

PLU

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable
(PADD)

APPROBATION du PLU

Dossier annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 14 DEC. 2011



ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR
44, bd Jeanne d'Arc - 02200 SOISSONS - Tél : 03 23 93 03 69 - Fax : 03 23 93 25 69

11/2011

PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	5
<u>ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET PRESERVER LES EQUILIBRES ACTUELS</u>	7
<u>ORIENTATION 2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u>	10
<u>ORIENTATION 3 : VALORISER LES ESPACES NATURELS ET PRESERVER LES ZONES A RISQUES</u>	11
<u>ORIENTATION 4 : PERMETTRE LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS</u>	11

Préambule : Contenu et portée du P.A.D.D.

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être **l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme**, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le contenu du PADD a été reformé par le **décret du 9 juin 2004**, modifiant le Code de l'Urbanisme. Désormais le PADD et les orientations d'aménagement constituent **2 documents distincts**.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme précise en effet que :

« Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- Un règlement,
- Ainsi que les documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes ».

1. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD est une **pièce obligatoire** du PLU.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune** ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent **l'organisation générale du territoire communal**. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

L'article L.110 stipule que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'**aménager le cadre de vie**, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures **des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports** répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de **gérer le sol de façon économe**, d'**assurer la protection des milieux naturels et des paysages** ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de **promouvoir l'équilibre** entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de **rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisant dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L.121-1 précise que :

« Les Schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2. La diversité des fonctions urbaines et la **mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales,
- d'activités sportives ou culturelles d'intérêt général,
- ainsi que d'équipements publics.

En tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, intégrant :

- La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

2. Les orientations d'aménagement

Il s'agit d'une **partie facultative** du PLU.

L'article L.123-1 précise en effet que :

«Les PLU **peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

3. Opposabilité du PADD

Le PADD **n'est pas opposable** aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement, le rapport de présentation et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le règlement et ses documents graphiques s'imposent **en termes de conformité**, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existants à Rainvillers. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durable qui sera la base de toute la réflexion d'aménagement de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable doit répondre aux questions suivantes :

- Comment concilier développement urbain et protection du cadre de vie et ainsi préserver l'identité de Rainvillers et les équilibres démographiques actuels ?
- Comment organiser harmonieusement l'ensemble des activités humaines (agriculture, logements, activités, loisirs, etc.) ?
- Comment prendre en compte les spécificités du territoire communal (risque inondation, espaces naturels de qualité, liaisons douces, etc.) ?
- Comment envisager l'avenir proche du village pour répondre à de nouveaux besoins?

Les principaux enjeux du PADD de Rainvillers ont été articulés autour de 4 orientations fortes :

- **Première orientation** : Favoriser le développement de l'habitat et préserver les équilibres actuels,
- **Deuxième orientation** : Favoriser le maintien des activités,
- **Troisième orientation** : Valoriser les espaces naturels et préserver les zones à risques,
- **Quatrième orientation** : Permettre la réalisation d'équipements publics.



RAINVILLERS
Plan Local d'Urbanisme

Planche
N° 1

Projet d'Aménagement et de Développement durable - PADD

Principes de développement

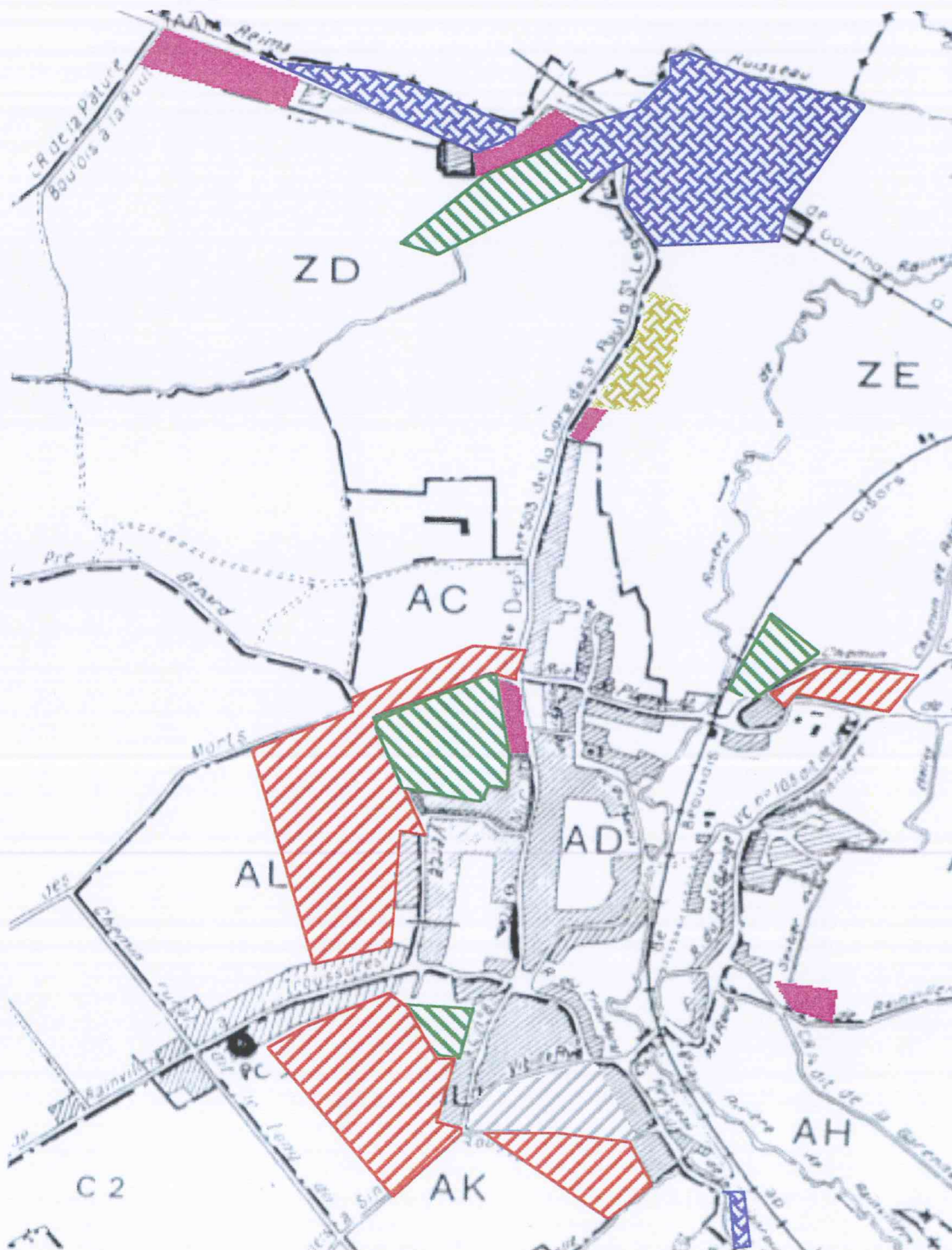
Extension zone
urbaine

Zone d'extension
court terme - IAU

Zones d'extension
moyen terme - IIAU

Zones d'activités
existantes ou
prévues

Zones
d'équipements
publics - sports



Première orientation : Favoriser le développement de l'habitat et préserver les équilibres actuels

Rappel : L'analyse des composantes de la commune (recensement démographique, parc de logements, évolution de la construction au cours des dernières années...) a mise en évidence des tendances principales :

↳ Un rythme de construction assez élevé depuis 1999 (3,5 constructions par an en moyenne) et une augmentation de population de 65 habitants entre 1999 et 2008. En 2009, la population est de 950 habitants, soit une croissance de 8 % en 8 ans et de 1 % par an.

↳ En matière de population et de logements, nous avons vu qu'en 2006, le nombre des logements vacants a atteint un seuil maximum qu'il sera difficile de franchir : 13 logements vacants soit 4,5 % des logements de la commune,

↳ Une pression foncière importante liée à la proximité de Beauvais : celle-ci se caractérise par un nombre de demandes élevé qui peut être estimé à une dizaine demandes par an.

↳ L'avenir résidentiel de Rainvillers se porte essentiellement donc sur la construction neuve.

Dans le périmètre aggloméré, on recense environ 25 dents creuses.

L'emprise actuelle du bourg pourrait accueillir au total, en minimisant la rétention foncière compte tenu de la pression, à 15 à 18 constructions seulement.

1. Opter pour un rythme de construction soutenu respectueux des équilibres actuels et cohérent avec les besoins d'une population prévue à 1200 habitants dans 10 ans.

➤ La commune de Rainvillers, vu les demandes enregistrées, souhaite accueillir de nouveaux habitants sans que la population n'excède 1040 habitants à l'horizon 2014 (horizon du PLH en cours d'approbation) et 1200 en 2019.

La commune souhaite concilier des impératifs qui pourraient paraître contradictoires : conserver son caractère rural qui se caractérise par une faible densité de constructions et accueillir du logement locatif social.

Atteindre cet objectif nécessite un parti d'aménagement structuré et une forte implication municipale : en effet, la réalisation de logements sociaux nécessite la mise à disposition de terrains en centre bourg et pour s'assurer d'une faible densité, la maîtrise foncière communale est indispensable. En troisième lieu, peut et doit exister un marché libre.

C'est pourquoi la commune a prévu l'inscription d'un emplacement réservé pour logements sociaux et résidence de personnes âgées (financement PLA) mais aussi la réalisation d'un éco-quartier peu dense sur une parcelle communale.

Comme le suggéraient les services de l'Etat, la croissance communale prévue pour les 10 prochaines années est d'environ 2,5 %.

2. Permettre l'accueil de nouvelles constructions pour assurer un maintien de la population et accueillir de nouveaux habitants et ce pour :

➤ L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement) se trouvant en cœur de village, sachant que le nombre de dents creuses reste limité à 25 dont 15 à 18 seront réalisées,
A noter quelques extensions de la zone U sous forme linéaire : au nord-est du bourg, entre bâti existant et future zone de loisirs et le long de la RD 931 à l'est des constructions existantes,

➤ La réaffectation de la zone I NA dite du "village" en zone destinée à accueillir des logements sociaux et une résidence pour personnes âgées (financement PLA) et l'extension du projet sur la zone UB au nord (zone prévue sur 2,5 ha pouvant accueillir une vingtaine de logements) : comme dans l'opération de 11 locatifs sociaux en cours, la commune ne souhaite pas que les logements locatifs se caractérisent par une densité trop forte préférant assumer la charge d'espaces verts à réaliser et entretenir,

➤ La création d'une zone IAU sur des parcelles communales entre RD 931 et le cimetière. Ce site, bien particulier, a fait l'objet d'une étude du CAUE de l'Oise qui suggère un traitement d'ensemble de l'extension du cimetière, de ses accès et de l'accès à la zone IAU. Pour celle-ci, compte tenu de l'orientation, de l'ensoleillement et du caractère humide des terrains, la réalisation d'un éco-quartier est privilégiée avec peu de construction, une quinzaine, une orientation étudiée et la réalisation d'un plan d'eau.

➤ La création d'une nouvelle zone à urbaniser à court terme au lieu dit "le Clos" sur environ 2,5 ha soit 20 logements, zone qui se poursuivra dans l'avenir au nord et à l'ouest de l'autre côté des chemins ruraux existants et dont le zonage II AU annonce la vocation à moyen/long terme.

➤ Le maintien en zone ouverte à l'urbanisation de la zone nord des "Solons" dont la réalisation devrait être proche sur 1,5 ha ou 10 logements.

➤ La réaffectation de l'ancienne salle communale (avec extension) en 6 ou 7 logements sociaux (financement PLS), reclassée en zone UB.

En terme de possibilités de constructions, le bilan est le suivant :

- zone communale	15 lgts	4,0 ha
- zone sociale	20 lgts	1,5 ha
- zone du Clos	20 lgts	2,5 ha
- zone des Solons	10 lgts	1,5 ha
- ancienne salle	7 lgts	PM zone UB

total	72 lgts	9,5 ha
-------	---------	--------

Soit 1000 m2 moyens par logement en estimant que les VRD représentent 20 % minimum.

Le bilan est alors équilibré et prend en compte aussi bien le caractère rural de Rainvillers et le souci de ne pas "entasser" les habitants que la mixité sociale et la nécessité d'accueillir tout type de population.

Au total, avec la zone UB, ce sont autour de 90 logements qui seront construits, ce qui correspond parfaitement à l'objectif avancé par l'Etat de 2,5% par an de croissance.

* Par rapport à la population 2009 estimée par la commune, 252 nouveaux habitants (90 logements à 2,8 pers/logt) arriveraient dans les 10 ans soit une population de 1202 habitants.

En appliquant un taux de croissance de 2,5% par an à la population 2009, on arrive à 1216 habitants en 10 ans (2009-2019).

Le parti d'aménagement communal est parfaitement structuré pour une bonne répartition des différents types de logements adaptés à une commune rurale sans pour autant prôner la politique du "laisser faire".

La localisation des zones d'extensions de l'habitat est privilégiée en continuité des parties urbanisées, permettant ainsi une urbanisation raisonnée en intégrant la protection de l'activité agricole et du cadre paysager.

➤ Le maintien en IIAU ou le déclassement de zones I NA du POS en zones à urbaniser qui nécessiteront une modification du PLU (absence de VRD ou capacité insuffisante) sur 7 ha environ sur les terrains situés au nord-est (les "Solons" Sud) et au sud du village ("le Fossé Messien" et le Champs de la Forge").

3. Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le bâti de la commune :

La politique d'accueil de nouveaux habitants mise en place s'accompagnera :

➤ D'une protection du bâti ancien et du tissu pavillonnaire qui constituent l'élément principal de l'identité de la commune par une réglementation adaptée,

➤ L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions se matérialisera par une réglementation spécifique sur chacune des zones du PLU. Elle concernera les éléments suivants :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives (le double rideau demeure interdit),
- La hauteur et le volume,
- L'aspect extérieur,
- Le traitement paysager.

4. Diversifier l'offre de logements en favorisant une certaine mixité :

Face au manque de logements sociaux, au manque de logements pour les jeunes, le PLU doit permettre la constitution d'une offre de logements diversifiée. Cependant, celle-ci ne dépend pas du seul PLU qui doit la favoriser dans le respect de la Loi ENL et de celle du 25 mars 2009.

La commune de Rainvillers est favorable à la construction de logements sociaux (11 sont d'ailleurs en cours) et intervient pour la réalisation de nouveaux logements sociaux : reconversion de l'ancienne salle communale en 6 ou 7 logements locatifs PLS, inscription d'un emplacement réservé "logement social" pour logements et résidence pour personnes âgées financées en PLA.

Cette volonté manifeste doit permettre au parc de logements présent sur la commune, de répondre aux attentes des nouvelles populations. Cette démarche répond au principe de mixité sociale, énoncé par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Deuxième orientation : Favoriser le maintien des activités

Rappel : Le développement économique d'une commune de la taille de Rainvillers et l'équilibre emploi/habitat ne dépendent pas de la seule volonté communale : aujourd'hui, compte tenu du transfert de compétences, c'est à l'échelle intercommunale que cet équilibre doit être recherché.

Cependant, localement, la collectivité doit favoriser le maintien, voire le développement de ses activités.

Plusieurs orientations sont envisagées dans ce cadre.

- Protéger les espaces à vocation agricole par l'adoption d'un zonage et d'un règlement visant à préserver et pérenniser ces activités,
- Prendre en compte l'existence de zones d'activités industrielles et artisanales tout en sachant que les contraintes générées par un site Sevezo sur la commune voisine sont levées,
- Permettre par des zones à vocation d'activités, le développement éventuel d'activités.

Troisième orientation : Valoriser les espaces naturels

Rappel : Le territoire communal de Rainvillers est soumis à plusieurs contraintes environnementales (biocorridor, ZNIEFF, richesses archéologiques, ...), la volonté des élus est de les prendre en considération.

Le souhait est de protéger des ensembles paysagers en mettant en place des dispositions réglementaires permettant ainsi de conserver le caractère naturel de ces espaces tout en en assurant leur pérennité.

Cet objectif est assuré par :

- La mise en place d'une politique en faveur du développement des activités ludiques par la protection des chemins de randonnées et des liaisons douces existants,
- Le développement des liaisons douces sur l'emprise des voies ferrées désaffectées par des emplacements réservés,
- L'adaptation d'une réglementation spécifique permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles,
- La protection des bois et bosquets au titre des espaces boisés classés,
- L'intégration d'une démarche paysagère dans les différents projets de la commune et, notamment dans les projets de lotissements.

A noter que le PPRI en cours d'achèvement ne concerne que des zones non bâties.

Quatrième orientation : Permettre la réalisation d'équipements publics »

Rappel : La volonté municipale d'accueillir de nouveaux habitants n'implique pas, selon les éléments connus à ce jour, de nouveaux besoins importants au titre des équipements d'infrastructure (réseaux routiers, eau, assainissement, électricité...).

En terme de superstructure, un nouveau groupe scolaire doit être réalisé sur une emprise communale et la nouvelle salle socio-culturelle vient d'être inaugurée.

- Ne reste que l'équipement sportif à prévoir (sur celui qui existait, a été réalisé il y a quelques années un lotissement) : il est prévu le long de la RD 503 entre bourg et hameau.
- Le cimetière doit être étendu, des aires de stationnement réalisées : l'étude CAUE Précitée prend en compte ces besoins et travaille sur l'emprise, les accès et le stationnement. Les résultats de cette étude seront repris dans le PLU et des emplacements réservés créés.