

*COMMUNE DE DOMFRONT
(OISE)*

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
P. A. D. D.**

*Bureau
d'études*

*Aménager le territoire Urbaniste
15, rue des Veneurs - 60200 COMPIEGNE
Tél 03 44 20 04 52 - Fax 03 44 86 88 37*

SOMMAIRE

Avant-propos	3
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	4
1. En terme économique et social	9
2. En terme démographique et d'habitat	10
3. En terme d'urbanisme et d'architecture	12
4. En terme d'environnement	15
5. En terme de paysage	17
6. En terme de sécurité routière et de déplacements.....	19
7. En terme de défense incendie	20
Schéma de principe	21

AVANT-PROPOS

La Loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, a transformé les Plans d'Occupation des Sols (POS) en **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Si le PLU est un document juridique qui fixe les droits d'utilisation des sols, il est avant tout un document d'aménagement et de développement, et surtout l'expression d'un projet urbain.

Les POS reposaient sur une réglementation de l'usage des sols, et sur une logique fonctionnelle de zonage. Cet outil d'aménagement avait été conçu dans l'objectif d'accompagner le développement urbain.

Aujourd'hui, les communes doivent faire face à un impératif de restructuration des espaces urbains, une logique de développement de la ville ou du village sur lui-même afin d'éviter "l'étalement urbain excessif".

Les PLU, doivent désormais énoncer clairement un projet urbain au regard des objectifs de **Développement Durable**. Ils déterminent ainsi les grandes orientations en matière :

- de diversité de l'habitat
- de traitement des espaces publics (places, rues, venelles,...)
- de préservation du paysage (entrées de village, espaces boisés, ...).

Définition du P.A.D.D.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être précédé d'un nouvel élément : **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD est un document indépendant du rapport de présentation et du règlement. Il n'est pas opposable (Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003).

Le PADD comprend un état des lieux de la commune et l'ensemble des orientations d'urbanisme et d'aménagements, au niveau du territoire communal et un schéma d'orientation à l'échelle communale.

Ce document est soumis à la concertation auprès de la population locale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

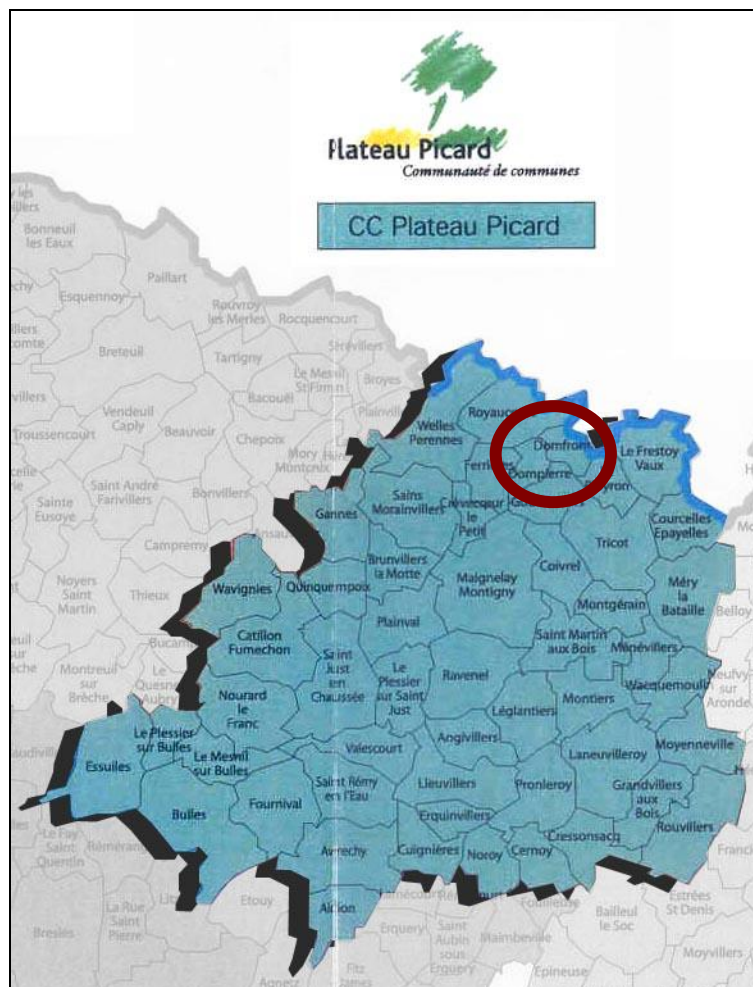
La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire la vision collective de notre commune, à travers les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir.

Le PLU doit obligatoirement être précédé d'un projet d'aménagement et de développement durable. Ce document préalable, présenté ici, a été élaboré dans l'état d'esprit général du futur PLU.

Quelques éléments géographiques

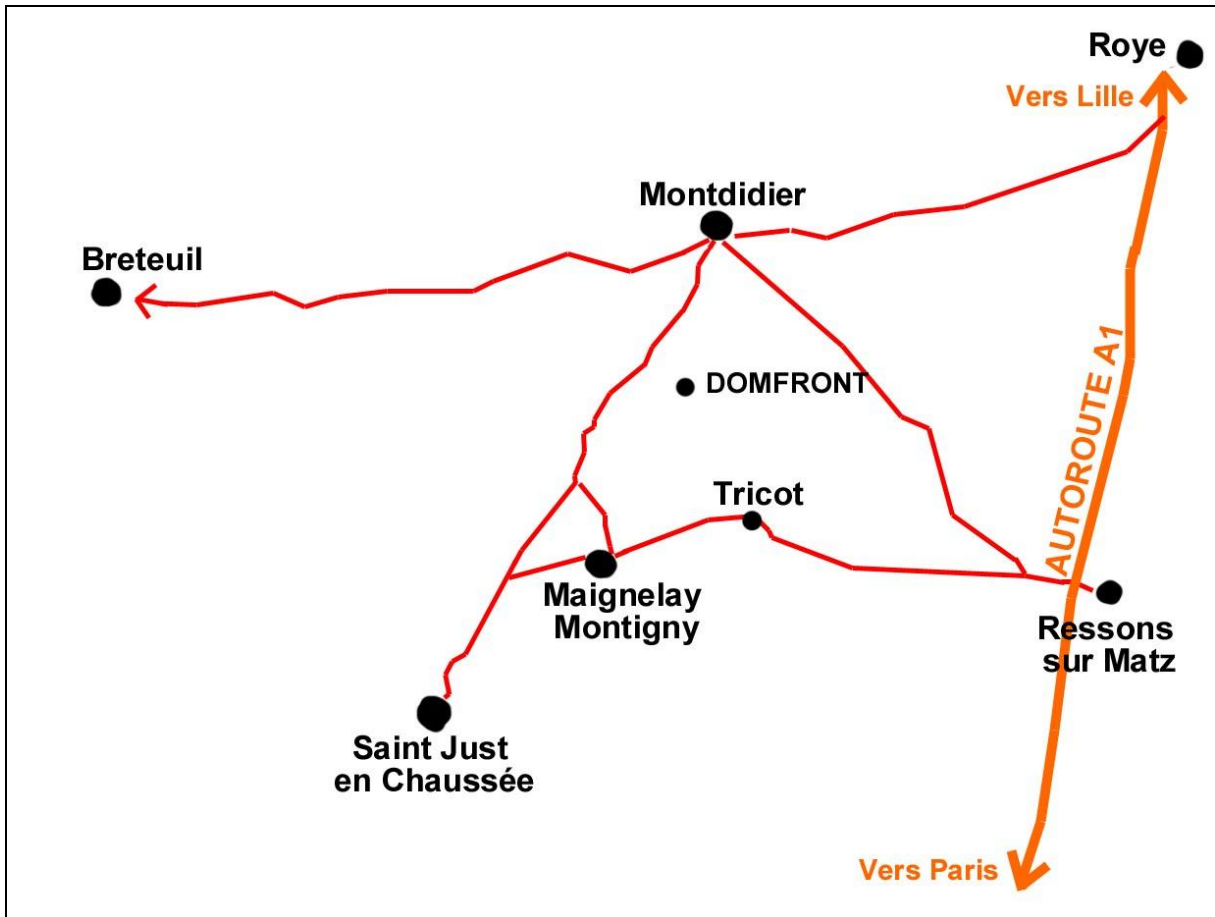
Domfront, commune de 307 habitants (INSEE-2004) se situe dans le canton de Maignelay-Montigny Nord du département de l'Oise. C'est une commune rurale qui fait partie de la Communauté de Communes du Plateau Picard.

Commune agricole, elle partage son identité entre le caractère rural des grandes cultures et son fond de vallée à la forte valeur environnementale et paysagère.



Remarque :

Domfront fait partie de la Communauté de Communes du Plateau Picard, qui compte 28 000 habitants. Par conséquent, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune a été réalisé conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Communauté de Communes du Plateau Picard.



Elle se situe à proximité des zones attractives suivantes :

- Montdidier (7 km)
- Saint-Just-en-Chaussée (15 km),
- Beauvais (45 km),
- Amiens (50 km)
- Paris (90km)

Du fait de sa proximité avec la capitale régionale (Amiens) et du contexte immobilier actuel, la commune est entrée dans un contexte où la pression foncière tend à augmenter sensiblement.

Le PADD de la commune peut se résumer en quatre principes, qui proposent les grands objectifs de travail de la commune pour les années à venir, afin de conforter sa situation et de résoudre les problèmes existants.

Les grands principes :

- *Préserver l'identité rurale du village, son cadre de vie de qualité, par une évolution maîtrisée de la démographie du village et une réelle politique urbaine qui inclue la mixité urbaine et sociale.*
- *Aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales et de services sur le territoire communal, et en encourageant le tourisme vert.*
- *Préserver, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.*
- *Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural de la commune en donnant des règles précises et cohérentes, et permettre les architectures innovantes notamment liées au bioclimatisme.*

1 - Economie et social

Diagnostic :

- Demandeurs d'emploi :

- Il y a actuellement 7 demandeurs d'emplois sur la commune.

- Migrations alternantes :

- Plus de 70% de la population active ayant un emploi travaille à l'extérieur de la commune. 60% d'entre elle travaille dans le département et 40% travaille en dehors du département. La maison de retraite est le principal employeur de la commune.
- Les lieux de travail des actifs travaillant en dehors de la commune sont principalement Montdidier, Saint Just en Chaussée, Beauvais, Amiens et Paris.
- Le nombre d'actifs résidant et travaillant sur la commune a diminué de moitié entre 1990 et 1999, passant de 28 actifs à 14.

- Les CSP et secteurs d'activités :

- Présence d'une activité agricole à vocation d'élevage sur la commune.
- Le village n'a ni commerces, ni services, à mettre la disposition des habitants.
- La population active de la commune est composée en grande majorité (71,4%) d'employés et d'ouvriers. A noter qu'en 1999, il n'y a plus de cadres ou d'actifs en profession libérale sur le territoire communal.
- 77% des actifs travaillent dans le secteur tertiaire.

Objectifs :

- Préserver et développer l'emploi sur le territoire communal : Favoriser l'accueil d'artisans, de professions libérales dans le tissu urbain existant.
- Maintenir et préserver l'activité agricole.

Actions:

- Accueillir les artisans et les professions indépendantes sur la commune.
- Permettre dans le règlement la mixité des fonctions économiques et d'habitat en évitant les nuisances.
- Classer les terres agricoles en zone agricole.

2 - Démographie et habitat :

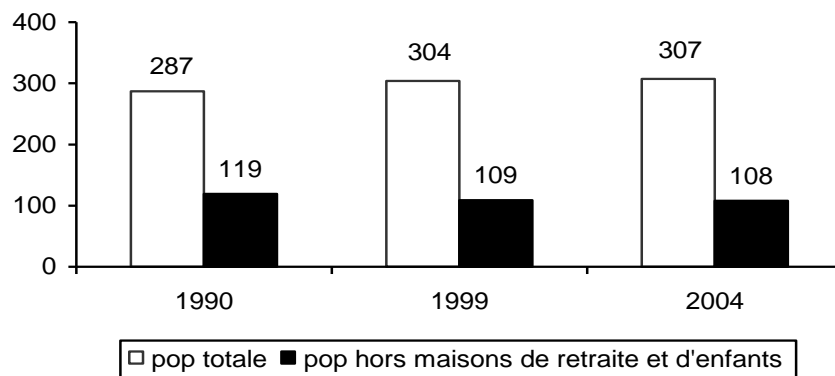
Diagnostic :

Démographie

La commune compte donc, en 2004, 108 habitants¹.

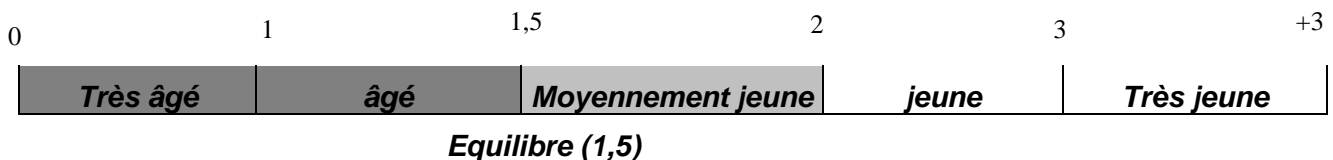
La population locale a diminué de 11 habitants entre 1990 et 2004, soit une diminution annuelle de 0,6%. Contrairement à l'ensemble du département, l'évolution de la population locale est décroissante. Le rythme de la croissance démographique est négatif mais tend à se rapprocher de zéro. Le taux de variation annuel est passé de -0,8 % entre 1990 et 1999 à -0,2% entre 1999 et 2004.

Depuis 2004, la population de la commune a augmenté d'une quarantaine de personnes.



On constate que la population de Domfront (*hors Maison de Retraite et Maison d'Enfants*) a subi un rajeunissement très marqué entre 1999 et 2004 : l'indice de vieillissement est passé de 0,5 en 1999 à 6,8 en 2004.

Echelle des indices de vieillissement



Indice de vieillissement :

- pour la commune : 0,29 (1999) et 0,44 (2004)
- hors maisons de retraite et d'enfants : 0,5 (1999) et 6,8 (2004)
- pour le canton : 1,6 (1999)
- pour le département : 1,69 (1999)

¹ Afin d'obtenir une photographie plus précise de la démographie communale, les effectifs de la Maison de Retraite et de la Maison des Enfants ont été retirés de la population totale.

Logement :

- Le nombre de résidences principales est élevé (83,7% du parc). Les résidences principales sont constituées de maisons individuelles (92%, soit 33 logements).
- Sur la commune, 9 personnes sur 10 sont propriétaires de leur logement. Le pourcentage de propriétaire occupant (93.3%) a nettement progressé depuis 1990 (+25% depuis 1990).
- Bien que le nombre de logements de petite taille est assez conséquent, compte tenu de la taille de la commune, on peut remarquer un net déséquilibre entre la taille des logements et la taille des ménages.

Objectifs :

- Assurer la mixité urbaine et sociale notamment par le maintien des jeunes sur place.
- Hypothèse de développement retenue : 1 % par an
Population en 2022 : 125 habitants
(Horizon d'ici 2030 : 147 habitants)
Augmentation de la population : 16 %
Besoin total estimé : 25 à 30 logements sur 22 ans, soit 1,5 à 2 logements par an.

Actions :

- ☞ Favoriser le renouvellement urbain (occupation de parcelles vides dans la trame bâtie, reconversion de bâtiments).

3 - En terme d'architecture et d'urbanisme

Diagnostic :

- Présence de 3 types de paysage urbain :

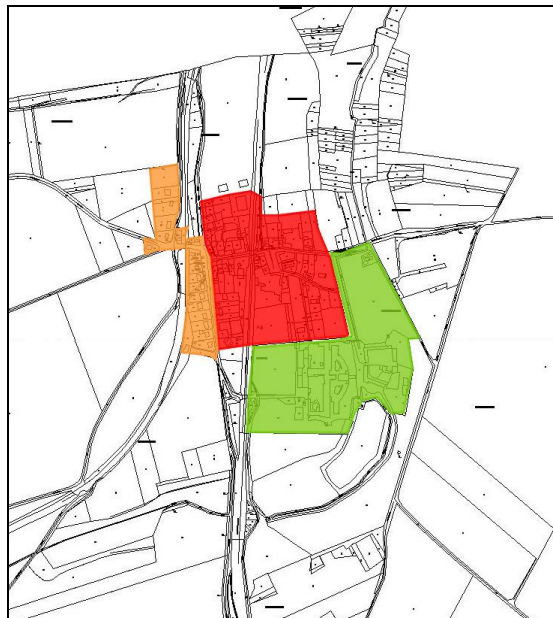
1. le paysage urbain dit d'origine villageoise, le cœur ancien du village.



2. le paysage urbain de type faubourg rural



3. le paysage urbain de type grand domaine :



- **Le paysage urbain dit d'origine villageoise :**

Le cœur du village rassemble très peu de fonctions : un service, la mairie - école, une ferme en activité, et de l'habitat majoritairement.

L'aménagement des espaces publics, rues, carrefour,... est très succinct.

La place publique, davantage aire de stationnement sans aménagement particulier, joue cependant son rôle de centralité.

Le bâti (maisons rurales, granges en briques, maisons de ville en briques) est implanté à l'alignement de la voie. L'église et la mairie, éléments majeurs et structurants, contribuent à maintenir le caractère villageois, malgré l'implantation de quelques constructions pavillonnaires vers les sorties de village, qui entrent en contradiction avec l'organisation spatiale initiale.

- **Le paysage urbain de type faubourg :**

Le faubourg à caractère pavillonnaire est en rupture avec le cœur ancien du village. Il offre des fonctions très peu diversifiées, l'habitat majoritairement, et une maison de l'enfance. Le faubourg présente une certaine homogénéité, due à une architecture pavillonnaire dominante, implantée en retrait de la voie.

- **Le paysage urbain de type grand domaine :**

Ce type de paysage urbain situé à la sortie Sud Ouest du village, constitue une entité à part entière qui accueille une maison de retraite. Le grand domaine auquel on accède par une allée plantée, est constitué d'un bâtiment majeur à la volumétrie imposante ainsi que de bâtiments annexes dont une ancienne ferme, encadrant un vaste espace central paysager et accompagné d'un parc. Le bâti est homogène par la prédominance de la brique.

Coupure nette entre les deux unités urbaines du village et du grand domaine, sans transition. Impression de deux noyaux urbains distants. Présence d'un espace végétalisé entre les deux, qui forme une frontière

Objectifs :

Organisation urbaine :

- ☞ Préserver les grands principes d'organisation des paysages urbains d'origine villageoise et organique.
- ☞ Conforter le bâti traditionnel dans le village ancien et travailler selon des modes complémentaires sur les autres sites urbains ou à urbaniser.
- ☞ Respecter l'organisation urbaine existante pour les implantations futures.
- ☞ Remplir les "vides urbains" et inscrire l'urbanisation dans la continuité de l'existant.
- ☞ Favoriser le renouvellement urbain (reconversion de bâtiments, densification) plutôt que les extensions.

Architecture :

- ☞ Veiller au respect des règles de l'art en matière de réhabilitation des façades et toitures des constructions anciennes ainsi qu'à la maîtrise en cas d'insertion de constructions nouvelles lors de démolition du bâti ancien.
- ☞ Intégrer, dans le cadre du développement durable, l'architecture bioclimatique dans les futures prescriptions du PLU dans le respect des structures patrimoniales.

Actions :

- ☞ Inclure ces dispositions dans le règlement et le zonage du PLU.

4 - Environnement :

Diagnostic

Topographie : Le rû de Domfront organise l'ensemble du territoire communal. Le village s'est développé à proximité du cours d'eau. Le parc de la maison de retraite intègre un étang dans la vallée du rû.

Hydrographie : Le rû de Domfront draine le fond de vallée et les eaux de ruissellement issues des thalwegs secondaires.

Géologie : Le fond de vallée est recouvert d'alluvions récentes.

Les rebords immédiats de la vallée, sur lesquels sont installés les noyaux urbains, sont constitués d'alluvions anciennes, signe que le cours du rû a évolué au cours du temps.

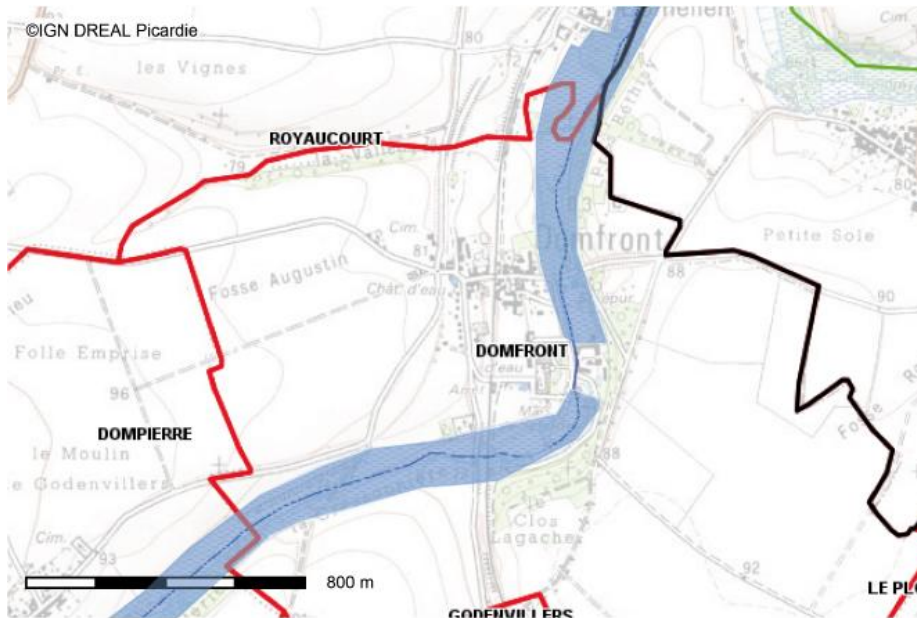
La végétation joue ici un rôle anti-érosion important qui permet le maintien de ces sols.

Les plateaux sont constitués de limons de plateaux, excellentes terres agricoles.

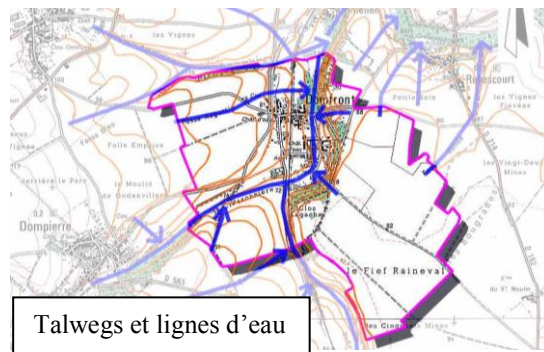
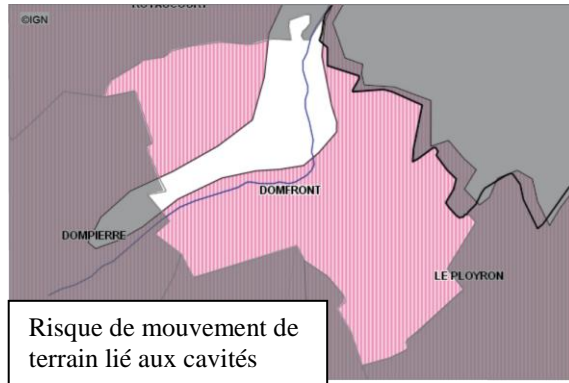
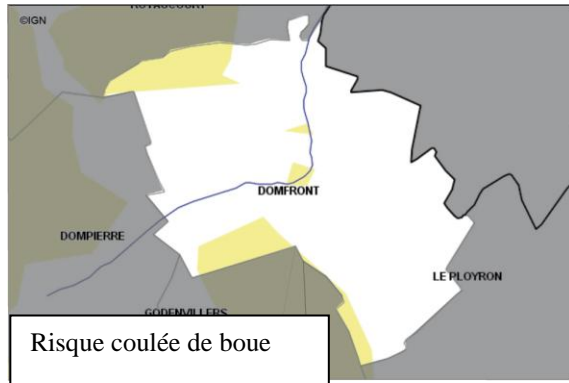
Le territoire communal est concerné par de nombreux sites d'effondrement, lié à la nature du sous sol.

Trame verte et bio diversité :

Les zones à dominantes humides :



Les risques :



Objectifs :

- ☞ Protéger et valoriser les espaces humides et les boisements d'intérêt écologique ou paysager.
- ☞ Prendre en compte les lignes d'eau et des sites d'effondrement dans le futur zonage.

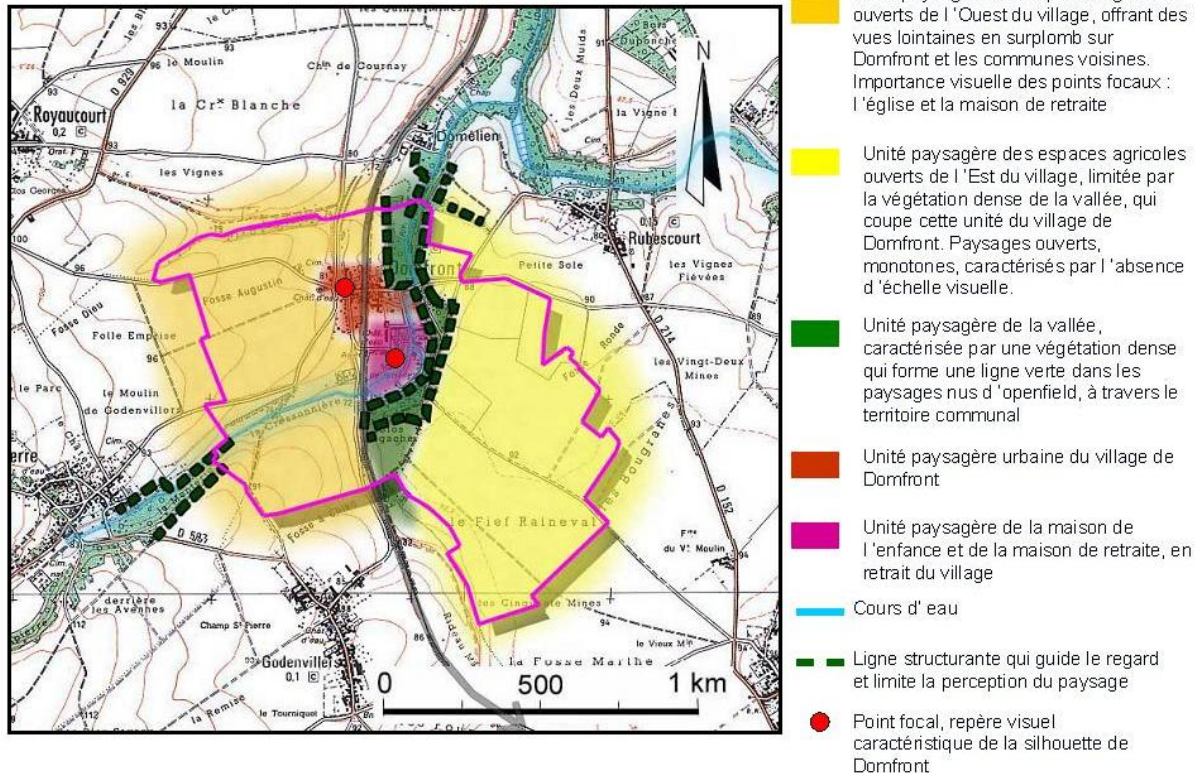
Actions :

- ☞ Classer les espaces boisés d'intérêt en EBC.
- ☞ Prendre en compte des lignes d'eau dans le choix des zones futures d'urbanisation.

5 - Paysage :

Diagnostic :

- Les paysages sont répartis autour de la vallée du Rû de Domfront, qui constitue l'axe structurant organisant tout le territoire communal. :



- Le fond de vallée est marqué par une végétation de marais et de peupleraies, ponctuée de pâtures.
- Les versants :
 - Le versant Ouest accueille le village de Domfront.
 - Le versant Est est marqué par une végétation de type chênaie charmaie, qui forme une ligne structurante du paysage, et qui s'étire à l'échelle de la vallée, bien au delà des limites communales.
- Les plateaux agricoles, paysages de champs ouverts plats, sans échelle visuelle.
- Deux repères visuels sont mis en évidence : l'église de Domfront, le château occupé aujourd'hui par la Maison de Retraite.

Objectifs :

- ☞ Protéger les espaces boisés ayant un rôle paysager structurant en respectant la dynamique des écosystèmes (possibilités de remise en prairie de certains espaces),
- ☞ Mettre en valeur le patrimoine paysager,
- ☞ Maîtriser l'impact paysager lié aux modifications du fond de vallée (abandon de certaines peupleraies, ouverture du paysage pour gestion écologique du marais...)

- ☞ Maintenir et gérer des espaces humides,
- ☞ Gérer les peupleraies,
- ☞ Maintenir l'activité agricole (pâtures)

Actions :

- ☞ Mettre en place des prescriptions paysagères sur les futures zones à urbaniser.
- ☞ Classer les éléments remarquables au titre de la Loi Paysage (vue sur le château aujourd'hui Maison de retraite,...)

6 - Sécurité routière et déplacements :

Diagnostic :

- Le territoire de Domfront n'est concerné que par des voies communales.
- L'état physique des chaussées est globalement bon.
- Potentiel de circulations douces (présence de chemins ruraux)
- Présence d'une voie ferrée qui coupe le village en deux

Objectifs :

- ☞ Valoriser le système des chemins ruraux dans un but social et touristique.

Actions :

- ☞ Utiliser l'opportunité de la procédure d'Emplacement Réserve pour mener une politique d'acquisition foncière des emprises pour chemins et aménagements de sécurité.
- ☞ Mettre en réseau les chemins ruraux (maillage) afin de mettre en place un réseau de circulations douces.

7- En terme de réseaux

Diagnostic :

- Electricité :

Aucun problème n'est à signaler. La commune n'est pas étalée, il n'y a donc pas de contraintes détectées.

- Défense incendie :

La défense incendie est mal assurée sur la commune. La défense incendie comprend trois réserves et deux poteaux, insuffisants depuis 2005.

- Réseau d'eau potable :

Le réseau d'eau potable est assez vétuste, notamment rue Raineval, il est envisagé de le réhabiliter et d'enterrer les réseaux en même temps.

La commune est alimentée par le forage de Frétoy Vaux et le réservoir de Tricot.

Le Château d'eau de Domfront n'existe plus. La qualité de l'eau est correcte : 37 Mg de nitrates, pas de pesticides, pas de problèmes de stockage.

- Réseau d'assainissement :

Il n'y a pas de réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Objectifs et actions :

- ☞ En ce qui concerne la défense incendie, par mesure de précaution, stipuler dans le règlement du PLU qu'en l'absence d'une défense incendie suffisante, quel que soit le secteur concerné, aucune autorisation de construction ne pourra être autorisée.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

SCHEMA DE PRINCIPE

