



PLAN LOCAL D'URBANISME

06U15

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Octobre 2017

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **2 Décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **27 Octobre 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





PLAN LOCAL D'URBANISME

06U15

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Octobre 2017

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **2 Décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **27 Octobre 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Commune de REILLY

Mairie de Reilly
3 rue du Réveillon - 60240 REILLY
Tél : 03 44 49 03 16
Courriel : mairiedereilly@orange.fr



REILLY

Urbanistes mandataires :

Arval

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 Fax : 03-44-39-04-61
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour 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.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Reilly en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en septembre 2015. Le 19 février 2016, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers et lors d'une réunion publique organisée en mai 2016, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants suivant le potentiel «logements» estimé dans la trame urbaine déjà constituée, et dans un souci de répondre aux besoins identifiés

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a connu une baisse globale ces 40 dernières années, passant de 144 à 120 habitants (2011). Elle a connu un taux d'évolution annuel moyen de -0,47% alors que dans le même temps la Communauté de communes du Vexin-Thelle connaissait un taux de croissance de 1,30%. La population décroît à un rythme plus rapide depuis 2006 (-35 habitants) tandis que le taux de croissance reste positif sur le Vexin-Thelle. Reilly, par sa situation dans un territoire qui reste dynamique, par sa proximité avec les pôles locaux de Chaumont-en-Vexin et Gisors et par la présence d'une entreprise source d'emplois représente un secteur rural préservé relativement attractif. **Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.**

- La période d'après validation du POS (1983) a permis l'ouverture de terrains à l'urbanisation au sein de la trame bâtie et a fait venir des ménages jeunes sur la commune. Cependant le renouvellement de ces ménages n'a pas eu lieu ce qui entraîne un vieillissement progressif des populations. La part des 0-19 ans a perdu 12 points depuis 1999, alors que 65% des habitants ont 45 ans et plus aujourd'hui. **L'équilibre des tranches d'âges peut être à retrouver dans les années à venir afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux**, comme l'école. Il est notamment possible d'agir sur l'offre en logements. La réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps, au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement»), pourrait permettre une gestion plus équilibrée des besoins en équipements.

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir**, compatible avec le SCOT et répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants et tenant compte des données précédemment évoquées, en particulier du possible renouvellement des occupants dans les logements existants.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Au regard des évolutions démographiques passées, de leur traduction en termes de consommation d'espaces, et en tenant compte du patrimoine de qualité et de l'aspect préservé de la commune, et de la capacité des réseaux, **modérer la croissance démographique de la commune**. Pour cela, limiter les secteurs à aménager, privilégier le remplissage des dents creuses dans la trame bâtie déjà constituée et miser sur des opérations d'aménagement de qualité, à l'horizon 2030, **visant à tendre vers une répartition équilibrée des tranches d'âge**.

- Adapter l'offre en logements **par une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Reilly, notamment en cherchant à adapter la gamme de logements en accession à la propriété. **Encourager le renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants** qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030, en proposant des logements adaptés aux personnes plus âgées souhaitant rester sur le village (petits logements de plain-pied).

- Sur la base du nombre de logements possibles dans la trame urbaine déjà constituée, il sera **possible de constater un gain d'environ 44 habitants**, soit 165 habitants possibles en 2030, ce qui se traduit par une **moyenne d'environ 1 nouveau ménage par an**. Outre le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des quelques espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements par division de bâtis existants, la mutation de l'usage de bâtiments vers du logement.

Scénario résultant du potentiel "logements" identifié dans la trame urbaine déjà constituée

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/06	2006
42	1,63%	62

2012	taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 12/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 12/30	2030
55	1,71%	63	1,76%	69	1,74%	75

+ 20 logements

Soit un peu plus de 1 logement par an

Scénario population engendré sur la base du scénario de logements envisagé

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/06	2006
126	0,87%	155

2012	taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 12/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 12/30	2030
116	2,01%	136	2,00%	150	1,98%	165

+ 44 habitants

Soit environ 1 ménage par an

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Prendre en compte la possible réalisation d'une vingtaine de nouvelles résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée en maintenant une offre en logements diversifiée.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

-- Le stock de logements vacants et de résidences secondaires, ainsi que le nombre de dents creuses, **offrent assez peu de possibilités significatives d'aménagement dans la trame urbaine déjà constituée.** Quelques poches à enjeux d'urbanisation peuvent être repérées sur la commune, ainsi que des grandes propriétés qui pourraient être divisées. L'urbanisation de ces espaces pourra être encadrée par la commune afin d'adapter l'offre de logements aux besoins des ménages.

- Suivant le scénario envisagé de croissance de la population, il convient de le **traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du potentiel dans le bâti déjà existant** (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, et de l'intérêt à ne pas déséquilibrer le fonctionnement urbain de la commune.

- **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (75,4% des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le village. L'offre locative, relativement importante sur la commune mais exclusivement privée, n'est pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans une **démarche répondant aux objectifs du développement durable** par une **modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **tenir compte des déplacements induits. La densité moyenne du bâti, sera augmentée** du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village et les espaces à fortes sensibilités écologiques, de maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole ou les espaces naturels.

- La mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés implique **environ une vingtaine de résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2030**, soit un chiffre analogue à celui observé entre 1982 et 2006. **Ce chiffre correspond au potentiel estimé de logements dans la trame urbaine déjà constituée** (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant) **après pondération, ce scénario de croissance nécessite aucun nouveau secteur à rendre urbanisable.** Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain qui n'implique aucune nouvelle consommation d'espace naturel et agricole à des fins urbaines (sauf 1,2 ha sur des terrains cultivés déjà situés en zone urbaine), en rappelant que sur les dix dernières années, 2,8 ha de terres n'ont plus été déclarés en tant qu'espace agricole. De manière **à maîtriser au plus juste le développement du village sur la période d'application du PLU, est avancé un principe qui vise à contenir les possibilités de division ou mutation de toute ou partie des grandes propriétés existantes qui présentent, pour plusieurs d'entre elles, un intérêt patrimonial fort.**

- **Encourager la réalisation de quelques logements de tailles petite et moyenne** (2-4 pièces) permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié.

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter la centralité existante au coeur du village, assurer le bon fonctionnement des équipements publics.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Les équipements et services de proximité forment une polarité centrale autour de l'église avec la mairie, l'école et la bibliothèque, un espace public est en cours d'aménagement le long de la RD6 venant compléter cette polarité. Afin d'assurer le bon fonctionnement de ces équipements il convient d'assurer le renouvellement des ménages, notamment jeunes, sur la commune.

- Il convient de s'interroger sur le rôle structurant de cette polarité dans l'organisation du village en fonction des opportunités de poches urbanisables à saisir.

- Les opportunités de stationnement à proximité de ces équipements pourraient être renforcées, notamment à proximité de la mairie. Un espace de stationnement est en cours de réalisation autour de l'église et du cimetière, favorisant l'accès aux personnes à mobilité réduite notamment.

- Veiller à un développement harmonieux du village lui permettant de conserver les caractéristiques fortes de sa configuration marquée par un patrimoine bâti bien préservé, une urbanisation contenue, la présence de parcs et de jardins qui garantissent un cadre paysager de qualité autour de la centralité du village, et des paysages où alternent cultures, pâturages et boisements.

- Anticiper une possible reconversion des locaux d'équipements de cette centralité qui pourraient être amenés à disparaître (école). Rester attentif aux emprises qui pourraient se libérer aux abords immédiats de cette centralité pour envisager des aménagements en mesure d'optimiser son bon fonctionnement en lien avec les besoins des habitants actuels et futurs (atelier communal, nouveaux services et équipements publics souhaités).

- Conforter la centralité du village autour de la mairie, de l'école et de l'église, tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol).

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Permettre le développement de l'activité de l'entreprise Valéo et des activités de type artisanales ou de services compatibles avec la vie du village ; offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement ; mettre en valeur le potentiel touristique autour des éléments du patrimoine bâti et naturel.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- L'activité économique du village repose essentiellement sur la présence de l'entreprise Valéo, véritable source d'emplois pour le secteur, pour laquelle est à prendre en considération d'éventuels besoins d'extension en respectant les orientations du SCOT à ce sujet. Le château et le traiteur sont les deux autres activités susceptibles d'évoluer sur la commune. **Les dispositions du futur PLU ont à tenir compte des évolutions possibles de ces activités tout en trouvant une corrélation appropriée avec la vie et le caractère pittoresque du village.**

- **Le potentiel touristique de la commune est à valoriser** dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines. Reilly bénéficie en effet d'une église et d'une chapelle classées, de la présence du château et d'un patrimoine bâti de qualité auquel vient s'ajouter le patrimoine naturel constitué par le fond de vallée du Réveillon. Une valorisation du fond de vallée du Réveillon a été récemment réalisée avec le conseil départemental, celui-ci pourrait entrer dans un itinéraire de découverte de l'environnement local avec le sentier du Marais de Reilly et le circuit de randonnée des 4 villages, en lien avec le PDIPR.

- **Les projets des agriculteurs de la commune et des agriculteurs exploitants les parcelles sur la commune sont à prendre en compte dans le futur document d'urbanisme afin d'établir une réglementation adaptée** (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants, ne pas limiter l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Garantir le bon fonctionnement de l'entreprise Valéo, principal acteur économique de la commune.** En tenant compte de l'environnement boisé et agricole du secteur, maintenir un principe d'extension du site suivant les besoins, dans la limite d'environ 2 ha.

- **Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales ou de services, de se développer**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.

- **Valoriser le potentiel touristique de la commune** en favorisant le bouclage des itinéraires de promenade autour des différents éléments de patrimoine culturel : église, château, chapelle de l'abbaye, moulin et manoir de Saint Aubin et site de Frangicourt ; et naturel : marais de Reilly, abords du Réveillon, avec les différents réseaux de chemins existants au niveau supra-communal (circuit de randonnée des 4 villages). **Mettre en place une signalisation adaptée de ces itinéraires.** Tenir compte des activités équestres et de leurs incidences positives en terme de valorisation touristique. Veiller au maintien d'une offre en hébergement touristique sur la commune.

- Préserver les secteurs et les activités agricoles du développement urbain en privilégiant la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. **Tenir ainsi compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement, extension sur place des bâtiments en activité (en présence ou non d'une activité d'élevage), nouveau projet agricole, etc., tout en rendant possible la mutation du bâti agricole qui ne serait plus utile à cet usage, en veillant à des aménagements cohérents avec le fonctionnement et l'intérêt patrimonial du village ainsi qu'avec les sensibilités écologiques qui concernent le site agricole de Courtieux.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Optimiser les conditions d'accès, de circulations et de stationnement dans le village, valoriser les modes de circulations douces notamment entre le village et le secteur du Marais, améliorer progressivement la desserte par les réseaux.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le village bénéficie d'une bonne desserte vers les pôles locaux à proximité grâce à la traversée de la RD153 et de la RD6, et la proximité de la RD915. Le carrefour entre la RD153 et la RD6 présente des problèmes de sécurité pour la commune et pour l'accès à l'entreprise Valéo méritant donc un aménagement.

- **La desserte de l'entreprise Valéo par les poids-lourds pourrait être optimisée**, notamment en leur évitant la traversée du bourg. L'arrivée par le village (croisement de la RD153) ou par le sud de Chaumont-en-Vexin est peu évidente au regard de la configuration des voies. Le croisement avec les véhicules agricoles est particulièrement difficile sur la rue de la Cavée du Château.

- Les voies du village sont particulièrement étroites, des aires de retournement pourraient être aménagées pour les gros véhicules (de services notamment), sur la rue de la Vignette et la rue des Cartiers. **Les opportunités de stationnement sont globalement bonnes sur la commune, y compris à proximité des principaux équipements**, le parking le plus important étant situé au départ de la promenade du Réveillon. Un projet de parking est prévu sur la rue du Réveillon afin d'accéder aux marais de Reilly.

- **Le territoire est traversé par plusieurs cheminements des bois vers le plateau agricole en passant par le fond de vallée du Réveillon**. Le déploiement de cheminements autour du secteur urbanisé (cas de la promenade récemment aménagée autour du marais de Reilly) et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, en s'inscrivant dans une valorisation touristique du secteur ou encore en constituant une alternative aux déplacements motorisés. Les itinéraires de promenade existant sur la commune pourraient être davantage signalisés.

- **Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires**. La desserte électrique du hameau du Poteau présente une insuffisance, ce qui limite actuellement son urbanisation. Il n'existe pas de réseau de gaz de ville sur la commune, cependant il pourrait être judicieux pour l'entreprise Valéo d'être raccordée à ce réseau qui dessert la commune voisine de Chaumont-en-Vexin.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- En lien avec le Conseil Départemental, **réfléchir à une meilleure desserte du site industriel par les poids-lourds** afin qu'ils puissent à terme éviter la trame urbaine : il est souhaité une nouvelle voie de desserte depuis la RD153 ou depuis la déviation nord/sud de Chaumont-en-Vexin identifiée au SCOT. Dans l'immédiat, est souhaité **l'aménagement du carrefour entre la RD153 et la RD6 afin de réduire son caractère accidentogène**. Clarifier les priorités de circulation sur la rue de la Cavée du Château.

- **Améliorer la circulation sur les voies étroites du village** : rendre possible l'aménagement d'aires de retournement pour les véhicules de services sur la rue des Cartiers et la rue de la Vignette.

- **Renforcer les opportunités de stationnement sur la commune, notamment à proximité des principaux équipements de la commune** : envisager la délimitation d'un espace de stationnement sur la parcelle au nord de la mairie. Conforter l'espace de stationnement sur la rue du Réveillon à destination des personnes souhaitant se rendre sur le site du Marais de Reilly (y compris les autocars).

- **Mettre en valeur les cheminements** entre le village, ses écarts, les secteurs boisés, la vallée du Réveillon et le plateau agricole. Mener une réflexion sur la mise en place d'un réseau de cheminements doux entre les différentes communes du secteur et leurs équipements (notamment vers le pôle de Chaumont-en-Vexin).

- **S'assurer du bon fonctionnement du réseau d'eau potable et d'une alimentation adaptée en quantité et en qualité pour répondre aux besoins actuels et futurs. Assurer une gestion adaptée des eaux usées** en approfondissant les réflexions quant à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome **et des eaux pluviales** en mettant en oeuvre les aménagements envisagés. Étudier le raccordement au réseau de gaz de ville depuis Chaumont-en-Vexin jusqu'au village en desservant l'entreprise Valéo, contribuant ainsi à diversifier l'offre énergétique sur la commune. Répondre au renforcement ponctuel du réseau électrique en cas de besoin. **Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages soucieuse du maintien de la diversité des milieux naturels et visant à la valorisation du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal se situe sur le plateau du Vexin français et constitue, selon le SCOT, un paysage emblématique de cette entité paysagère. Le contraste est en effet marquant sur la commune entre le plateau agricole offrant de grandes percées visuelles, le vallon du Réveillon et ses coteaux où s'est installée l'urbanisation, et la végétation humide du fond de vallon. **Les enjeux portent donc sur les espaces de transition entre ces différentes structures paysagères.**

- **La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal.** La trame bâtie est enveloppée par une masse boisée relativement dense. Le plateau cultivé est compartimenté par l'avancée des vallons boisés, la végétation présente sur les coteaux joue un rôle non négligeable dans la limitation du ruissellement vers le village. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. **Il convient donc de s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités et cultivés et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal.**

- **Reilly bénéficie**, sur une partie encore importante du bourg, **d'un bâti ancien de qualité** marqué par des rues étroites, des grandes propriétés, des bâtiments religieux classés, et des murs anciens. La valorisation de ce bâti patrimonial remarquable contribuera à préserver l'image du village. **L'intégration des habitations récentes au paysage devra faire l'objet d'une attention particulière.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le développement possible de Reilly se faisant uniquement par renouvellement urbain, conduit à **préserver les trames végétales qui encerclent le village**, afin de conforter l'écrin de verdure qui le cadre en particulier autour du cours d'eau du Réveillon. **Contenir l'urbanisation en maintenant les coupures entre les différentes entités bâties du village suivant les orientations du SCOT.** Veiller à la préservation des perspectives visuelles depuis les plaines agricoles vers la vallée du Réveillon.

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de massif forestier (frange nord et est du territoire) et les bois plus ponctuels (les bois épars dans le fond de vallée ou sur le plateau agricole, les haies isolées, les vergers et parcs de grandes propriétés, les arbres isolés remarquables) ayant un rôle écologique et culturel en tant qu'éléments caractéristiques du site inscrit du Vexin français. Veiller au maintien des jardins attenants aux emprises bâties dès lors qu'ils participent pleinement à la lecture du paysage qui caractérise la trame urbaine du village.

- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres**, méritant d'être préservés pour des motifs d'ordre architectural, au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, du souci de préservation de la ressource en eau, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales du village

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant notamment aux **risques d'inondations et de coulées de boue** : la présence du cours d'eau du Réveillon entraîne des aléas de remontée de nappes y compris sur la trame bâtie. Des aléas de coulées de boue en provenance du plateau cultivé peuvent impacter le village. Des aménagements en rebord de plateau ont été réalisés pour limiter le ruissellement. **Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, la bonne gestion des eaux pluviales est à maintenir.**

- **Le territoire communal abrite un certain nombre de sensibilités écologiques**, notamment situées sur le vallon et les coteaux boisés. Les bois à proximité du Réveillon sont identifiés comme ZNIEFF de type 1 et Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt départemental. On note également la présence de continuités écologiques le long du cours d'eau et le long des boisements du coteau est du Réveillon et du Poteau posant la question de la gestion de l'usage de sols sur les terrains concernés.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de **réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables** répondant à cet objectif **tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village**. En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

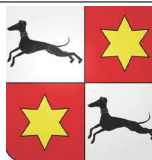
ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval** notamment celles arrivant du plateau agricole et pouvant rejoindre la trame bâtie (la Vignette). Préserver les bandes enherbées et les couverts agricoles en herbages sur le haut du coteau afin de limiter le ruissellement. **Éviter les constructions en sous-sols sur les secteurs concernés par un risque de remontée de nappe** phréatique et par la présence d'une nappe subaffleurante.

- **Sur les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères, prévoir une réglementation adaptée de l'usage des sols contribuant à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et au maintien de la biodiversité à une échelle plus large.** La pérennité des boisements ainsi que les choix de développement urbain confinés à l'enveloppe urbaine déjà consommée, en mettant fin à l'étirement de la trame bâtie, répond à un objectif écologique fort. Cette politique de renouvellement urbain répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, **et aux orientations du SCOT du Vexin-Thelle, sans porter atteinte aux continuités écologiques.**

- Veiller à une **gestion adaptée des terrains concernés par la zone à dominante humide** (autour du Réveillon) suivant les orientations du SCOT faisant référence au Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien (PPRE) des cours d'eau et suivant les études réalisées et les travaux déjà prévus avec le Conservatoire des Sites Naturels de Picardie et le Conseil Départemental de l'Oise. **S'assurer d'une bonne gestion des eaux usées** en étudiant les solutions les plus adaptées à la configuration du village et en menant les démarches nécessaires à la mise aux normes des dispositifs actuels considérés comme étant défectueux.

- Établir une **réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial, dans le but de respecter les monuments historiques inscrits et les caractéristiques du Vexin français.



PLAN LOCAL D'URBANISME

06U15

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Octobre 2017

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **2 Décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **27 Octobre 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire

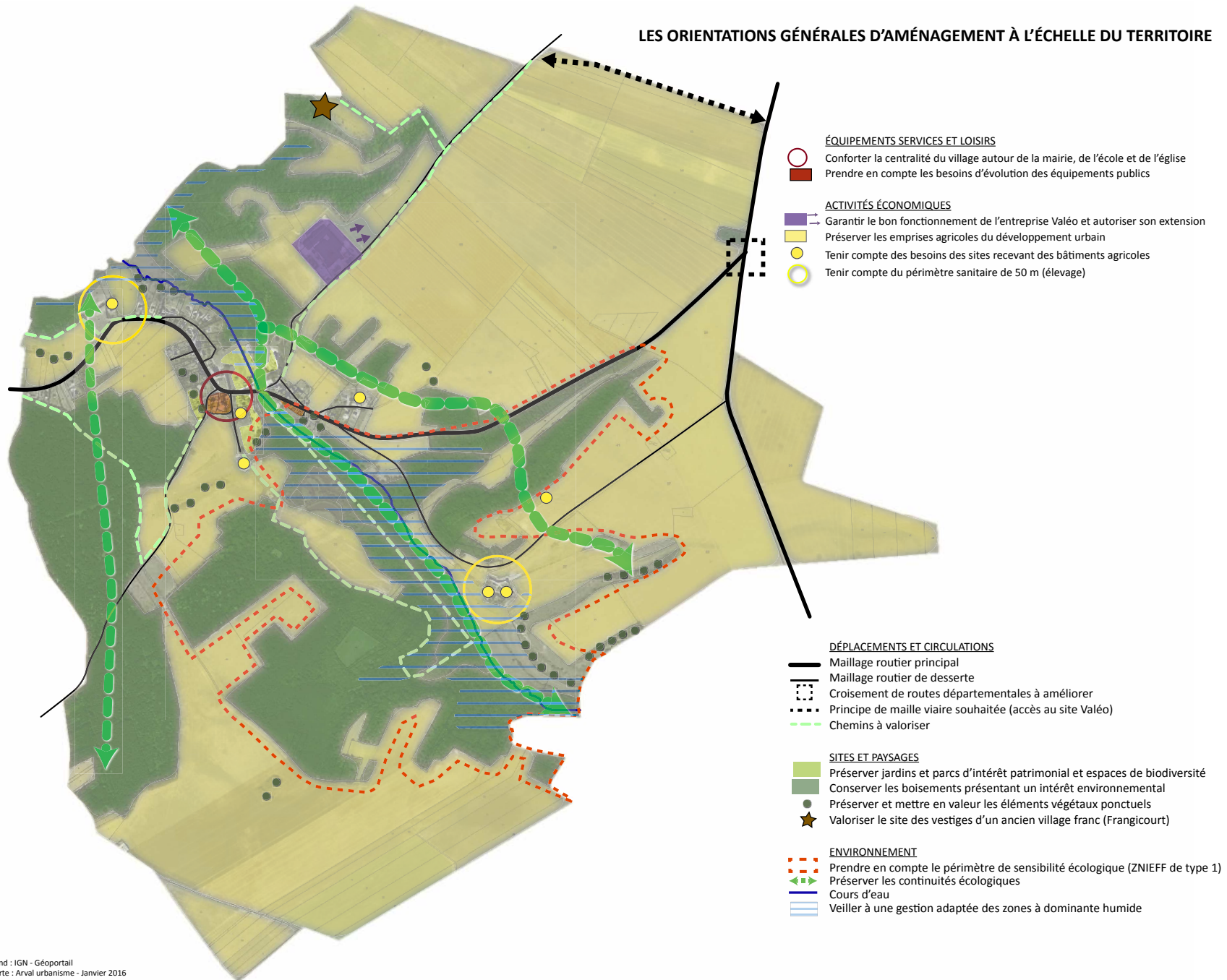


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le village et l'écart du Poteau

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

