

Commune de LE PLESSIER SUR BULLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

18 FEV. 2008

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

SOMMAIRE

	Page
<u>INTRODUCTION</u>	2
A) Le PADD - Aspects généraux	2
B) Contenu du document	2
 <u>CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS DU PADD</u>	4
A) Paysage, patrimoine naturel et gestion environnementale	5
B) Développement et renouvellement urbains	5
C) Développement économique	7
 Cartes de synthèse des orientations générales du PADD	8

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A) Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Plessier-sur-Bulles, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD 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 par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes :

- Paysage, patrimoine naturel et gestion environnementale,
- Développement et renouvellement urbains,
- le développement économique,

L'ensemble de ces thématiques fonde le projet communal de Le Plessier-sur-Bulles pour les années à venir. Les enjeux et orientations relatifs à chacune d'elles sont précisés dans le document.

LES ORIENTATIONS DU PADD

A – PAYSAGE, PATRIMOINE ET GESTION ENVIRONNEMENTALE

- Conserver l'unité de l'espace agricole

Le territoire de Le Plessier-sur-Bulles est principalement occupé par les espaces agricoles. Inscrits dans le grand paysage du Plateau Picard, ces espaces agricoles, très plats, offrent un paysage assez uniforme, qui varie toutefois au cours des saisons et selon les cultures. Ce paysage participe à l'identité communale. La commune souhaite le préserver.

- Conserver les boisements existants

Les boisements sont présents dans les versants des vallées qui encadrent le territoire. Ils occupent principalement le Nord de la commune, marquant ainsi la limite entre le plateau et la vallée Marguerite, vallée sèche au paysage plus confiné. Ces boisements, qui participent de l'identité du territoire communal, méritent une protection que la commune souhaite mettre en avant dans son PADD.

- Préserver les espaces naturels à valeur écologique

Dans la vallée Marguerite, le coteau crayeux a fait partiellement l'objet d'un inventaire en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF du « Cul de Lampe ») pour la richesse de sa flore et de sa faune. Le coteau est en effet recouvert de pelouses calcicoles piquetées de genévriers. Ce secteur fait partie d'un ensemble plus vaste : le réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval, recensé comme site Natura 2000. La commune souhaite tenir compte dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la qualité de ce site en le préservant.

B – DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS

- Poursuivre le développement démographique communal

La commune de Le Plessier-sur-Bulles est sujette à une pression foncière qui s'explique par la proximité de différents grands pôles d'emplois et de services. Le Conseil Municipal souhaite poursuivre son développement démographique en accord avec les orientations du Schéma Directeur du Plateau Picard. C'est pourquoi, il décide de fixer un seuil de développement démographique de 1,5 % par an.

- Poursuivre le développement urbain

Face à la volonté communale d'accroître la population, il convient de répondre aux besoins en habitat en programmant des secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future sur le moyen et le long terme. Le diagnostic a révélé que le nombre de terrains immédiatement

constructibles (dents creuses) est limité. Le Conseil municipal est conscient que la poursuite du développement démographique sur le long terme nécessite la recherche de secteurs naturels périphériques. Il souhaite définir des zones d'extension future qui permettront le développement cohérent et harmonieux du village.

- Diversifier l'offre en logement

Le diagnostic a mis en évidence le manque de diversité en matière d'offre en logement. On relève une majeure partie de maisons individuelles en pleine propriété. La population de la commune de Le Plessier-sur-Bulles se caractérise par sa relative jeunesse. Toutefois, un léger vieillissement de la population est amorcé depuis la dernière décennie. C'est pourquoi, la commune souhaite encourager le maintien voire l'installation de jeunes couples dans la commune en diversifiant son offre en logement. Le maintien d'une population jeune sur la commune est primordial pour maintenir l'école.

- Préserver le caractère architectural du bâti ancien

Le bâti ancien présente des caractéristiques architecturales qui font l'identité communale. Les imposants corps de ferme présents dans la commune témoignent de la vocation agricole affirmée du territoire communal et leur architecture traditionnelle apporte une qualité urbaine incontestable. Aussi, le Conseil Municipal souhaite pérenniser ce patrimoine identitaire en favorisant la réhabilitation et la restauration des bâtiments abandonnés.

- Sécuriser les accès sur la RD 938

La RD 938 est une voie fréquentée qui traverse le territoire communal mais évite l'agglomération de Le Plessier-sur-Bulles. Les nuisances provenant de cet axe ne touchent pas directement le village. Néanmoins, l'accès sur cette voie départementale pose problème aux heures de pointe. Le Conseil Municipal souhaite que ces carrefours fassent l'objet d'un aménagement afin de sécuriser les déplacements.

- Maintenir la qualité de vie du village

Depuis la RD 938, le village implanté en recul de la voie est aisément identifiable (le vieux cimetière et sa chapelle indiquent d'ailleurs clairement le passage sur la commune de Le Plessier-sur-Bulles). La perception de l'espace urbanisé depuis cet axe revêt donc une importance fondamentale pour l'image de la commune.

L'aspect des entrées de ville et de la lisière urbaine (limite entre espace naturel et zone urbanisée) doit donc être l'objet d'une attention particulière. Le Conseil municipal affirme sa volonté d'améliorer la qualité de ces deux éléments.

Le traitement de la lisière urbaine devra être réalisé consécutivement au développement de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération. Celui-ci viendra en continuité du réseau de haies qui accompagne (parfois) le Tour de Ville.

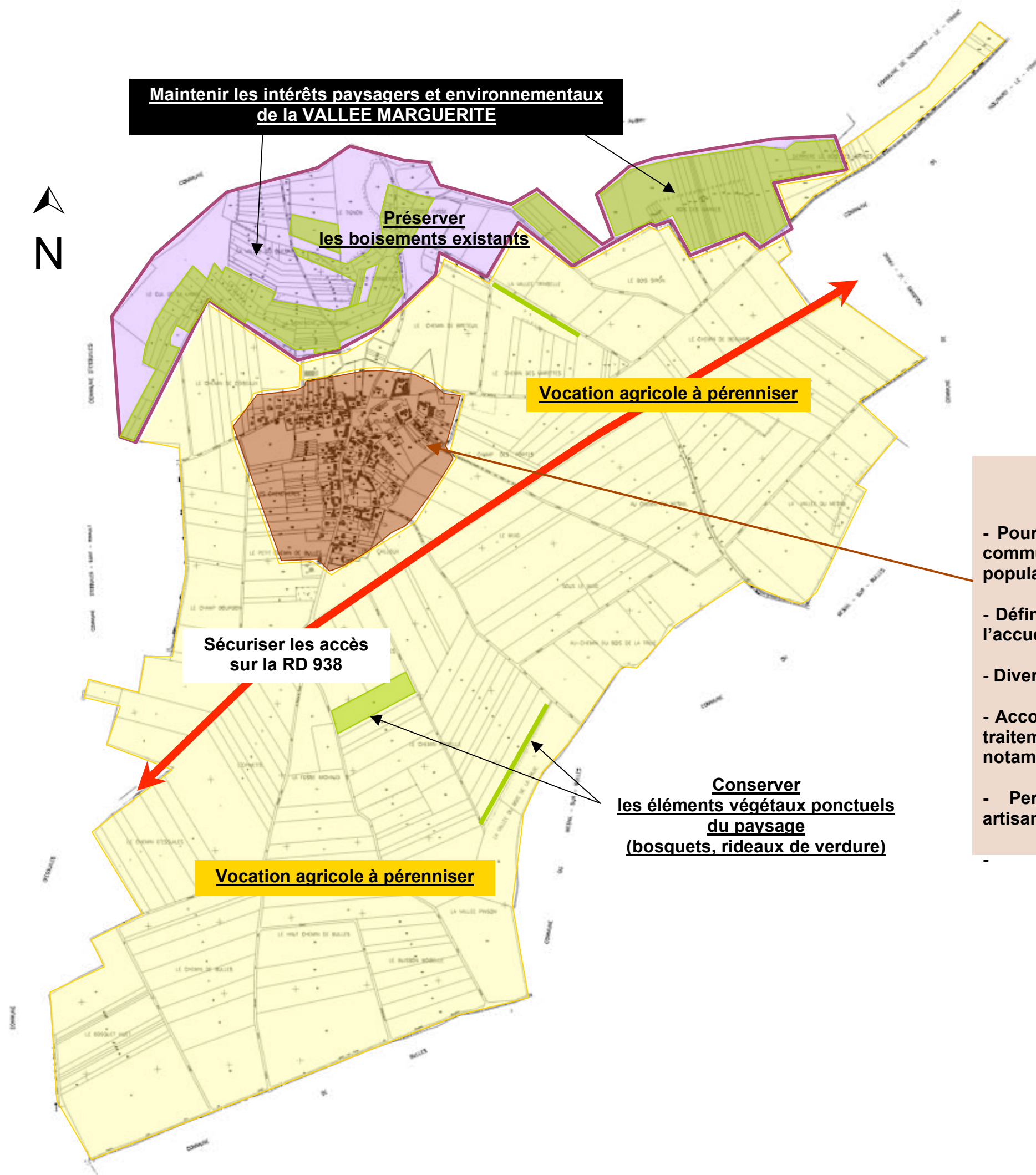
C – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le Conseil Municipal est conscient de la place importante occupée par l'activité agricole. Elle participe de la qualité du paysage, contribue fortement à l'usage et aux formes du bâti au sein de la zone urbanisée et témoigne du dynamisme de la commune. C'est pourquoi, la protection de cette activité apparaît comme un point fort du projet communal.

Il n'existe aucune autre activité sur le territoire communal. Le Conseil Municipal est favorable à l'accueil d'activités artisanales non nuisantes de type peintre, plombier, électricien... au sein du tissu bâti existant.

LE PLESSIER-SUR-BULLES

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



ESPACE AGGLOMÉRÉ ET DEVELOPPEMENT URBAIN

- Poursuivre le développement démographique communal à raison d'une évolution de la population de 1,5 % par an en moyenne,
- Définir des zones d'extension future vouées à l'accueil de nouveaux habitants,
- Diversifier l'offre en logement,
- Accompagner le développement urbain par un traitement qualitatif des lisières urbaines notamment à partir de la RD 938,
- Permettre l'accueil de petites activités artisanales non nuisantes.