

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE CAUFFRY



Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipale en date du :

Le Maire :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Définition et rappel du contexte territorial

Le contexte législatif :

Ce sont principalement les articles L.123-1 et R. 123-3 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce document a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens et il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il doit être complété par au moins une orientation d'aménagement et de programmation qui précise les conditions d'aménagement sur un secteur. Cette dernière est opposable avec une obligation de compatibilité du projet.

La philosophie du développement durable :

Le développement durable c'est "répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs".

C'est une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décision, les trois champs de base du développement durable à savoir les données sociales, les données économiques et les données environnementales.

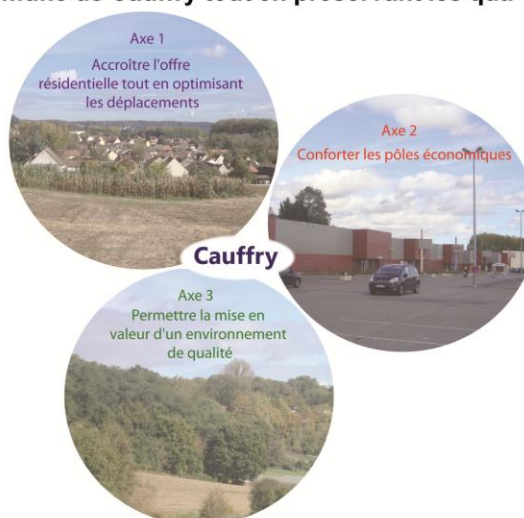
Afin que ce projet soit pratiqué par le plus grand nombre d'habitants, la concertation sera un levier incontournable à sa réalisation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables déclinera une stratégie qui veillera à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement source de nombreux dysfonctionnements (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière...), à promouvoir un développement économique cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturelles, à renforcer les dispositifs de circulation durables (transports collectifs, modes doux,...). Il incitera au travers le règlement à l'utilisation et l'exploitation des énergies renouvelables. Il veillera également à la gestion du foncier, au regard des dispositions prises dans la loi Grenelle I et II ainsi que dans la loi ALUR. Enfin, il intégrera les dispositions émises au sein des divers documents de planifications : SCOT, SDAGE...

Les ambitions du projet visent à dynamiser la commune de Cauffry tout en préservant les qualités de son cadre de vie.

L'organisation de cette stratégie se décline en 3 axes d'actions stratégiques :

- **Accroître l'offre résidentielle tout en optimisant les déplacements**
- **Conforter les pôles économiques**
- **Permettre la mise en valeur d'un environnement de qualité**



Rappel de quelques éléments du contexte territorial :

Cauffry se localise au sein de la Communauté de communes du Liancourtois près de Creil. Tout comme son territoire environnant, la commune connaît depuis quelques années une **forte croissance démographique**.

Le cadre de vie est qualitatif et correspond à celui d'une **ville à la campagne** avec ses espaces naturels et paysagers de cœur de ville. La dominance des **quartiers résidentiels** sur le territoire offre aux habitants un cadre de vie calme tout en bénéficiant d'éléments participants à son dynamisme comme l'offre de commerces et de services. On note cependant le départ de plusieurs entreprises qui ont laissé place à de vastes bâtiments inoccupés.

La **qualité de l'accessibilité** est aussi un élément majeur pour permettre ce développement. On mentionne tout d'abord la présence de la route départementale n°1016 qui relie Clermont à Creil et qui permet d'accéder à la RD 1330 puis à l'autoroute A1 reliant Paris à Lille. Cauffry se trouve ainsi à environ 1 heure de Paris. La **gare de Liancourt-Rantigny** est située à moins d'un kilomètre de la mairie de Cauffry. Elle est établie sur la ligne Paris-Amiens. Le **projet de liaison Roissy-Picardie** a pour vocation d'interconnecter une ligne à grande vitesse avec la ligne classique Amiens-Creil-Paris et de réaliser des aménagements sur l'axe Paris-Creil et en gare "Aéroport Charles-de-Gaulle TGV". Ce projet aura pour effet de réduire les temps de trajet entre le territoire de Cauffry, Paris et Lille.

A l'échelle de l'intercommunalité le projet de **déviations de Mogneville** prévoit la construction d'une nouvelle voirie entre la RD 1016, au sud de Cauffry et la RD 62 au Nord de Mogneville. L'objectif est de capter le trafic de la RD 62 qui traverse les communes de Liancourt, Mogneville et Monchy-Saint-Eloi et d'intégrer les projets futurs de développement économique des communes.

Face à ces enjeux, la municipalité désire définir les conditions d'un développement maîtrisé et durable qui participe à la préservation de la qualité de vie.

La prise en compte des documents supra-communaux :

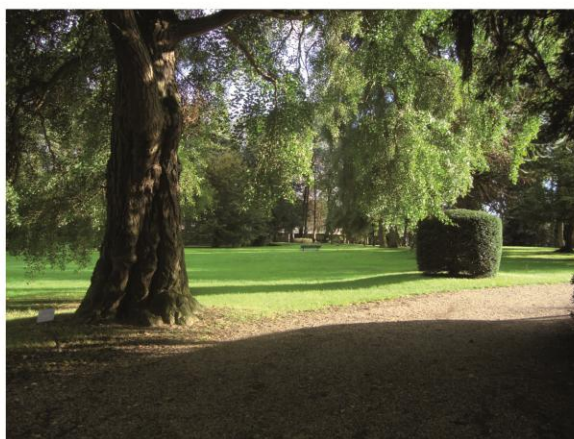
L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra prendre en compte les documents d'urbanisme supra-communaux tel que le SDAGE mais également les différentes lois.



Une ville à la campagne



Plusieurs zones industrielles



Des espaces paysagers et naturels de qualité

Le Schéma de COhérence Territoriale

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000.

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal. **Le SCOT est donc un document supra-communal qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux et qui doivent être compatibles avec ce dernier.**

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Le SCOT du Grand Creillois

Le SCOT du Grand Creillois s'applique sur les communes de Cramoisy, Creil, Laigneville, Maysel, Mogneville, Montataire, Monchy-Saint-Eloi, Nogent-sur-Oise, Rousseloy, Saint-Leu-d'Esserent, Saint-Maximin, Saint-Vaast-lès-Mello, Thiverny, Villers-Saint-Paul depuis son approbation le 26 mars 2013.

Le Syndicat Mixte du Grand Creillois, fondateur du SCOT, s'est élargi suite au vote de la Communauté de communes de la Vallée Dorée (ou du Liancourtois) dont fait partie Cauffry. Sept nouvelles communes supplémentaires intègrent désormais le syndicat mixte ce qui conduit donc à une extension du périmètre du SCOT : Bailleval, Cauffry, Labruyère, Liancourt, Rantigny, Rosoy et Verderonne. Cependant, l'actualisation du SCOT n'ayant pas encore eu lieu, aucune prescription ni obligation réglementaire ne s'applique sur la commune. C'est donc un principe de zone blanche qui s'applique sur les communes récemment intégrées. Cela signifie qu'elles ne peuvent pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser en dehors d'une dérogation donnée soit par le Préfet soit par le président du SCOT.

Cauffry a choisi de prendre en compte les prescriptions du SCOT lors de l'élaboration de son document d'urbanisme afin d'anticiper sa mise en conformité avec le SCOT dans un délai de 3 ans.

Agence d'urbanisme
et de développement
de la vallée de l'Oise

en collaboration avec PROSCOT, AUCOT, AUCOT, AUCOT

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Estimer au plus juste les besoins en logements

L'objectif principal de la municipalité est de dimensionner au plus juste des surfaces bâties au regard des besoins en logements exprimés en privilégiant la densification au sein du bourg et du hameau de Soutraine. La commune souhaite accroître sa population d'ici 2022 (projection sur 8 ans) pour atteindre 2658 habitants. Dans le but d'estimer au mieux les besoins en logements d'ici l'échéance, la municipalité a décidé de s'inscrire dans les recommandations du SCOT Grand Creillois. A l'heure où ce projet est rédigé, le projet de PLU de Cauffry n'a pas l'obligation de s'inscrire dans ces orientations. Cependant, la communauté de communes du Liancourtois à laquelle appartient Cauffry a évolué depuis le 26 septembre 2014. Elle intègre désormais le périmètre du Syndicat Mixte du Grand Creillois. Afin d'anticiper la conformité entre PLU et SCOT dans le cadre d'une révision future du SCOT, nous reprenons les données du SCOT.

Scénario retenu :

- Maintien de la population

Pour le maintien de la population, nous avons supposé que le renouvellement du parc serait supérieur à celui de la période précédente du fait de nombreux bâtiments pouvant faire l'objet de réhabilitation.

Le SCOT du Grand Creillois envisage un taux de desserrement prévisionnel à 2.4 personnes par logement. Ce taux de desserrement a donc été repris dans les hypothèses de maintien de la population.

Concernant les résidences secondaires, nous partons sur une hypothèse de maintien.

Le nombre de logements vacants actuel est suffisant et proche des 6% nécessaires à une bonne rotation de la population au sein de la commune. Nous partons sur l'hypothèse de garder le même nombre de résidences secondaires.

Ainsi, pour maintenir la population d'ici 2022, 76 logements seraient nécessaires.

- Croissance de la population

L'hypothèse de croissance de la population se base sur la population communale recensée par l'INSEE en 2011 soit 2 449 habitants. En parallèle, le SCOT du Grand Creillois préconise une croissance annuelle de 0.75%. Le taux de desserrement du SCOT reste à 2.4 personnes par logements d'ici 2022. Ainsi, 124 logements seraient nécessaires d'ici 2022 pour permettre la croissance envisagée. Cependant, 10 logements ont été construits entre 2011 et 2014. Ces logements sont donc à soustraire des besoins.

Pour répondre à une population de 2658 habitants en 2022, il faudrait construire 114 logements auxquels il convient d'ajouter les besoins nécessaires pour le maintien.

Pour conclure, pour répondre à une évolution qui s'inscrit dans les préconisations du SCOT, Cauffry comptabilise un besoin en logement qui atteint 190 logements.

Des projets en cours

Un certain nombre de projets sont en cours.

Le premier projet vise la réalisation de 19 logements le long de la rue du 1er Septembre.

Le second est situé en sortie de ville, dans le hameau de Soutraine, il prévoit la réalisation de 18 lots.

Prendre en compte la capacité des dents creuses

La commune de Cauffry présente un certain nombre de "dents creuses" qu'il convient d'exploiter pour de l'urbanisation. Le potentiel des dents creuses permettrait d'envisager la réalisation de 63 logements (potentiel ou terrains en vente). La superficie totale des dents creuses s'élève à 4.06 ha.

Prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain

Un site de renouvellement urbain est identifié. La réalisation d'au moins 10 logements est envisageable au sein des deux bâtiments du site.

Dans le cadre d'un arasement du site et d'une reconstruction d'un ou de plusieurs bâtiment(s), le foncier représente un potentiel de 4238 m².

Rationaliser le foncier pour accroître la population d'ici 2022

Afin d'estimer les besoins en foncier, nous prenons une hypothèse se basant sur la densité préconisée par le SCOT du Grand Creillois. Sur les recommandations du Syndicat Mixte du Grand Creillois, sur un territoire comme Cauffry, toutes les opportunités foncières (en extension urbaine, en renouvellement urbain ou en dents creues), identifiées dans le PLU devront accueillir un minimum de 2000 m² de surface de plancher à construire à l'hectare (soit 18 logements à l'hectare).

Pour réaliser les 80 logements à édifier en extension nous prenons une hypothèse se basant sur les préconisations du SCOT à savoir 18 logements/ha (densité brute).

**Pour réaliser le maintien de la population la densification de la trame bâtie est suffisante.
Pour satisfaire les objectifs de la croissance, 4.44 ha seraient nécessaires.**

Une zone à urbaniser est inscrite au PLU existant (IINA) d'une superficie de 3.04 ha. Cette zone représente une consommation de terres agricoles. Cela correspond à une consommation annuelle de l'ordre de 0.42 hectares.

Afin de satisfaire l'ensemble des besoins au sein de ce site en extension, il est envisagé d'augmenter la densité sur ce secteur (23 logements à l'hectare).

Rationaliser le foncier économique d'ici 2022

Afin de pouvoir répondre aux besoins de développement et/ou de croissance des entreprises déjà en place, deux parcelles possédant du foncier libre sont identifiées. L'une des deux parcelles est actuellement une surface d'exposition des différents produits vendus par l'entreprise et l'autre les espaces verts de l'entreprise situés à l'arrière.

A ce foncier disponible s'ajoute plusieurs sites de renouvellement urbain.

Synthèse

La consommation de nouvelles terres porte uniquement sur le site de l'ancienne zone IINA du POS située entre la rue du 1er Septembre et la Brèche. Au total, se sont 3.04 ha qui sont identifiés pour accueillir une nouvelle urbanisation. Cela correspond à une consommation annuelle de l'ordre de 0.42 ha.

La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est présentée dans le rapport de présentation.

Permettre le développement de Cauffry tout en préservant un environnement de qualité



Accroître l'offre résidentielle tout en optimisant les déplacements

• Définir un développement maîtrisé

Face aux enjeux en termes d'attractivité, la municipalité désire assurer un développement adapté aux **enjeux à la fois urbains et environnementaux**. La municipalité désire permettre le maintien et la croissance maîtrisée de la population et s'intégrer dans les **préconisations du SCOT à savoir +0.75%** de croissance par an à l'horizon 2022. Pour rappel, la population de 2011 est de 2449 habitants. **Ainsi, en 2022, la population Cauffry atteindrait les 2658 habitants.**

Les caractéristiques de la population évoluent : décohabitation, vieillissement, ... et ont des répercussions sur la demande de logements à la fois d'un point de vue quantitatif (entre 104 et 190 nouveaux logements sont nécessaires pour permettre l'évolution désirée) mais également qualitatif (typologie, modes d'accession,...).

Les opportunités de **densification représentent une vingtaine d'unités**. Celles concernant le renouvellement urbain sont potentiellement très importantes. Un site est identifié sur la commune. Il s'agit des locaux de la B.I.O. Une base de 32 logements réalisés sur des sites de renouvellement urbain a été prise.

En complémentarité des interventions sur la trame bâtie, **Cauffry doit définir de nouveaux espaces de confortement pour répondre aux enjeux de construction**. Une zone s'inscrivant dans la continuité du tissu urbanisé est envisagée. Il s'agit d'un site situé à proximité du centre-ville sur une zone inscrite en zone d'urbanisation future dans l'ancien document d'urbanisme.

• Conforter la centralité et faciliter les déplacements doux

Cauffry se structure autour de quatre polarités avec le centre-bourg historique dans le secteur de la rue du 1er septembre (Est), les abords de l'avenue Henri Besse (Centre) et les deux secteurs du hameau de Soutraine (Ouest).

La commune désire conforter le premier secteur afin de **favoriser les connexions et la proximité** avec le chef-lieu de canton : Liancourt.

Cet objectif pourra se matérialiser au travers de différentes actions :

- Le développement d'espaces de renouvellement urbain sur le site de la B.I.O,
- L'identification d'un secteur préférentiel

La commune a déjà amorcé le renforcement de ce secteur avec la viabilisation de 19 lots à construire à vocation d'habitat.

La recherche d'une **gestion économe du foncier en lien avec les orientations du SCOT du Grand Creillois** est une priorité notamment au travers le respect des densités définies (moyenne de 18 logements à l'hectare).

Ainsi, les besoins en foncier représentent 7.8 hectares de foncier.

La commune de Cauffry possède plusieurs sentes piétonnes qui permettent les connexions entre les différents quartiers et lotissements. Le projet communal vise à **développer les liens qui favorisent les différentes connexions et qui renforcent la proximité des entités urbaines.**

Par la densification du secteur autour de la rue du 1er septembre, le projet de la commune vise à favoriser les liens avec la communauté de communes. Ainsi, les habitants du secteur seront à proximité immédiats de plusieurs points de départ de modes doux de déplacements. Dans un rayon de 500 m seront alors présents les points de départs suivants :

- L'arrêt de bus Albert 1er de Liancourt où passe la ligne 8B (Rantigny-Liancourt)
- L'arrêt du Relais de la Poste où passent les lignes 1 (Creil-Clermont) et la liaison avec le collège de Cauffry sur la commune de Rantigny
- La gare ferroviaire de Rantigny où passent les lignes Amiens-Creil, Breteuil-embranchement-Creil et Creil-Saint-Just.

Par la réalisation de nouveaux logements dans le secteur de la rue du 1er septembre le projet communal vise à **densifier les zones résidentielles à proximité des centres de vie et des transports en commun**. Il incite donc les déplacements par l'usage des modes doux. De plus, les projets de refection de voirie permettront d'engager des projets de déplacements doux et permettre l'installation de fourreaux pour la fibre optique. La **prise en compte de l'intercommunalité** se révèle être essentielle pour une cohérence des projets à l'échelle du territoire de vie. C'est elle qui a en charge le développement du Très Haut Débit sur la commune.

Permettre le développement de Cauffry tout en préservant un environnement de qualité



Conforter les pôles économiques

•Conforter les zones économiques existantes

Les **secteurs d'activités** sont répartis de manière **plutôt homogène** sur le territoire autour des principaux axes de circulation tout en étant **en contact avec les espaces urbanisés à vocation d'habitat**. Les bâtiments d'activités marquent fortement le territoire d'autant plus qu'ils sont situés à proximité des entrées de villes et qu'ils sont **visibles depuis les axes principaux de circulation** (notamment la RD 1016).

Ces zones existantes devront pouvoir évoluer tout en s'intégrant dans une **logique qualitative et en lien avec la trame bâtie**. Pour les habitants de la commune, il est important que des **commerces de proximité se développent** et que leurs **activités soient complémentaires** à celles que l'on retrouve au niveau des zones commerciales (grandes surfaces notamment). Ainsi, le projet ne devra pas contraindre leur installation.

•Identifier les disponibilités d'implantation dans les zones économiques

Deux types d'implantations sont possibles sur le territoire. Les secteurs de **foncier libre** constituent la première. Ils sont peu nombreux. La seconde possibilité réside sur les **sites de renouvellement urbain** dont le potentiel est important sur la commune.

L'ensemble de ces zones a l'avantage d'être au sein de la trame bâtie où les **réseaux sont déjà présents**. De plus, le développement de ces zones économiques ne nécessite pas la consommation de terres agricoles.

Plusieurs projets sont en cours, dans le secteur de Leclerc où l'enseigne prévoit de développer son activité sur un site de renouvellement.

Deux petits bâtiments à usages d'activités entre Intermarché et KUOM (ex.bureaux KUOM) devraient servir pour un usage de bureaux.

Dans les anciens locaux de KUOM, les locaux seraient ouverts à la location pour implantation d'un restaurant, de commerces et de l'artisanat.

L'enjeu est de permettre le maintien et le développement des activités sur le territoire de Cauffry.

•La prise en compte du caractère rural

L'activité agricole est un **secteur économique important** qui emploie 12 actifs et qui participe à l'**entretien des paysages**. L'objectif est ainsi de maintenir une activité viable et durable (accessibilité aux parcelles et aux sièges d'exploitation, diversification).

Cauffry n'a pas vocation à développer son activité économique touristique. Cependant, elle souhaite préserver les itinéraires de promenade (chemins, sentiers de randonnée...) favorisant la découverte de la richesse et de la diversité paysagère et patrimoniale du territoire.

Permettre le développement de Cauffry tout en préservant un environnement de qualité



Permettre la mise en valeur et la découverte d'un environnement de qualité

•Protéger les éléments naturels dans la logique des continuités écologiques

Cauffry possède de nombreux **éléments naturels et paysagers de qualité** qui participent à son attractivité. L'identification et la protection de ces éléments sont des conditions essentielles. Les espaces naturels sensibles, les continuités écologiques, les zones humides et les zones à dominantes humides du SDAGE Seine Normandie feront l'objet d'une **attention particulière**.

La logique de cette **préservation** est de permettre des liens écologiques entre les milieux naturels (vallée du Ru de Soutraine, Brèche, coteaux et boisements et espaces verts urbains). Ces liens contribuent au cadre de vie et à la présence de la nature en ville.

La richesse de Cauffry passe également par son **réseau hydrographique** avec le Ru de Soutraine et la Brèche. La présence de ce réseau hydrographique combiné à des terrains sablo-argilo-calcaires justifie la présence de **zone humides et à dominante humide**. La protection de ce réseau et de ces espaces naturels sensibles représentent un **enjeu majeur**.

•Intégrer la présence de risques naturels

Du fait de la présence d'espaces naturels tels que le Ru de Soutraine et de la Brèche, la commune est soumise à des **risques liés aux remontées de nappes**. La topographie marquée sur certains secteurs de la commune implique également un **risque de mouvements de terrain** faible à moyen aux niveaux des coteaux de Soutraine. L'aléa de **retrait/gonflement des argiles** est faible à moyen sur l'ensemble de la zone urbanisée et celui des coulées de boues concerne peu le territoire.

•Préservation des espaces agricoles

Comme indiqué précédemment, la **préservation des espaces agricoles** joue un rôle important dans la qualité du paysage. Afin de limiter au maximum la consommation de ces espaces en lien avec la trame bâtie, les élus ont décidé de **densifier le secteur du centre**. Cette mesure permettra ainsi de préserver le pourtour de la zone urbaine et limiter l'ouverture de zones d'extension à l'urbanisation.

Permettre le développement de Cauffry tout en préservant un environnement de qualité

 Poursuivre les partenariats avec l'intercommunalité

1 Accroître l'offre résidentielle tout en optimisant les déplacements

Définir un développement maîtrisé et qualitatif

-  Opportunités foncières des dents creuses
-  Renouvellement d'anciens bâtiments d'activité pour l'habitat
-  Projet en cours
-  Nouveau secteur d'urbanisation
-  Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Promouvoir la qualité dans les nouvelles constructions
-  Prendre en compte le périmètre des monuments historiques

Conforter la centralité et faciliter les déplacements doux

-  Secteur de densification
-  Faciliter et développer la présence des modes doux dans un rayon de 1km autour de la gare de Rantigny
-  Préservation des chemins ruraux
-  Maintien des liaisons interquartiers
-  Valoriser la gare de Rantigny
-  Développer le Très Haut Débit

3 Permettre la mise en valeur d'un environnement de qualité

Protéger les éléments naturels dans la logique des corridors écologiques

-  Intégrer les espaces naturels à enjeux (espaces naturels sensibles et zones humides)
-  Préserver le linéaire des continuités écologiques
-  Préserver les espaces verts de la trame urbaine
-  Intégrer la présence des risques naturels (nappe subaffleurante)
-  Cours d'eau
-  Zone humide

2 Conforter les pôles économiques

Conforter les zones économiques existantes

-  Permettre l'installation des petits commerces
-  Intégration des bâtiments d'activité existants au sein de la trame urbaine

Identifier les disponibilités d'implantation dans les zones économiques

-  Potentiel de foncier disponible à vocation d'activité
-  Valoriser les sites de renouvellement urbain disponibles

Favoriser la mixité au sein du tissu urbain

-  Valoriser les sites de renouvellement urbain disponibles en y privilégiant l'accueil d'activités économiques et en y autorisant l'habitat

Prise en compte du caractère rural

-  Permettre la diversification des activités agricoles (vente des produits de la ferme, restauration, séjours, loisirs)
-  Conserver l'accès des engins agricoles

