

Commune de

RHUIS

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

06 mars 2008

3

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A) Le PADD – Aspects généraux 2

B) Contenu du document 2

CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS DU PADD 4

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 et qui peut en outre contenir des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rhuis, 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.

Le PLU est le premier document d'urbanisme mis en œuvre sur la commune ; c'est donc la première fois qu'une réflexion globale est engagée sur le territoire.

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 :

A – Développement urbain,

B – Développement économique,

C – Mise en valeur du patrimoine architectural traditionnel de la commune,

D - Protection et mise en valeur d'un cadre paysager et environnemental de qualité,

E - Prise en compte des risques.

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

LES ORIENTATIONS DU PADD

DEVELOPPEMENT URBAIN

➤ Le Conseil Municipal souhaite poursuivre modérément sa croissance démographique dans la continuité de l'évolution démographique que connaît la commune depuis 1990 (une construction nouvelle par an). La volonté est de conserver un solde migratoire positif tout en préservant le caractère rural de Rhuis.

➤ Cette orientation nécessite de répondre aux besoins futurs en habitat par la programmation de secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future de Rhuis. La topographie mouvementée, la situation paysagère sensible de certaines parties urbanisées et les contraintes et servitudes relevées sur la commune limitent de manière importante les possibilités d'extension urbaine. Seule une partie du « *Clos de Bacouël* », située à l'Ouest du territoire communal, peut accueillir l'urbanisation future de la commune. Son urbanisation va permettre de redonner une forme urbaine cohérente au hameau en venant intégrer les deux constructions pavillonnaires implantées à l'écart à l'îlot bâti ancien disposé de part et d'autre du chemin de Bacouël.

➤ Dans le cadre du développement urbain communal, la municipalité souhaite ne pas remettre en cause la morphologie urbaine initiale de l'agglomération qui est établie sur un principe de coupures d'urbanisation. En effet, l'agglomération de Rhuis se compose du village implanté le long de la Grande Rue et de hameaux épars disposés autour de la butte. Le principe de coupure d'urbanisation est maintenu par la délimitation des zones constructibles au PLU.

➤ Le cadre de vie agréable de Rhuis émane directement de son inscription dans un site naturel remarquable qui présente toutefois un équilibre fragile. Les limites et les règles établies pour les zones constructibles tiennent compte de ces aspects. La commune souhaite préserver les espaces naturels du territoire et les milieux qu'ils renferment par un développement urbain réfléchi.

LE DEVELOPPEMENT URBAIN



Principe de coupure d'urbanisation



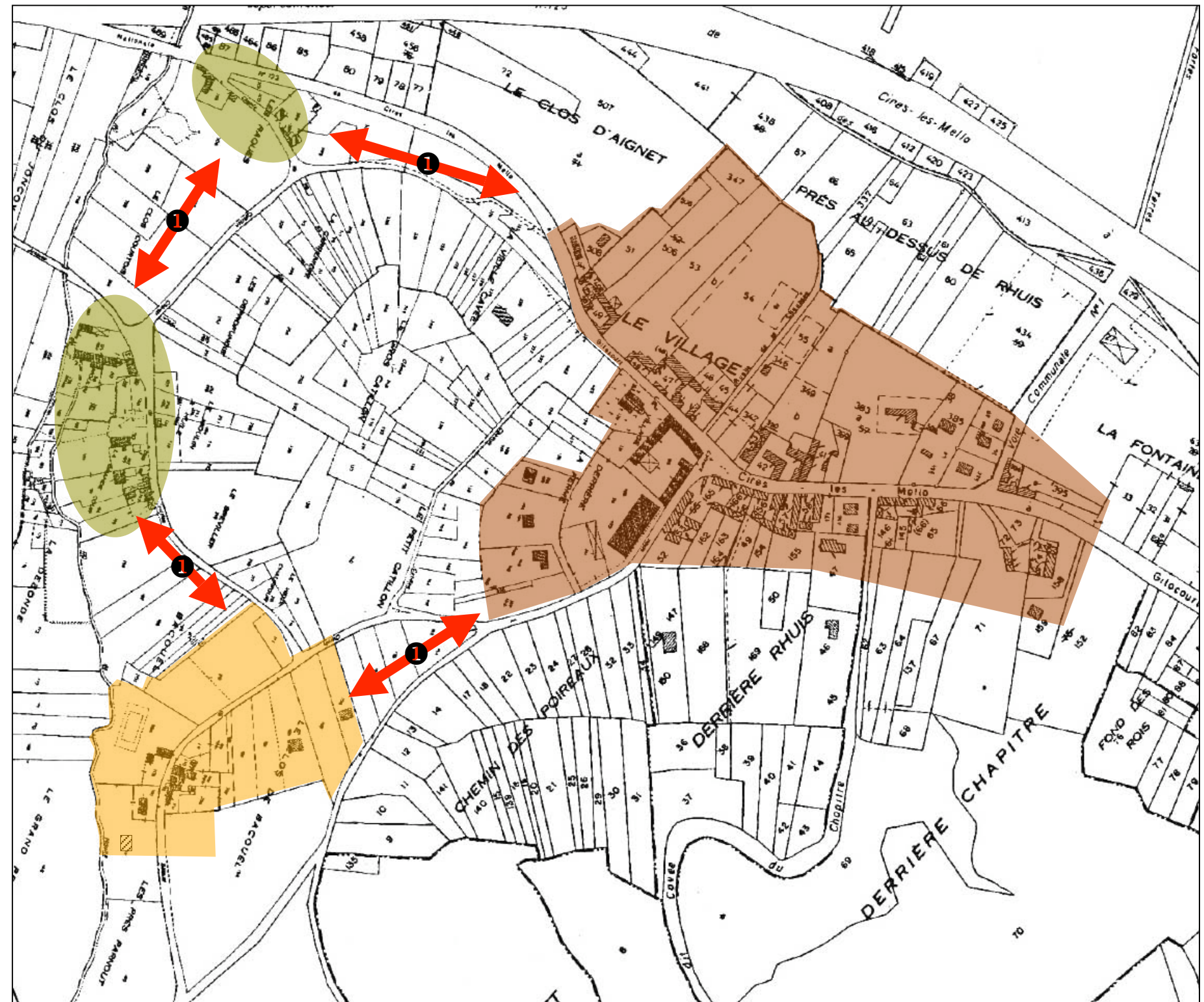
Partie urbanisée à densifier



Gel de l'urbanisation



Secteur destiné à accueillir
l'urbanisation future



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

➤ La vocation agricole du plateau du Valois est prise en compte par le classement des terres cultivées en zone A. Ce classement indique la volonté communale de la mettre en avant. Ce classement permet de maintenir et d'encourager le développement de l'activité agricole.

La vocation agricole du territoire est également reconnue à travers la mise en place de dispositions en faveur du maintien voire du développement de l'exploitation installée dans le village. Le PLU prend également en compte la diversification de leurs activités notamment en autorisant le changement de destination des bâtiments.

➤ La commune souhaite permettre l'implantation d'activités économiques non nuisantes de type artisanales ou de bureaux afin de dynamiser la commune. Elle souhaite rendre possible l'implantation d'activités dans les parties urbanisées de la commune et dans le bâti existant.

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL

➤ L'agglomération principale présente un profil type de village traditionnel : densité de la trame bâtie, présence de fronts bâtis continus, prédominance de constructions anciennes. La préservation du caractère traditionnel du village et la mise en valeur du patrimoine bâti constituent une volonté communale forte s'inscrivant dans le cadre de la pérennisation de l'identité de Rhuis. Dans la partie ancienne du village, le long de la Grande Rue, des règles spécifiques en matière d'implantation, de choix des matériaux de construction ont été adoptées afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

De plus, la protection de murs et de façades structurants existants dans le cadre du PLU permet de conserver la remarquable continuité bâtie présente au sein du village.

PROTECTION ET MISE EN VALEUR D'UN CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DE QUALITE

➤ La commune a décidé de sauvegarder son patrimoine naturel remarquable. Il convient donc de préserver et de mettre en valeur les éléments paysagers sur le territoire communal en raison de leur rareté, de leur intérêt environnemental, de leur plus-value paysagère et de leur rôle structurant (les éléments ayant trait aux milieux humides de la vallée de l'Oise et du Ru du Moulin, les boisements de la cuesta, les sites répertoriés dans le cadre de la ZNIEFF, de Natura 2000, le vallon de Roberval, etc.). Tous ces éléments sont classés en zone naturelle (N) dans le cadre du PLU.

➤ La commune est traversée régulièrement par des animaux qui empruntent des passages identifiés. Il convient donc de pérenniser ces migrations en maintenant les couloirs de migrations faunistiques.

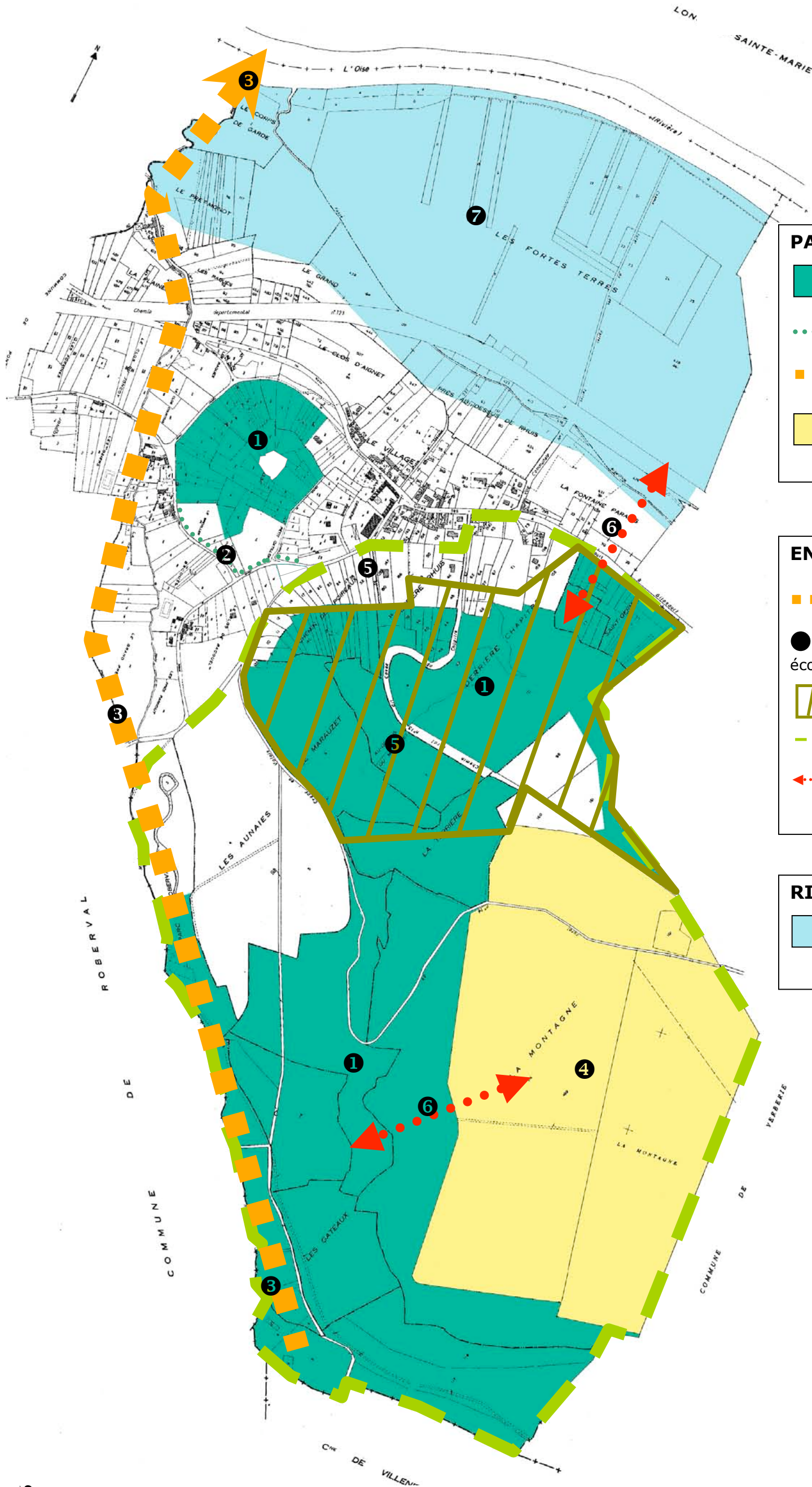
➤ Les boisements sont très présents sur la commune. Leur protection s'avère indispensable compte tenu de leur rôle paysager mais aussi environnemental (lutte contre l'érosion).

➤ La mise en culture des terres situées sur le plateau du Valois (lieu-dit « La Montagne ») offre un paysage particulier de champs ouverts à l'horizon lointain. Le classement en zone A de cette partie du territoire permet de pérenniser l'activité agricole fondatrice de ces paysages.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

➤ Le Nord et l'Ouest de la commune de Rhuis sont assujettis aux risques d'inondations qui résultent de la présence des cours d'eau des rus de Roucanne et du Moulin ainsi que de la rivière Oise. Le Nord du territoire est d'ailleurs couvert par le Plan de Prévention des Risques Inondations (zone bleue), servitude qui gèle son urbanisation. Le PLU prend en compte ce risque par l'inscription d'un secteur spécifique Ni où la constructibilité est nulle.

GESTION PAYSAGERE, ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES



PAYSAGE

- Protéger les boisements
- Protéger les haies
- 3 Maintenir la coulée verte (vallon de Roberval)
- 4 Préserver les paysages de cultures du Plateau du Valois

ENVIRONNEMENT

- Pérenniser les milieux humides
- Pérenniser les milieux fragiles à valeur écologique :
- Site Natura 2000
- ZNIEFF
- 6 Maintenir les zones de passage de la Grande Faune

RISQUE

- Zone inondable (Zone Rouge au PPRI)

➤ La présence d'une topographie mouvementée (cuesta et butte) entraîne des risques de coulées de boues et de glissement de terrains. Le maintien des boisements situés sur le rebord de la cuesta et de la butte est primordial afin de stabiliser les terrains soumis à ces contraintes naturelles. La haie située le long de la rue de Catillon est protégée pour son rôle paysager mais aussi pour son rôle anti-érosif.