

Commune de

REMY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération de la CCPE
en date du :
24 JUIN 2019

3

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

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	3
CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD	4
I - Contexte territorial	4
II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques	6
III - Risques et contraintes	7
IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine	7
V - Développement économique	9
VI - Renouvellement et développement urbains	10
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	14

INTRODUCTION

A - Le PADD - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, **« le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de plusieurs principes fondamentaux définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que *« dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- l'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la sécurité et la salubrité publiques,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

B - Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rémy, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

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

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables 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 ayant une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de la révision du PLU, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séance de Conseil Municipal du 28 septembre 2015, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations retenues par la Municipalité visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

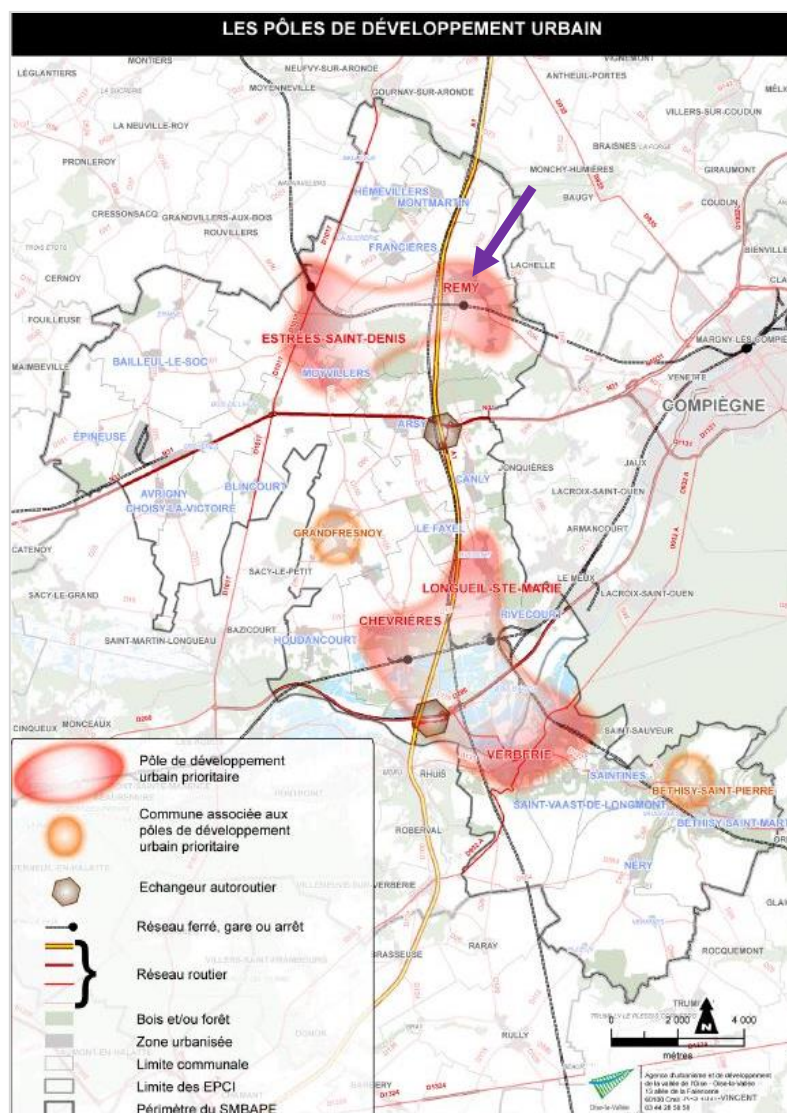
CHAPITRE UNIQUE

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

I - CONTEXTE TERRITORIAL

➤ **Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT Basse Automne Plaine d'Estrées**, approuvé en date du 29 mai 2013, en particulier concernant les objectifs suivants :

- foncier potentiellement mobilisable à Rémy (enveloppes maximales) :
14 ha pour le développement urbain (le précédent PLU est excédentaire),
10 ha pour le développement économique ;
- densité moyenne : 18 logements / ha, sans être inférieure à 15 logements / ha ;
- croissance démographique : rythme moyen annuel de 0,75 % sur l'ensemble du territoire du SCOT ;
- commune de Rémy identifiée comme « pôle de développement urbain prioritaire ».



✎ **Confirmer la reprise de la croissance démographique afin de mettre à profit le bon degré d'équipements publics** (nouvelle station d'épuration réalisée, nouveaux équipements publics projetés,...).

S'agissant des perspectives d'évolution démographique, l'hypothèse du SCOT Basse Automne Plaine d'Estrées se fonde sur la poursuite du desserrement des ménages se traduisant à l'horizon 2022 par une moyenne de 2,45 personnes par ménage.

Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Rémy pour éviter à terme une baisse démographique.

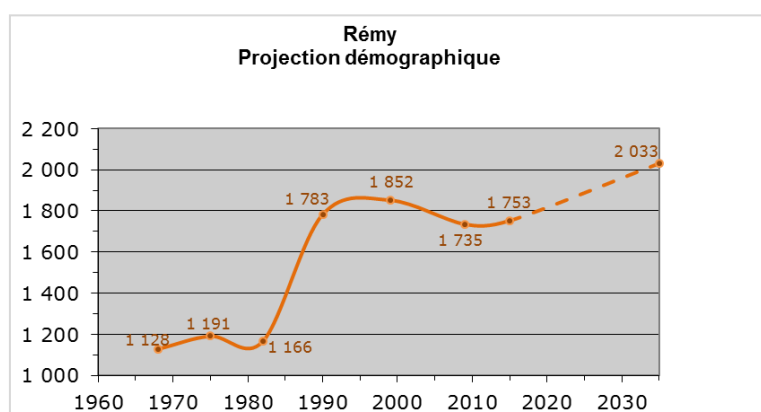
	Nombre d'habitants à Rémy	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2015	1 753	2,50	700
Hypothèse 2035 à population stable	1 753	2,45 (selon projection SCOT)	715

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est ainsi estimé à environ 15 logements à l'horizon 2035.

Toutefois, ce chiffre doit être nuancé dans la mesure où il est calculé sur la base d'un recensement qui n'incluait pas encore le lotissement réalisé à l'entrée ouest du bourg à l'angle de la rue de Noyon et de la rue du Stade, lotissement qui compte près de 30 logements ; le point mort « effectif » est par conséquent considéré comme nul.

Dans ce contexte, et considérant que le potentiel d'accueil est évalué à une dizaine de logements dans les dents creuses au sein du hameau de La Patinerie, à une dizaine dans les dents creuses au sein du bourg, à une quarantaine dans le site de reconversion situé au « Clos Bourdon », et à environ 70 dans les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat retenues (zones 1 AUh et 2 AUh) – soit un total d'environ 130 logements – la population municipale à l'horizon 2035 peut être estimée à environ 2 000 habitants.

	Nombre d'habitants à Rémy	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2015	1 753	2,50	700
Projection 2035	± 2 033	2,45 (selon projection SCOT)	± 830



↳ **Tirer parti de la présence d'une gare à Rémy** (halte ferroviaire « TER Picardie » sur la ligne Amiens-Compiègne), et en conforter l'attractivité et l'accessibilité. Encourager plus largement l'amélioration de l'offre en transports en commun.

II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

↳ **Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques** par le maintien des milieux naturels sensibles, dans le respect des principales reconnaissances environnementales existantes sur le territoire communal (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, et Espace Naturel Sensible).

↳ **Protéger les principaux boisements**, en particulier ceux situés dans la partie sud du territoire communal, boisements qui jouent un rôle non seulement dans le paysage et les continuités naturelles, mais aussi dans la lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols.



↳ **Préserver l'équilibre écologique et hydraulique de la vallée de l'Aronde située à l'extrémité nord-est du territoire communal**, dans le respect du caractère de « zone humide » identifié par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise-Aronde.



↳ **Confirmer la vocation agricole et biologique d'une très large part de la plaine agricole**, afin de permettre la pérennisation de l'économie agricole.



III - RISQUES ET CONTRAINTES

↳ **Assurer une gestion performante des eaux pluviales** (traitement à la parcelle, maintien des zones tampon et des axes de ruissellement,...) ; prendre appui sur les aménagements existants (réseau collecteur et bassins d'orage), et améliorer la gestion hydraulique aux abords du hameau de La Patinerie, où une étude spécifique a été menée dans cette optique.

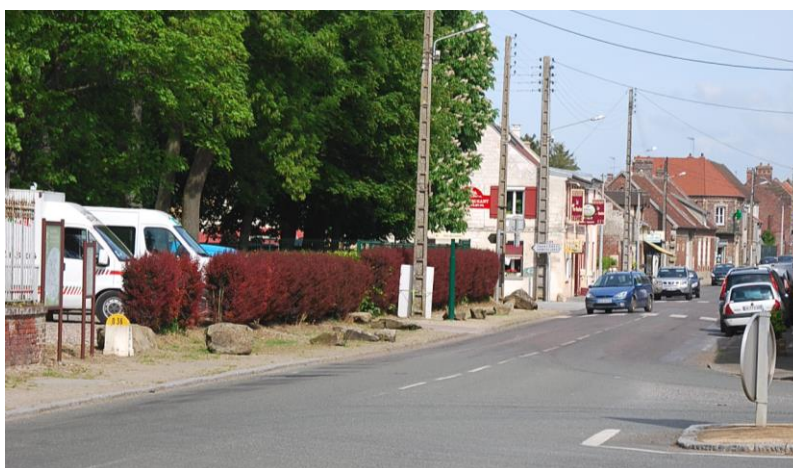
↳ **Prendre en compte les nuisances sonores**, essentiellement liées à l'Autoroute A1 et à la Ligne à Grande Vitesse (infrastructures qui traversent le territoire communal).



*Territoire communal traversé par deux infrastructures majeures :
l'autoroute A1 et la Ligne à Grande Vitesse Paris-Lille*

IV - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

↳ **Encourager une requalification de la traversée du bourg et des principales voies de desserte** (valorisation de l'espace public, organisation du stationnement,...).



↳ **Améliorer les liaisons douces par l'aménagement et la sécurisation des cheminements**, et maintenir le réseau de chemins sur l'ensemble du territoire communal.

↳ **Faire aboutir le projet de voie verte (cyclable et piétonne) en direction d'Estrées-Saint-Denis**, même si le franchissement de l'A1 et de la LGV restera un point sensible.

↳ **Maintenir la trame végétale intra-urbaine**, en particulier les cœurs d'îlots verts situés au sein du bourg, dont ceux situés au voisinage du ruisseau de la Payelle.



↳ **Mettre en valeur les espaces publics**, en particulier le parc du « Clos Bourdon » situé à l'entrée ouest du bourg (chemin de promenade, parcours de santé,...).



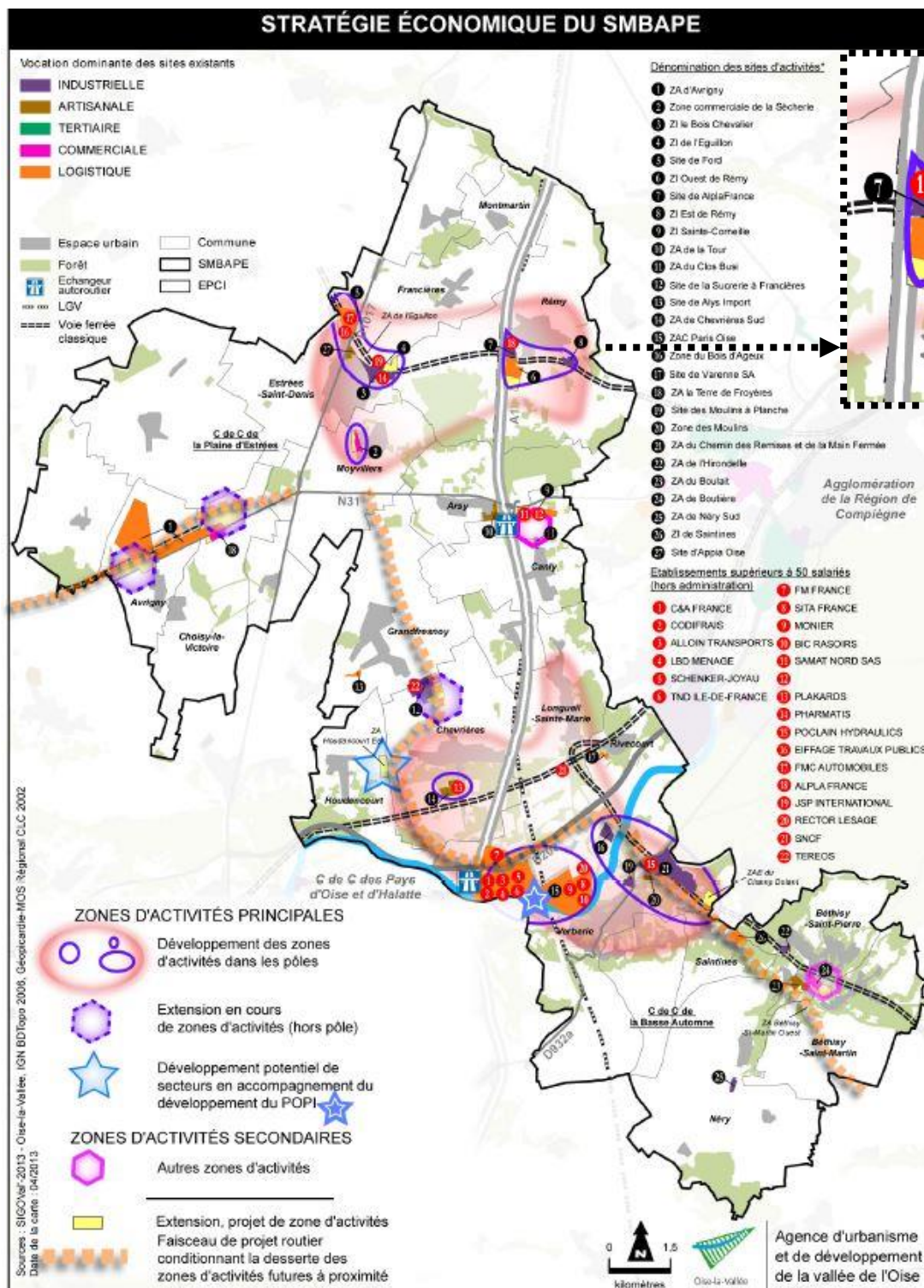
↳ **Veiller à la sauvegarde du caractère ancien de la partie originelle du bourg** (implantation des constructions, aspect extérieur,...), en s'appuyant sur un **recensement des bâtiments présentant un intérêt architectural**, et pouvant faire l'objet d'une protection au titre de la préservation du patrimoine bâti.



↳ **Contenir le développement du hameau de La Patinerie**, dans un objectif de préservation du cadre de vie.

V - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

↳ **Soutenir le développement économique et l'emploi sur la commune**, en compatibilité avec le SCOT Basse Automne Plaine d'Estrées qui identifie Rémy comme « *secteur de développement économique majeur* » (cf. carte de synthèse des orientations du PADD du SCOT), **reconnaissant la zone d'activités ouest de Rémy comme présentant un potentiel d'extension** (cf. document ci-dessous).



Source : SCOT de la Basse Automne et de la Plaine d'Estrées, approuvé le 29 mai 2013, Projet d'Aménagement et de Développement Durables



↳ **Conforter les commerces et services de centre-bourg**, afin de favoriser la vitalité et l'attractivité de la commune.

↳ **Pérenniser l'activité agricole**, d'une part en permettant le développement des exploitations, et d'autre part en limitant la consommation de l'espace.

↳ **Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques.**

VI - RENOUVELLEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAINS

↳ **Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré**, et favoriser le comblement des dents creuses.

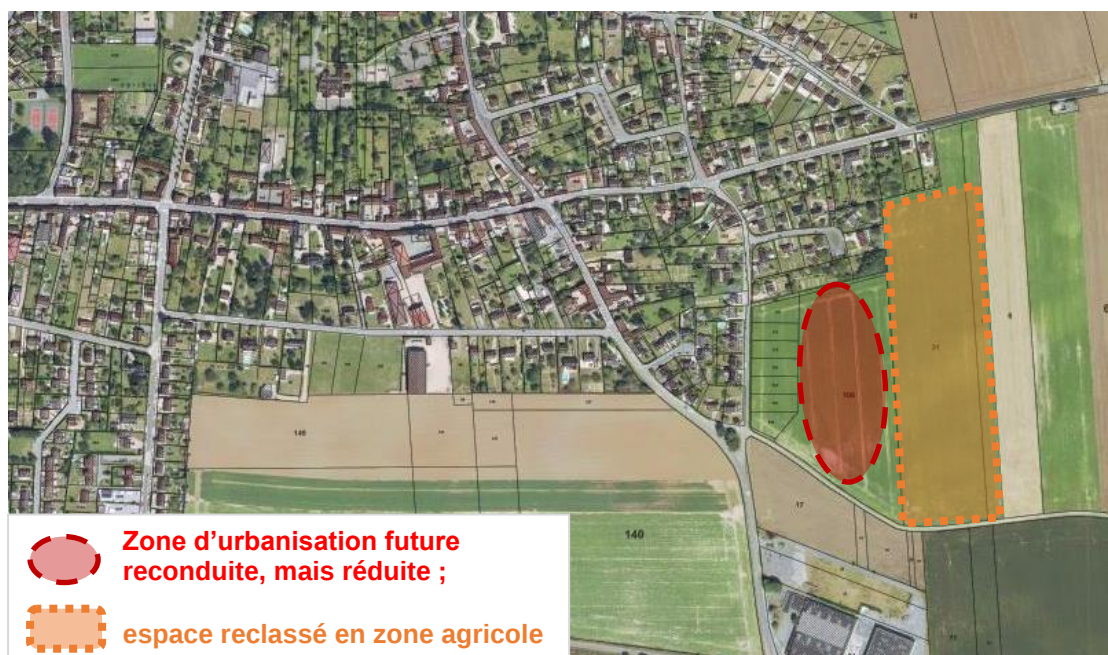
↳ **Encourager une reconversion du site du « Clos Bourdon » situé à l'entrée ouest du bourg** (ancien centre équestre), site qui constitue une opportunité de renouvellement urbain et de requalification de cette frange du bourg.



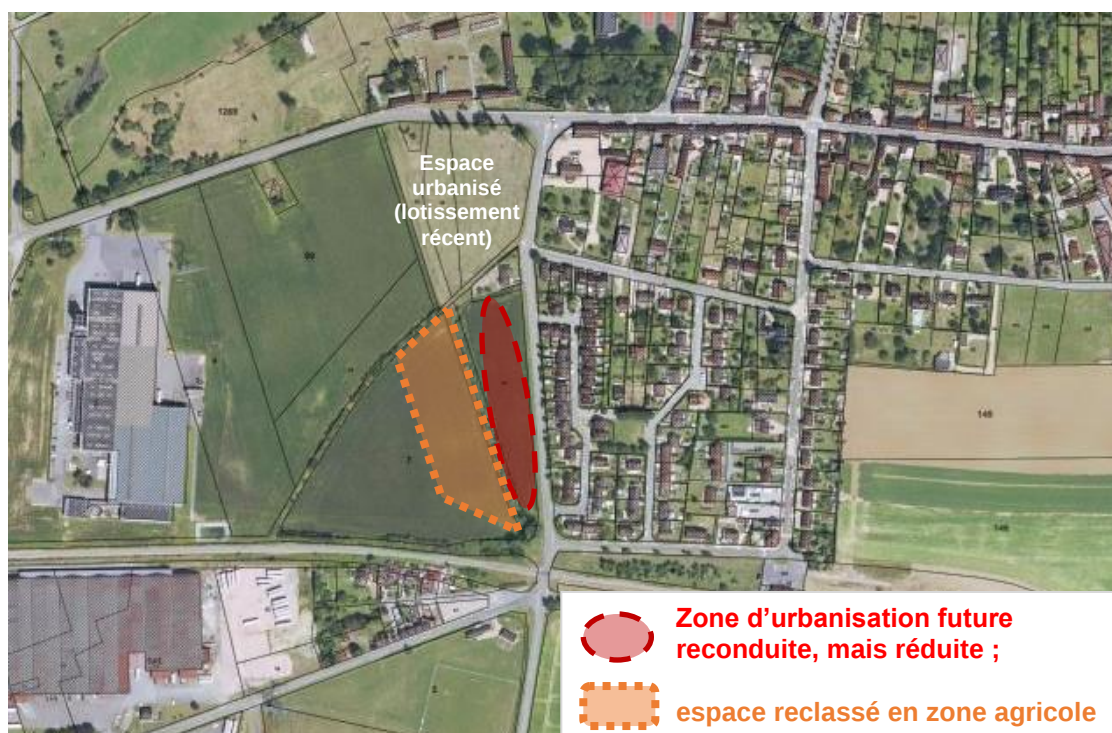
↳ **Finaliser l'urbanisation à l'entrée Est du bourg, en rive nord de la rue de Lachelle (RD 80)**, secteur où un chemin récemment aménagé en vue de l'accès à la nouvelle station d'épuration constitue désormais une nouvelle limite physique à l'espace aggloméré.



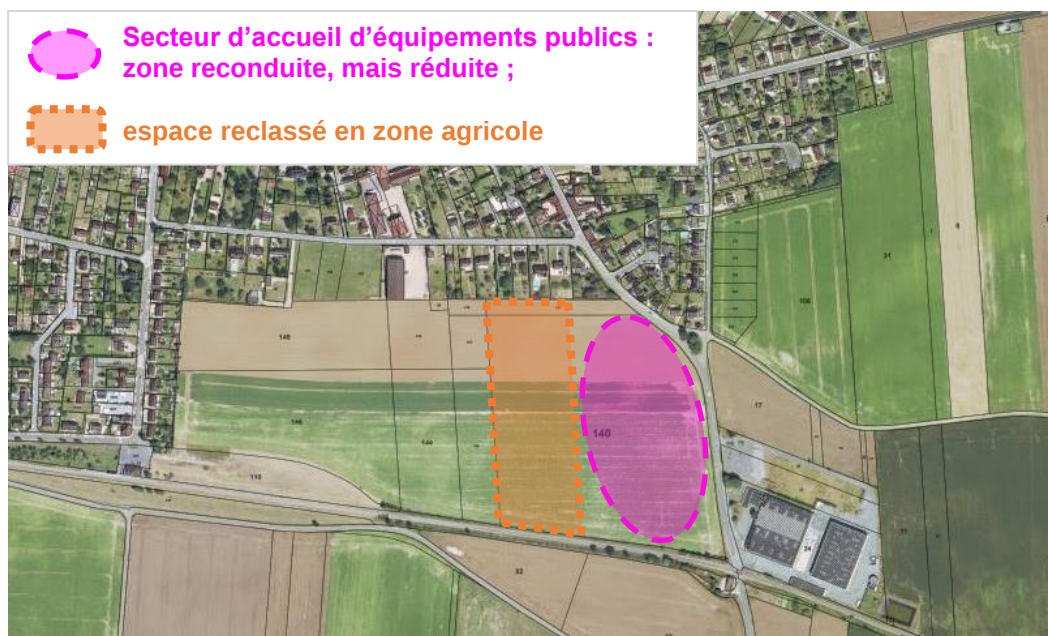
↪ **Envisager un développement ultérieur en lisière sud-est du bourg au lieu-dit « La Croix-Saint-Denis », tout en réduisant de manière significative cette perspective de développement urbain par rapport au PLU précédent.**



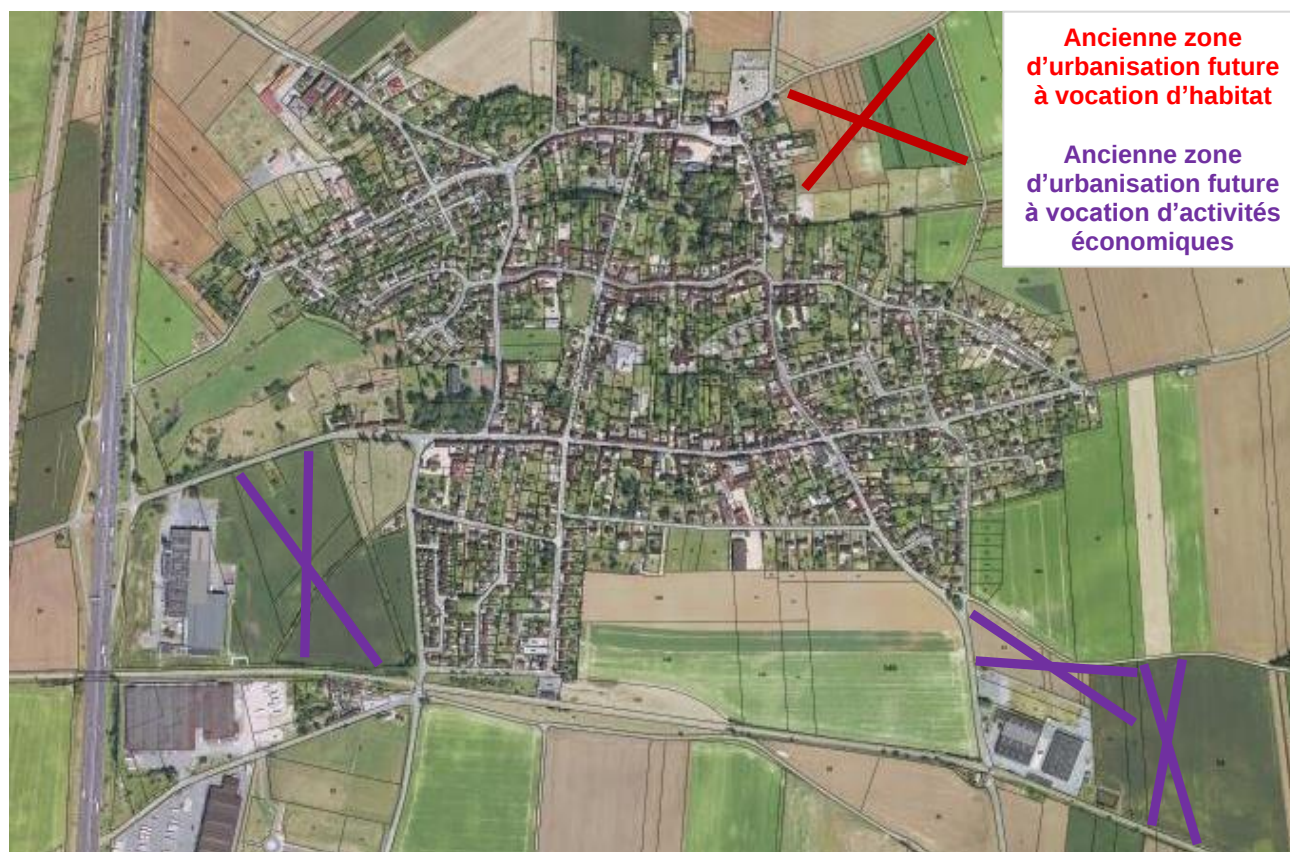
↪ **Envisager un développement ultérieur en lisière sud-ouest du bourg en bordure de la rue du Stade, tout en réduisant cette perspective de développement urbain par rapport au PLU précédent.**



✎ **Compléter l'offre en équipements publics**, par la création au lieu-dit « La Couture » d'un nouveau pôle d'équipements accueillant notamment une salle de sports et une salle polyvalente (projet déjà initié : terrain acquis par la Commune à l'issue d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, permis de construire déjà déposé). Il s'agira ainsi de répondre aux besoins de la population, et de conforter l'attractivité de la commune.



✎ **Renoncer aux zones d'urbanisation future « superflues »** (zones qui étaient surconsommatrices d'espace dans le précédent PLU), **au profit d'un reclassement en zone agricole.**



↳ **Contenir le développement du hameau de La Patinerie**, où les réseaux présentent une capacité limitée, et considérant par ailleurs que le développement communal doit être privilégié dans le bourg de Rémy qui dispose des principaux équipements et services.

↳ **Encadrer l'évolution des hameaux de « Beaumanoir » et de « L'Ermitage »**, considérant qu'il s'agit d'écarts bâtis qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Il convient néanmoins de rendre possible une réaffectation des bâtiments anciens qui présentent un intérêt architectural, dans le respect des objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine.



« L'Ermitage »



« Beaumanoir »

ooo

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

↳ Evolution de la surface urbanisée « réelle » :

	Surface urbanisée actuelle (zones U, hors UZ)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U hors UZ + zones AU)
Superficie	130 ha 66	147 ha 53
Part du territoire communal	6,5 %	7,4 %

↳ Evolution des superficies prévues dans le document d'urbanisme :

	Ancien PLU (zones U + AU)	Présent PLU (zones U hors UZ + AU)	Variation
Superficie	169 ha 71	147 ha 53	- 22 ha 18

↳ Utilisation du potentiel de développement octroyé par le SCOT :

	Enveloppes foncières octroyées par le SCOT	Foncier retenu au PLU (zones AU)
Développement urbain	14 ha 00	8 ha 19
Développement économique	10 ha 00	8 ha 68

ooo