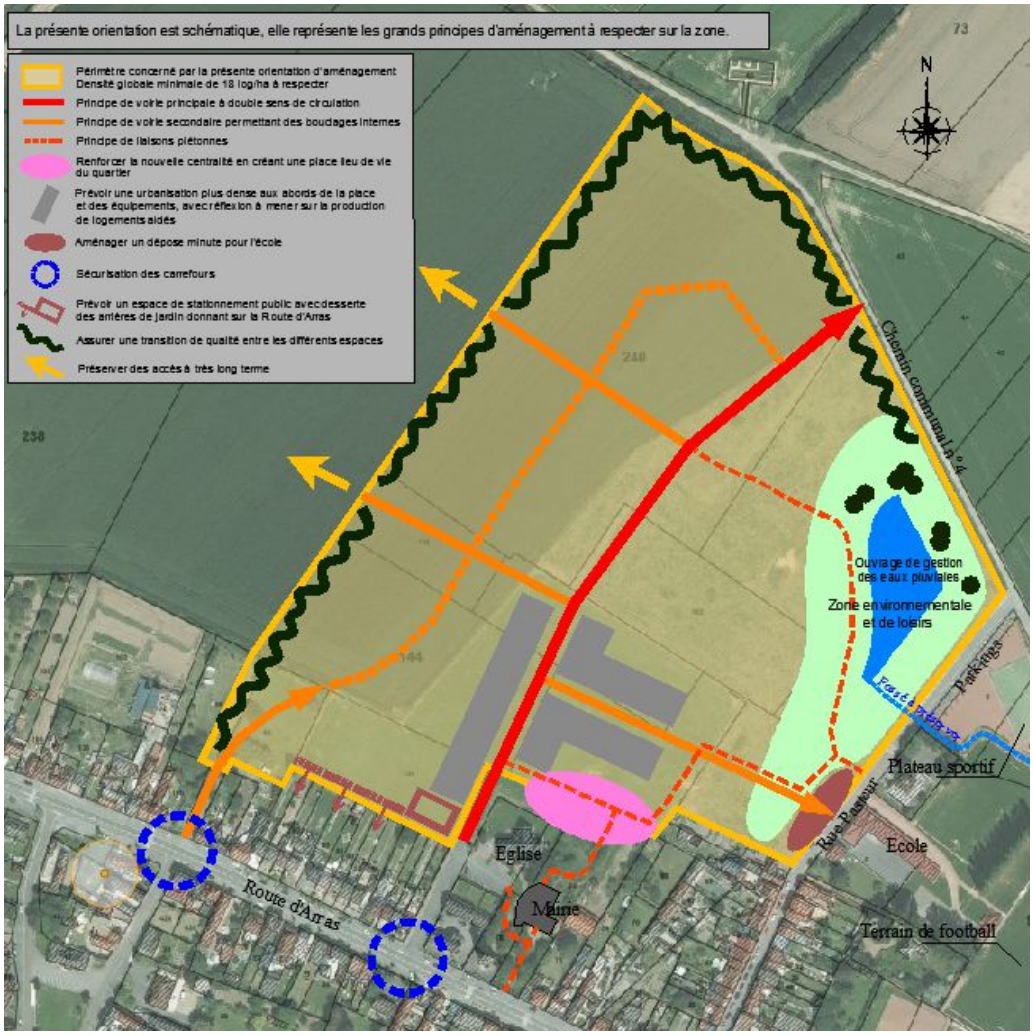
➢ ***Effets sur le PADD***

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)***

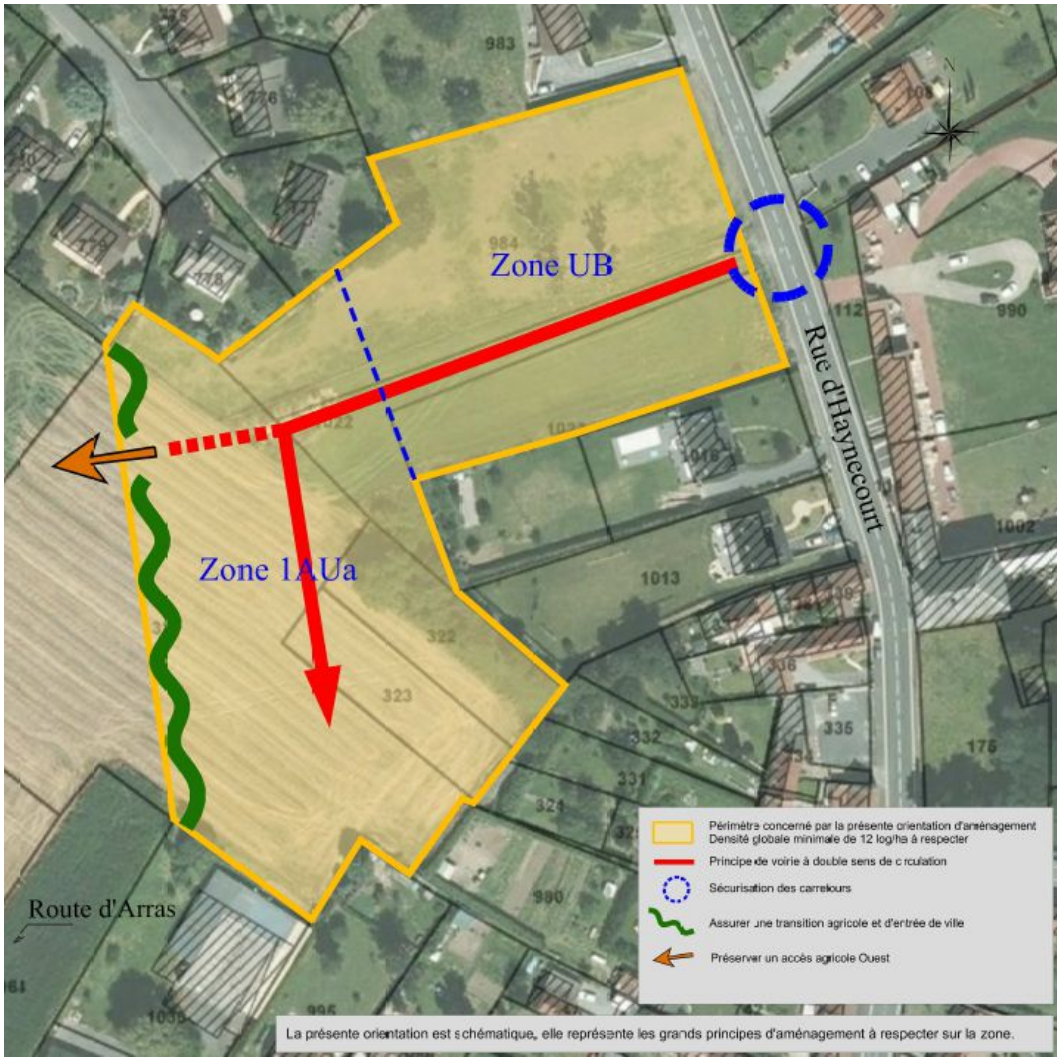
L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Belvédère a été mise à jour afin de :

- phaser l'urbanisation de la zone 1AUa existante,
- intégrer la notion de densité (18 logements/ha sur ce secteur à forte centralité),
- prendre en compte les nouveaux principes d'aménagement souhaités par la Collectivité,
- préciser les modalités de gestion des eaux pluviales,
- prendre en compte le risque de mouvements de terrain,
- porter une réflexion sur la thématique des déchets et la création de parcs à vélos.



De plus, une orientation d'aménagement et de programmation a été spécifiquement créée pour permettre un aménagement cohérent du secteur de l'Estoez (nouvelle zone 1AUa), et notamment :

– intégrer la notion de densité (12 logements/ha sur ce secteur éloigné du centre-bourg),
– prendre en compte les principes d'aménagement souhaités par la Collectivité (accès et desserte en réseaux),
– préserver un accès agricole,
– préciser les modalités de gestion des eaux pluviales,
– porter une réflexion sur la thématique des déchets et la création de parcs à vélos.

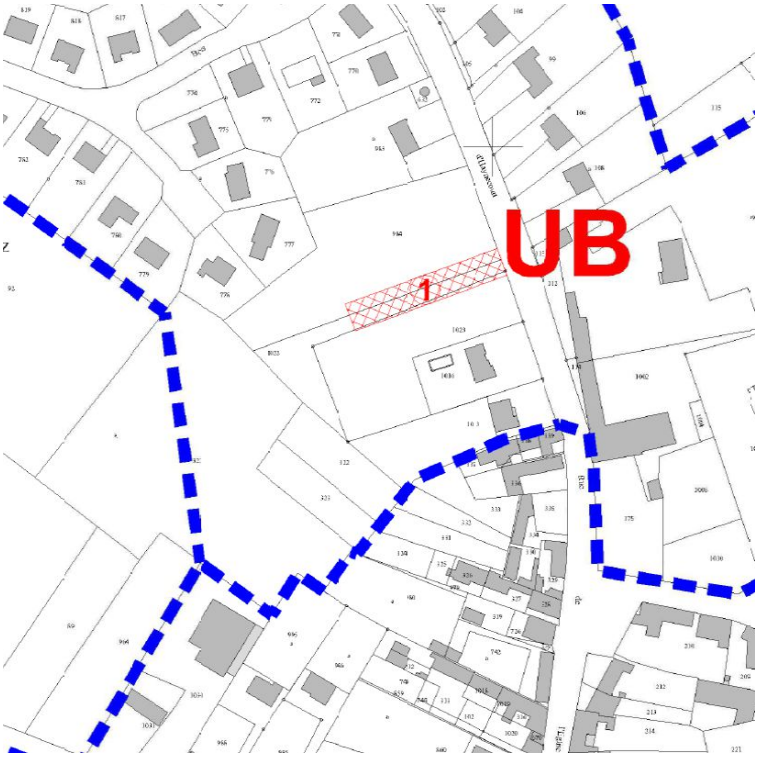


➢ ***Effets sur le règlement***

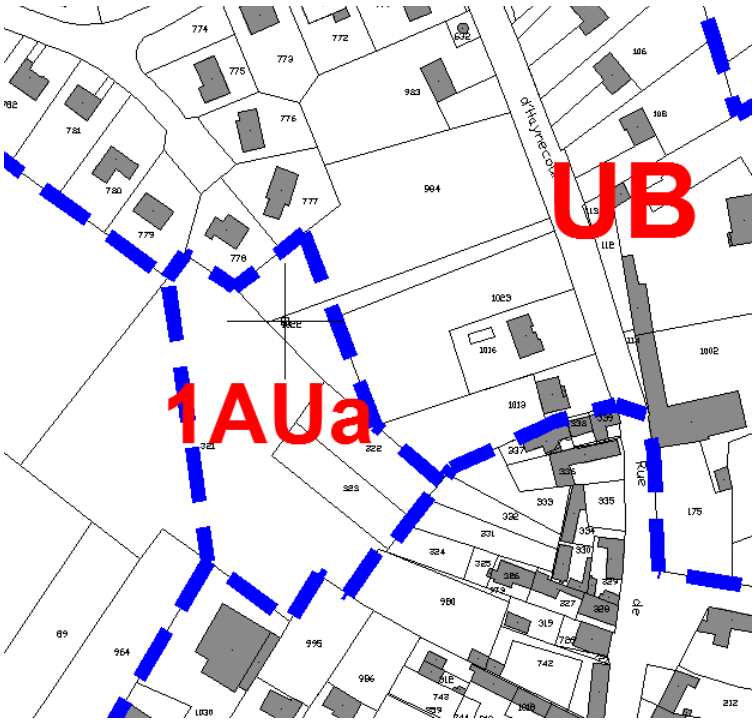
- Règlement graphique (Plan de zonage)

Le plan de zonage a été adapté sur le secteur de l'Estoez afin de remplacer un zonage UB existant par un zonage 1AUa, notamment en raison de la desserte insuffisante en voirie et en réseaux.

Plan de zonage avant modification

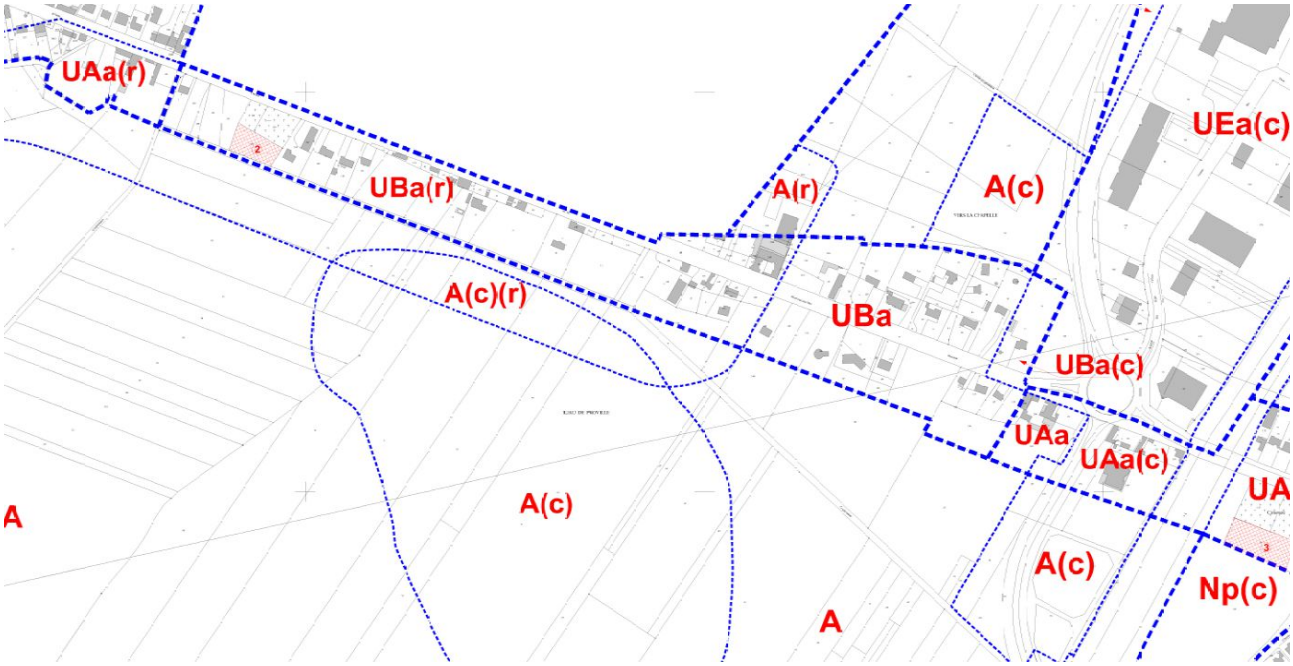


Plan de zonage après modification

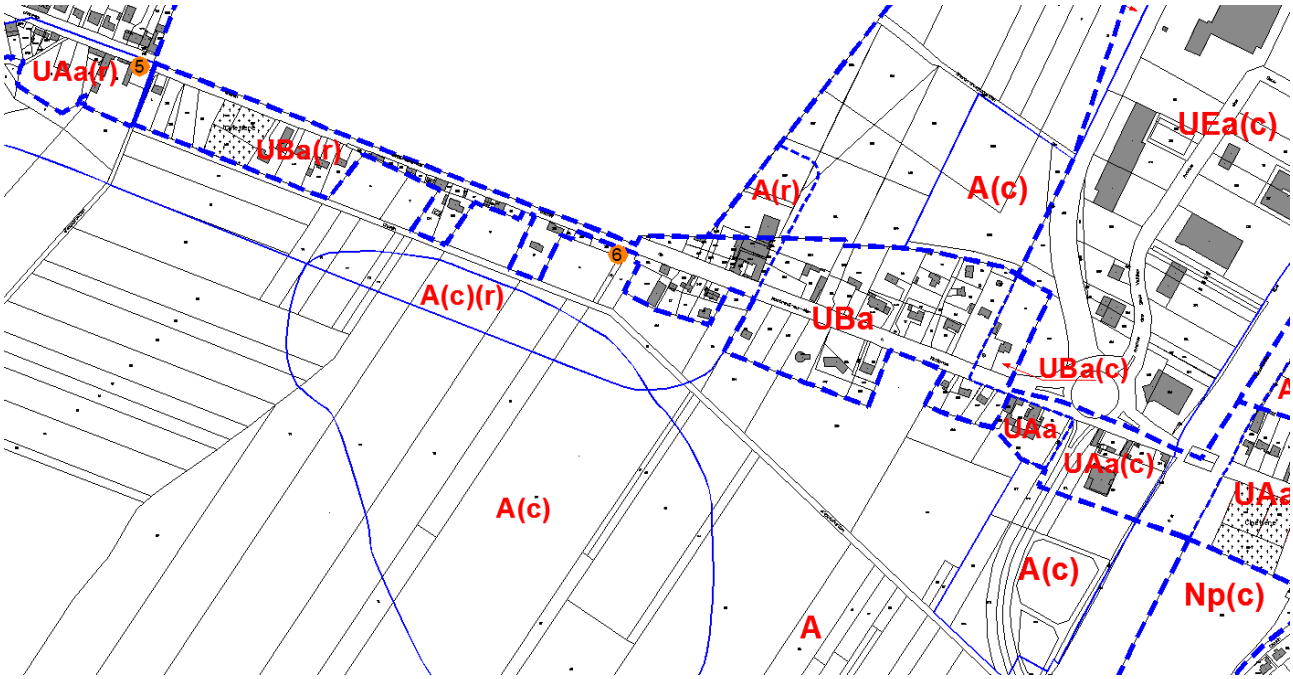


Le plan de zonage a également été modifié le long de la RD n°939 pour suppression des parcelles non bâties (ou n'ayant pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de construire), afin de limiter l'urbanisation linéaire comme prescrit par la SCOT du Cambrésis. Ces parcelles sont donc rendues à l'espace agricole (zone A).

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



- Règlement écrit

Le règlement écrit a été modifié sur les zones UA, UB, 1AUa et A (les modifications apparaissent en rouge).

- **<u>Modification du règlement de la zone UA</u> :**

Les modifications apportées au règlement de la zone UA concernent l'ajout :
- de prescriptions relatives à la protection des éléments de patrimoine,
- des articles 15 et 16 conformément aux dispositions législatives imposées par la loi Alur.

- Extrait de la partie II Rappel et Recommandations :

<u>« Éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u>

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme, ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.
Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (cité à l'article 11) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti à protéger ». »

- Extrait de l'ARTICLE UA 1— OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

<u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u>

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, y compris la démolition, à moins qu'ils ne respectent les conditions particulières édictées aux articles suivants.

- Extrait de l'ARTICLE UA 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u>

Dans le respect des prescriptions édictées aux articles 1 et 11, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R 421-29 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Extrait de l'ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.
La hauteur des éventuelles extensions ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

- Extrait de l'ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage : :

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.
Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément. Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine.

- ARTICLE UA 15 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

- ARTICLE UA 16 — OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie nouvelle, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

- **Modification du règlement de la zone UB :**

Les modifications apportées au règlement de la zone UB concernent l'ajout :
- de prescriptions relatives à l'article UB2 (conformément aux orientations d'aménagement),
- des articles 15 et 16 conformément aux dispositions législatives imposées par la loi Alur.

- Extrait de l'ARTICLE UB 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB1 :

- Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, quand elles existent,
- Dans les secteurs repris par ces orientations d'aménagement, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- ARTICLE UB 15 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

- ARTICLE UB 16 — OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie nouvelle, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

- **Modification du règlement de la zone 1AUa :**

Les modifications apportées au règlement de la zone 1AUa concernent l'ajout :

- de prescriptions relatives à l'article 1AUa2 (conformément aux orientations d'aménagement),
- des articles 15 et 16 conformément aux dispositions législatives imposées par la loi Alur.

- Extrait de l'ARTICLE 1AUa 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'utilisation et d'occupation :

- Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements, dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, et qu'elles respectent le phasage prévu.

- ARTICLE 1AUa 15 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

- ARTICLE 1AUa 16 — OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie nouvelle, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

- **Modification du règlement de la zone A :**

Les modifications apportées au règlement de la zone A concernent :

- l'implantation des constructions (recul demandé par le Conseil Départemental de 25m au lieu de 20m le long de la RD 939 et du contournement Sud du Cambrai),
- l'ajout de prescriptions relatives à la protection des éléments de patrimoine,
- les articles 15 et 16 conformément aux dispositions législatives imposées par la loi Alur.

- Extrait de la partie II Rappel et Recommandations :

Éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article *L123-1-5-III-2°* du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme, ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.
Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme (cité à l'article 11) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

- Extrait de l'ARTICLE A 1— OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, y compris la démolition, à moins qu'ils ne respectent les conditions particulières édictées aux articles suivants.

- Extrait de l'ARTICLE A 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Dans le respect des prescriptions édictées aux articles 1 et 11, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R 421-29 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Extrait de l'ARTICLE A 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de :

- 25m de l'axe de la RD 939 et du contournement Sud de Cambrai,
- 35m de l'axe de l'autoroute A2,
- 10m de l'axe des autres voies.

- Extrait de l'ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.
La hauteur des éventuelles extensions ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

- Extrait de l'ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments agricoles implantés à proximité des entrées de ville et le long des axes routiers classés à grande circulation devront être masqués par un écran végétal, et être positionnés aux mieux afin de limiter leur impact sur le paysage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage : :

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.
Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément. Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine.

- ARTICLE A 15 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

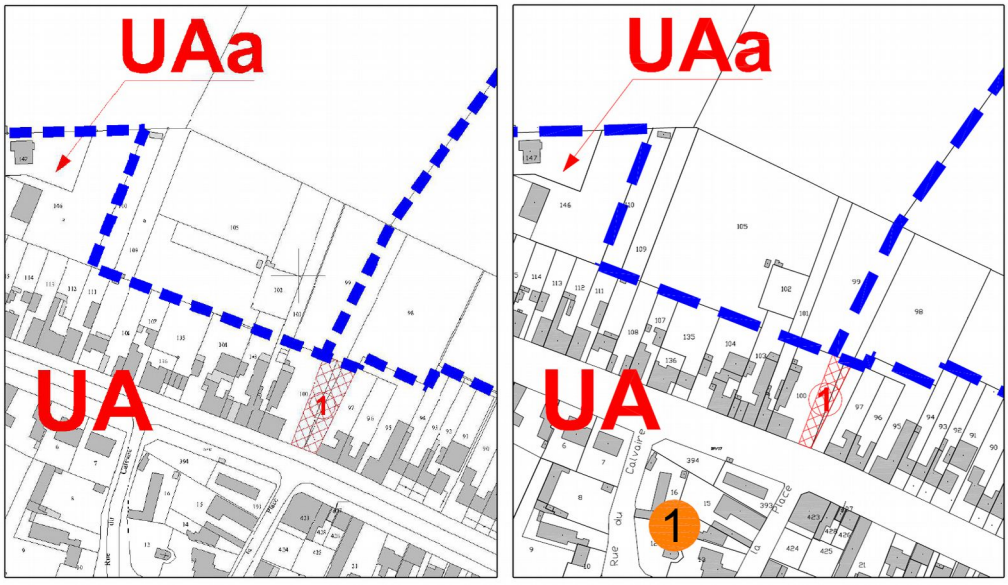
- ARTICLE A 16 — OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute opération créant une voirie nouvelle, il est recommandé la pose de fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

➢ ***Effets sur les emplacements réservés***

Comme décrit précédemment, les emplacements réservés n°1, 2 et 3 ont été supprimés car étant dorénavant des propriétés communales. Les ER n°2 et 3 ont également été réalisés (extension des cimetières).
De plus, côté Ste Olle, une partie de l'emplacement n°1 a été conservée. La partie déclassée étant sous propriété communale.

Suppression d'une partie de l'emplacement n°1
extrait du plan de zonage avant/après



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

Aucun changement.

3.4 / Justifications des changements apportés

La présente modification apporte des changements au PLU initial concernant l'adaptation et la mise à jour :

- du plan de zonage et du règlement,
- des emplacements réservés,
- des orientations générales en matière d'aménagement (OAP).

Ces modifications permettent en outre :

– de réduire la consommation d'espace naturel et agricole en limitant l'urbanisation linéaire notamment le long de la RD 939 et en intégrant des notions de densités au sein des OAP,
– d'établir un phasage des zones à urbaniser notamment sur le vaste secteur 1AUa permettant de limiter l'étalement urbain et de pérenniser l'activité agricole en place,
– de porter une réflexion sur des thématiques environnementales (gestion des déchets et création des parcs à vélos) au sein des OAP,
– de tendre vers une cohérence en matière d'aménagement des différents secteurs à urbaniser,
– de préserver et de conserver les éléments du patrimoine en les classant au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU.

Cette évolution est justifiée à la fois par :

1/ une utilisation économe de l'espace : en densifiant certains secteurs à urbaniser et en limitant l'urbanisation linéaire,

2/ la protection du patrimoine naturel et bâti : avec le repérage des linéaires de haies, et le classement d'éléments patrimoniaux suite à l'inventaire réalisé sur la commune.

3/ les évolutions réglementaires : avec l'ajout des articles 15 et 16 au règlement écrit (réglementation thermique et communications numériques).

La justification de la mise en compatibilité du document avec le SCOT du Cambrésis est précisée au paragraphe 3.2. Toutes les orientations du SCOT ont été étudiées.

Cette évolution du PLU participera au bon développement urbain de la Commune, tout en respectant l'équilibre entre les espaces urbanisés, les espaces agricoles et naturels.

4 / Conclusion

Il convient de préciser que cette modification n°1 du PLU s'inscrit pleinement dans les orientations et les actions du PADD du PLU approuvé le 9 Juillet 2012, et révisé le 17 Décembre 2015.

Les principales orientations du PADD se rapportant à la présente modification sont les suivantes :

- Orientation 1 : Un développement mesuré et équilibré à l'échelle du territoire communal
- Orientation 2 : Préserver la transition progressive entre la ville et la campagne
- Orientation 3 : Renouveler la ville sur elle-même
- Orientation 5 : Bien répartir l'extension du bâti à vocation d'habitat
- Orientation 8 : Préserver et protéger les activités agricoles
- Orientation 9 : Prendre en compte les risques naturels

L'évolution du PLU de la Commune de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE pour mise en compatibilité avec le SCOT du Cambrésis ne remet pas en cause de l'économie générale du parti d'aménagement.

La présente modification consiste notamment en la réduction des surfaces à ouvrir à l'urbanisation, la limitation de l'urbanisation linéaire, la prise en compte d'une densité minimale de construction sur les zones à urbaniser, la redéfinition des règlements graphique et écrit, ainsi que la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation, 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.