

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE D'ORRY-LA-VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Vu pour être annexé à notre délibération du 24 septembre 2015 approuvant le P.L.U.

Le Maire Henri HERRY

POUR UN VILLAGE DURABLE

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique d'Orry-la-Ville, les « points forts » et les « points faibles » suivants ont été retenus :

POINTS FORTS

- Un patrimoine naturel exceptionnel et protégé, aux portes de l'Oise et dans le Parc Naturel Régional
- Un territoire bénéficiant d'une identité historique et culturelle
- Un cadre encore rural, grâce notamment aux protections environnementales
- Un territoire bénéficiant d'une forte attractivité
- Une situation à proximité de grands pôles économiques et d'emploi
- Des dessertes diverses, routières comme ferroviaires
- Des commerces de proximité dans le village
- Une implication citoyenne et associative importante

POINTS FAIBLES

- Une population en légère croissance, mais vieillissante
- Un tissu bâti étalé, en dehors du centre-village historique
- Un coût du foncier élevé
- Un niveau d'équipement parfois insuffisant
- Des circulations denses qui traversent le village et le hameau de Montgrésin, peu de voies douces
- Une activité économique limitée

La municipalité a pour objectif de promouvoir « **UN VILLAGE DURABLE** ». Pour y parvenir, la stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de quatre grands thèmes :

- ↳ **PRATIQUER UN URBANISME RAISONNE**
- ↳ **PRESERVER L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL**
- ↳ **DYNAMISER LA VIE ECONOMIQUE**
- ↳ **AMELIORER LE CADRE DE VIE ET PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

Ces objectifs concourront à la mise en œuvre concrète par la municipalité d'Orry-la-Ville des orientations du Parc Naturel Régional et constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

NB : dans les tableaux suivants (p.3 à 5), la colonne de droite contient autant des actions relevant du champ du code de l'urbanisme que des objectifs de politique générale d'urbanisme.

LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
UN URBANISME RAISONNE	Maîtriser le développement urbain	Réduire les zones d'extension du POS Prévoir la densification modérée de quartiers péri-centraux Favoriser l'implantation de commerces et d'équipements publics au centre du village Requalifier les entrées de village, les espaces publics au centre.
	Optimiser les extensions urbaines	Définir les zones d'extension en fonction des risques recensés sur la commune, en veillant aux servitudes, à l'insertion urbaine et paysagère ainsi qu'au respect de la Charte du PNR Optimiser la productivité du foncier pour limiter la consommation d'espace et réduire son impact sur le coût des logements
	Améliorer la qualité du tissu bâti	Veiller à la bonne insertion des constructions dans le tissu bâti, en évitant l'effet « barre » et les ruptures avec le bâti traditionnel Améliorer les transitions urbaines entre quartiers denses et zones pavillonnaires ; préserver les cours au centre du village, le tissu pavillonnaire, les ambiances remarquables Limiter les hauteurs, notamment dans le centre du village, enfouir les réseaux aériens Etablir des recommandations architecturales pour garantir une harmonie esthétique avec l'existant et renforcer l'identité du village.
	Promouvoir l'écologie urbaine	Préserver le caractère rural de la commune Permettre la construction écologique dans certaines zones, en cohérence avec les principes déjà cités

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL	Eviter le recul démographique et rajeunir la population en favorisant l'accueil de familles avec enfants Maintenir au village les jeunes adultes et les personnes âgées Préserver la diversité sociale existante	Varier l'offre de logements en facilitant la réalisation de logements
LA VIE ECONOMIQUE	Pérenniser l'activité commerciale Privilégier l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée, de qualité Assurer la pérennité de l'activité agricole Développer les communications numériques	Privilégier la dynamisation du centre-village pour l'activité commerciale Promouvoir la mixité des fonctions urbaines avec une réglementation adaptée Faciliter le développement du tourisme et des activités de loisirs, Préserver les terres agricoles par une réglementation protectrice Éviter le mitage résidentiel et l'enclavement supplémentaire des terres cultivées S'inscrire dans les programmes de cette nature développés par les autres collectivités - Conseil Départemental notamment - .

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT	Valoriser les espaces périphériques	Porter attention aux franges urbaines, en contact avec la plaine agricole, lors des opérations d'extension d'urbanisation
	Préserver les milieux naturels, les richesses et les continuités écologiques	Mettre à niveau le système de gestion des eaux usées Protéger le secteur dit « des 3 sources », à proximité du lavoir Préserver de toute urbanisation les espaces d'intérêt écologique de fond de vallée et de forêt Prendre en considération les risques d'inondation
	Garantir la protection des paysages emblématiques, en particulier forestiers	Favoriser une gestion paysagère des boisements Identifier et protéger les lisières, en application de la Charte du Parc Naturel Régional
	Améliorer le réseau de déplacements doux	Programmer des itinéraires piétons et cyclables : • à l'intérieur du village, pour les trajets quotidiens • sur l'ensemble du territoire de la commune, en lien avec les autres collectivités publiques (intercommunalité, département), pour les déplacements de loisir Identifier, notamment à proximité du centre village, les zones de parking et les espaces à vocation de circulation douce et piétonne Prévoir des Emplacements Réservés

PRATIQUER UN URBANISME RAISONNE

ORIENTATION 1 : Maîtriser le développement urbain

Le territoire communal est contraint par de nombreuses réglementations environnementales. La volonté des élus de les prendre en compte et de les préserver oblige à reconsidérer les zones d'extension qui étaient prévues au POS de 1993. Plusieurs d'entre elles ne seront pas reconduites au PLU afin d'éviter un étalement urbain trop important. Une importante coupure d'urbanisation est maintenue avec La Chapelle-en-Serval. Environ 35 hectares ont basculé de zones urbanisables en zones N protégées ou en zones A démontrant la volonté de la commune de lutter de façon forte contre l'étalement urbain.

Dans le même temps, afin d'éviter le recul démographique et le vieillissement de la population, une offre suffisante de droits à construire doit être développée. Cette offre se retrouve dans le tissu urbain déjà constitué et dans les secteurs de développement retenus :

- en ce qui concerne le renouvellement urbain, les élus souhaitent autoriser une densification modérée de certains quartiers péri-centraux ; quelques rues à proximité immédiate du centre-village voient leur droit des sols évoluer, notamment dans le but de permettre la réalisation de fronts bâtis de type villageois (R+1+combles).
- les élus souhaitent penser l'aménagement des secteurs de développement selon le même critère d'efficacité du foncier ; pour certaines des zones d'urbanisation future, la densité autorisée sera proche de celle des quartiers péri-centraux.

Les commerces et les équipements publics à caractère éducatif, social ou culturel seront implantés au centre du village, afin d'y maintenir une véritable vie de village : c'est dans cette optique que seront requalifiés les espaces publics situés à l'Est de la place de la Libération.

Le pôle sportif situé à proximité de la Chapelle en Serval est confirmé et renforcé.

Les activités économiques non agricoles sont encouragées dans des secteurs adaptés, sans consommation de foncier agricole..

ORIENTATION 2 : Optimiser les extensions urbaines

Le choix des sites de développement de l'urbanisation doit prendre en considération différents types de contraintes et servitudes qui affectent le territoire communal et en limitent les potentialités, principalement les zones inondables et sites Natura 2000. Au total, il apparaît que les possibilités de créer de nouveaux quartiers sont limitées ; il est donc important de chercher à rationaliser l'utilisation des terrains disponibles. Ceci suppose, pour une partie des extensions urbaines, une densité de logements proche de celle observée dans le tissu villageois traditionnel.

Les principaux secteurs de développement de l'urbanisation à vocation résidentielle sont situés en continuité du tissu bâti, à l'Est du centre-village. La modération de la consommation de l'espace s'exprime par la planification de moins de 10 hectares de zones urbanisables.

ORIENTATION 3 : Améliorer la qualité du tissu bâti

Afin de conserver une unité d'ensemble, les nouvelles constructions s'intégreront dans l'environnement architectural. Elles devront éviter de rompre avec les formes bâties traditionnelles. Les élus ne sont pas hostiles à l'architecture moderne ; néanmoins, celle-ci devra s'insérer correctement dans le tissu traditionnel.

La commune souhaite également limiter les hauteurs des constructions, et notamment les réduire dans le centre du village (pour éviter les opérations hors gabarit qu'elle a connues récemment), ainsi qu'au centre du hameau de Montgrésin.

Enfin, les élus souhaitent se prémunir contre les opérations d'ensemble de faible qualité et éviter l'effet « barre », notamment dans les quartiers qui auront vocation à se densifier. Pour cela, le P.L.U. prévoit des ruptures obligatoires de hauteur et/ou de profondeur pour les façades d'une longueur prédéfinie.

Concernant le bâti existant, une attention particulière devra être portée à la préservation des cours du centre-village et du tissu pavillonnaire. Certains bâtiments à l'architecture remarquable sont identifiés au PLU, au titre de la loi Paysage.

Des recommandations architecturales sont réalisées.

ORIENTATION 4 : Promouvoir l'écologie urbaine

Pour préserver le caractère rural de la commune, la superficie des zones non-constructibles est augmentée à proximité du village et de Montgrésin. Une importante coupure verte est réalisée à l'entrée Est du village, pour éviter l'urbanisation continue entre les agglomérations d'Orry la Ville et de La Chapelle en Serval.

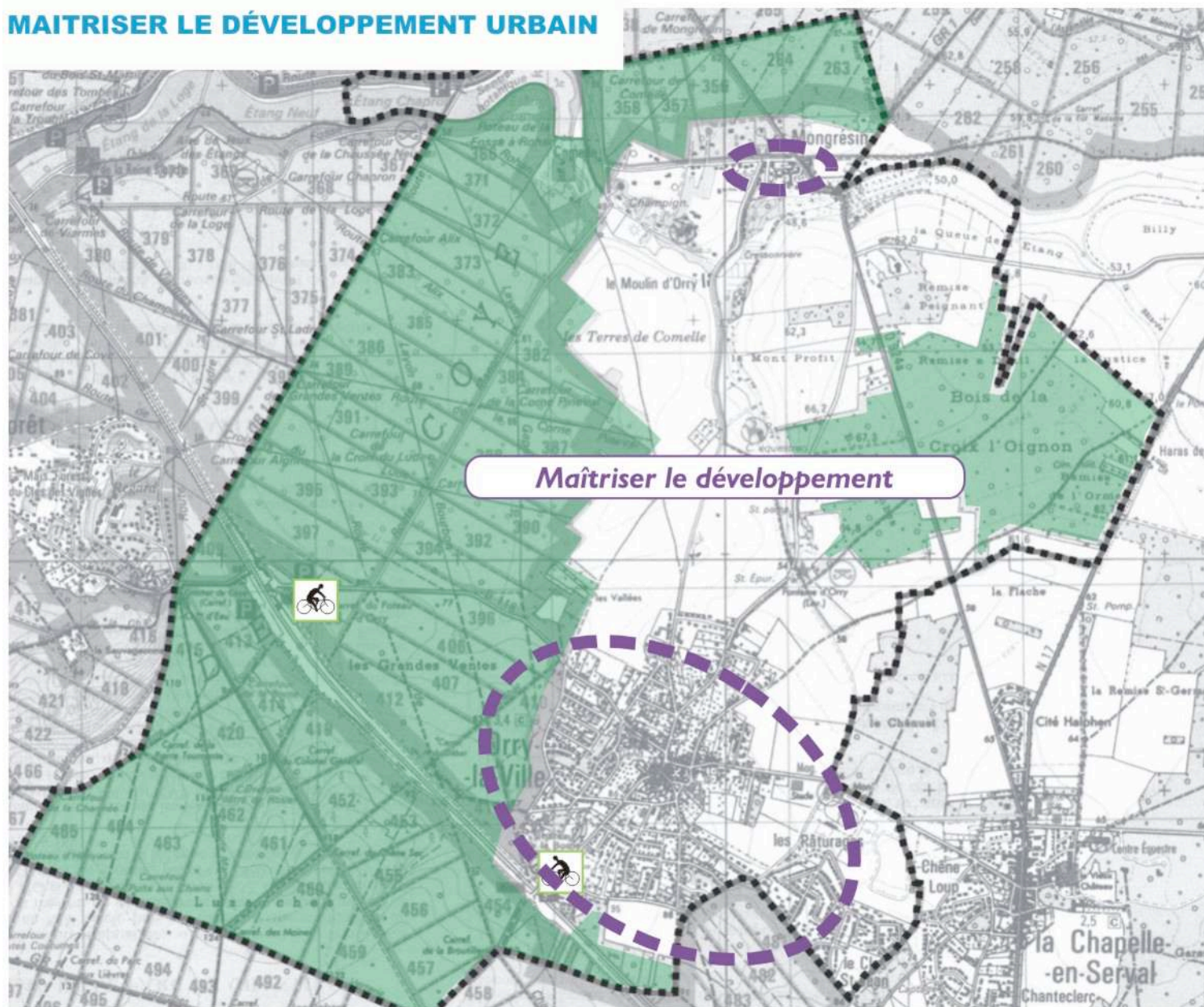
Le caractère rural du hameau de Montgrésin est préservé.

Certains paysages remarquables pourront être repérés au PLU.

Afin de limiter l'impact environnemental des constructions, la municipalité veut encourager l'utilisation de matériaux de construction écologiques et l'économie d'énergie.

Le P.L.U., dans la limite de son champ d'action, appuie cette volonté : traitement des eaux, équipements pour les énergies renouvelables. Ces installations devront toutefois s'intégrer discrètement dans le paysage de la commune.

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Éviter les ruptures avec les formes bâties traditionnelles

Maîtriser de l'extension urbaine et de la consommation d'espace
Optimiser l'urbanisation des quartiers péri-centraux

Prévoir des coupures vertes dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation

Développer des voies pour piétons et cyclistes sur un axe structurant Est-Ouest

PRESERVER L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL

Afin d'éviter le recul démographique et de préserver la diversité sociale, l'offre de logements est élargie, en associant une politique de réhabilitation du centre ancien à des secteurs d'extension de l'urbanisation.

ORIENTATION 1 : Eviter le recul démographique

La commune entend soutenir la dynamique démographique et favoriser l'arrivée de nouveaux habitants, particulièrement de jeunes familles avec enfants, en diversifiant l'offre de logements. La commune manque notamment de petits ou moyens logements ainsi que de collectifs qui permettraient à cette nouvelle population de s'installer.

La densification modérée d'une partie du tissu urbain existant et d'une partie des zones de développement prévues permettra de réaliser des logements groupés ou collectifs.

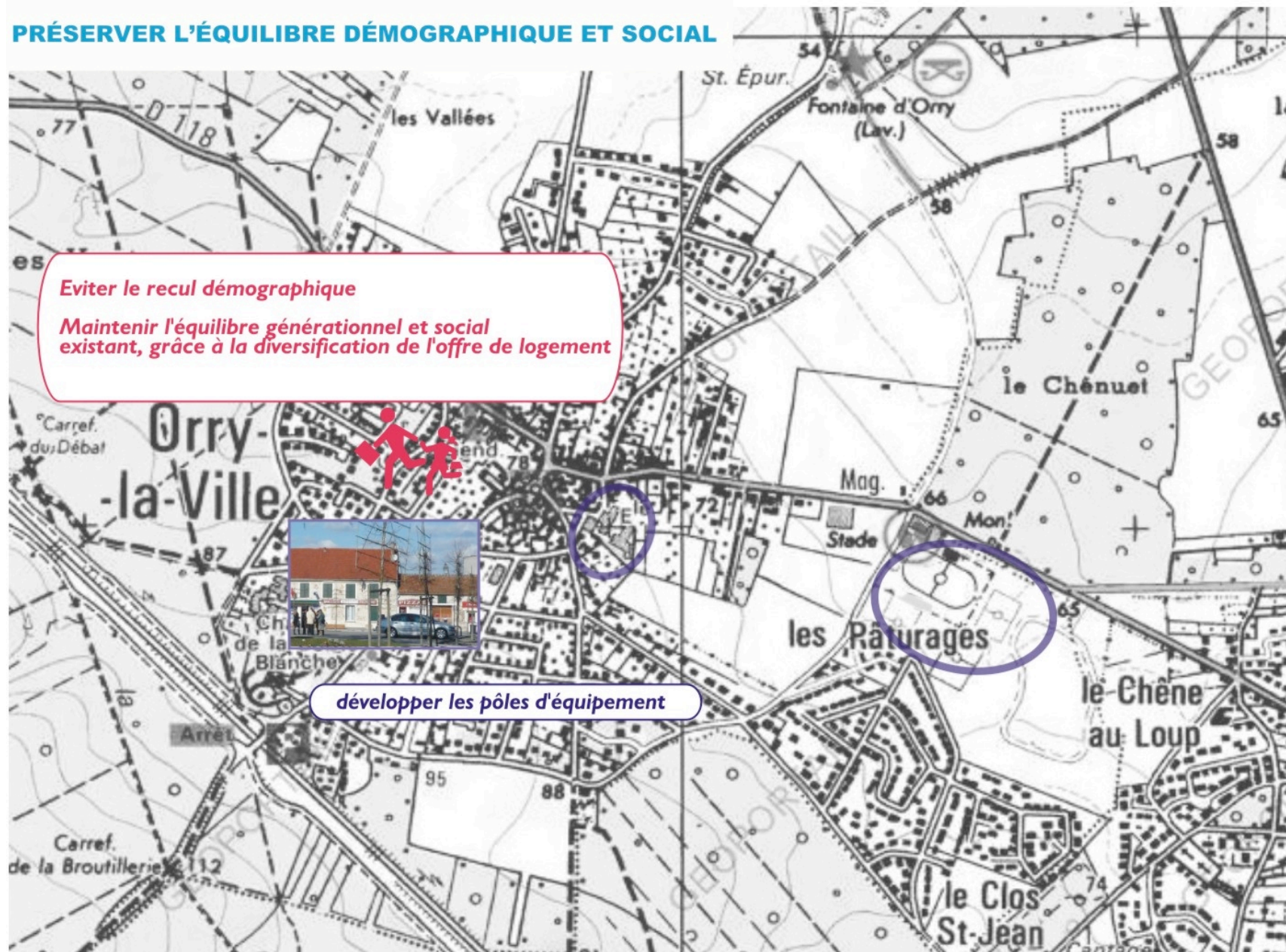
ORIENTATION 2 : Maintenir au village les jeunes adultes et les personnes âgées

La municipalité souhaite favoriser le maintien au village des jeunes adultes et des personnes âgées en soutenant le développement d'une offre de petits logements. Cette offre sera de préférence située au centre du village pour les seniors.

ORIENTATION 3 : Préserver la diversité sociale

En diversifiant l'offre de logements, la municipalité entend préserver la diversité sociale de la population orrygeoise et contenir les évolutions constatées en matière de revenus et de catégories socio-professionnelles (voir diagnostic).

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIAL



DYNAMISER LA VIE ECONOMIQUE

ORIENTATION 1 : Pérenniser l'activité commerciale

Les élus estiment qu'il faut chercher à pérenniser, voire dynamiser l'activité commerciale sur des secteurs et des axes favorables, où les unités seront viables, c'est-à-dire dans le centre historique du village.

Ainsi, le PLU continue à autoriser les commerces dans le centre du village. Il y interdira également le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

ORIENTATION 2 : Privilégier l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée, de qualité

Le développement d'activités, respectant les équilibres de la commune et limitant les nuisances, est un enjeu majeur pour l'économie locale.

Les élus souhaitent que le tissu urbain traditionnel soit le réceptacle d'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée. L'insertion paysagère et architecturale sera soignée par le respect des règles qui s'imposent à l'habitat..

ORIENTATION 4 : Développer le tourisme et les activités de loisirs

La municipalité entend développer les activités de tourisme et de loisirs en valorisant les potentialités de la maison du Parc Naturel Régional (à proximité de la halte-SNCF de la Borne Blanche) et de la gare d'Orry-Coye.

ORIENTATION 5 : Assurer la pérennité de l'activité agricole

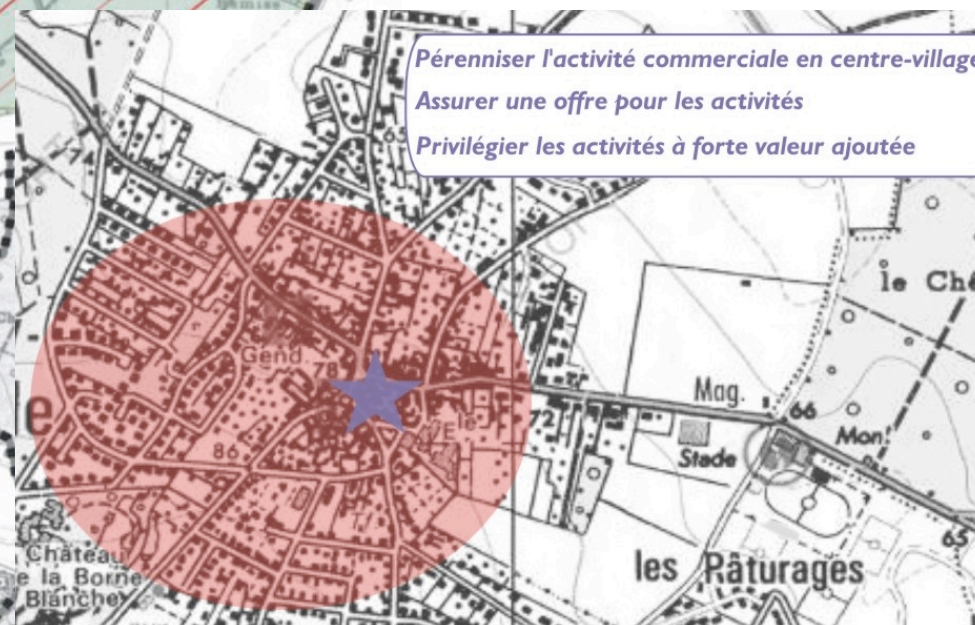
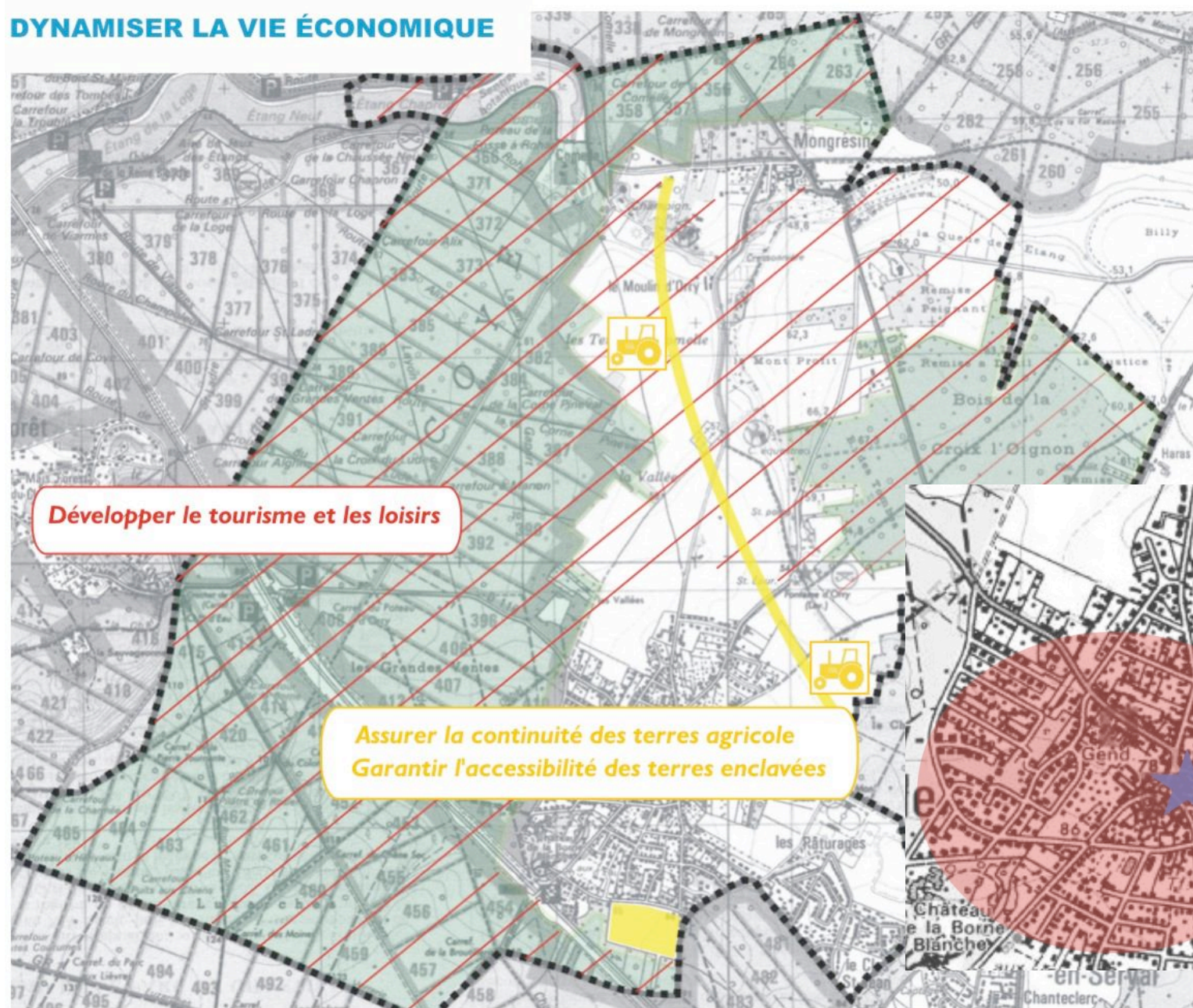
Les terrains agricoles participent à l'identité globale de la commune et permettent de conserver d'une part, de grands paysages ouverts, et d'autre part des poches non urbanisées en périphérie du tissu urbanisé. Il est donc important de préserver les paysages, et de permettre l'accueil et le maintien des exploitations agricoles dans les espaces adaptés.

La continuité agricole doit donc être maintenue, en empêchant la multiplication des constructions disséminées et en luttant contre la « cabanisation ». Pour les terres déjà enclavées (les Usages), leur accessibilité doit être garantie.

ORIENTATION 6 : Développer les communications numériques

La commune s'inscrit dans les perspectives des programmes menées par la collectivité départementale.
Les règles du P.L.U. en permettent la réalisation.

DYNAMISER LA VIE ÉCONOMIQUE



AMELIORER LE CADRE DE VIE ET PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL

ORIENTATION 1 : Valoriser les espaces périphériques

Hors centre-village, les principales actions, le plus souvent déjà entreprises et donc, à poursuivre, concernent l'aménagement des entrées de ville, la valorisation des franges urbaines.

Les nouvelles opérations d'extension, situées en frange de la plaine agricole, devront particulièrement veiller à conserver les points de vue sur le grand paysage, mais également limiter l'impact visuel de l'urbanisation depuis les espaces naturels.

L'entrée de ville depuis La Chapelle en Serval, aujourd'hui largement enfrichée, doit trouver une occupation valorisante pour les orrigeois. Ce secteur est sensible d'un point de vue paysager ; les élus souhaitent qu'il soit valorisé et que des coupures vertes garantissent une séparation visuelle nette avec la commune voisine.

ORIENTATION 2 : Préserver les milieux naturels, richesses et continuités écologiques

La commune est concernée par de nombreuses contraintes environnementales (zone Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, site classé et site inscrit). Ces prescriptions concernent principalement les zones forestières et de fond de vallée.

La commune souhaite préserver de toute urbanisation les espaces d'intérêt écologique par un zonage et un droit des sols restrictifs et appropriés.

La suppression de toute possibilité de mitage permet de maintenir intactes les continuités écologiques existantes.

Enfin, la commune est concernée par des risques d'inondation, particulièrement à proximité du ru de la Fontaine d'Orry, ainsi que dans la partie Est du hameau de Montgrésin. Plus généralement, la partie Nord-Est du territoire communal est repérée comme ayant une sensibilité moyenne à très forte aux risques de remontées de nappe phréatique.

Ces risques seront pris en considération dans les perspectives de développement.

ORIENTATION 3 : Garantir la protection des paysages emblématiques, en particulier forestiers

La commune souhaite préserver son patrimoine forestier, mais en limitant la dévalorisation du paysage.

Certains éléments du patrimoine forestier sont protégés soit par l'application de la loi Paysage, qui permet d'identifier les sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection, soit le maintien du classement en Espace Boisé Classé.

La préservation du massif forestier de Chantilly reposera sur la mise en œuvre raisonnée de plans de gestion.

Par ailleurs, en application de la Charte du Parc Naturel Régional, le PLU identifie et protège les lisières. Cette reconnaissance entraînera l'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres dans les conditions prévues par la Charte.

ORIENTATION 4 : Améliorer le réseau de déplacements doux

La commune dispose d'un nombre important de chemins piétonniers dans la forêt et les espaces naturels (sentiers de petite et grande randonnée). Ceux ci seront valorisés.

Elle souffre en revanche d'un manque de pistes cyclables et de chemins plus urbains.

Deux types de clientèle peuvent être ciblés :

- pour le loisir, au départ des gares vers les espaces naturels
- pour les déplacements quotidiens, vers le collège du Serval, entre la gare d'Orry-Coye et le village, ainsi qu'à l'intérieur de celui-ci entre le centre, les écoles, le supermarché, le stade et la halte SNCF de la Borne Blanche...

Dans le cadre de l'amélioration de l'accessibilité au système de déplacements régional et interrégional, des itinéraires cyclables adéquats sont envisagés en lien avec les autres collectivités publiques (intercommunalité, département).

La commune utilise l'outil des Emplacements Réservés dans le PLU.

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL

