

DOSSIER D.D.E.
DAMAT de Compiègne

PLU

PLAN LOCAL d'URBANISME

REVISION

Rapport de présentation



APPROBATION du PLU
Vu pour être annexé à
la délibération du
6 Août 2003

Le Maire

PLU EXECUTOIRE
à compter du

ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR
22, rue Alexandre DUMAS - 02600 VILLERS COTTERETS - Tél : 03 23 96 16 00 - Fax : 03 23 96 93 22

7/2003

SOMMAIRE

INTRODUCTION - L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL : du PLAN D'OCCUPATION des SOLS (POS) au PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)	4
PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE LA SITUATION COMMUNALE de ses ATOUTS et de ses CONTRAINTES	6
I - SITUATION DE SAINT ETIENNE ROILAYE	7
1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	7
2 POSITION DANS LE RESEAU DE COMMUNICATION	7
3 CONSEQUENCE DE LA SITUATION DE SAINT ETIENNE ROILAYE	7
II - LES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE ET LES INTERETS SUPRA-COMMUNAUX	7
1 LES OBLIGATIONS LEGALES QUI S'IMPOSENT DIRECTEMENT AU DOCUMENT D'URBANISME	8
1.1 Les dispositions législatives réglementaires	8
1.2 Les servitudes d'utilité publique	8
1.3 Les Projets d'Intérêt Général (P I G)	8
1.4 Les documents d'aménagement, d'urbanisme, de planification ou de protection et mise en valeur supra communaux	8
2. LES INFORMATIONS UTILES A PRENDRE EN COMPTE	9
2.1 Informations relatives à la préservation de l'économie agricole	9
2.2 Informations relatives à la protection de l'environnement	9
2.3 Informations relatives aux nuisances et aux risques	9
2.4 Informations relatives aux infrastructures routières	9
3. EFFETS et CONSEQUENCES des "CONTRAINTES" SUPRA-COMMUNALES	9
III - LE TERRITOIRE COMMUNAL : SES ATOUTS ET SES CONTRAINTES ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	10
1 LE MILIEU NATUREL	10
1.1 Relief et hydrographie	10
1.2 Couverture végétale	10
1.3 Utilisation actuelle du sol	10
1.4 Les grandes unités de paysage	11
1.5 les contraintes de l'environnement, les nuisances et les risques	11
2. LE MILIEU BATI ET SES RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT	12
2.1 Les unités urbaines, structure et développement	12
2.2 Patrimoine bâti et naturel environnant	12
3. LES OPPORTUNITES EN RAPPORT AVEC LE TISSU BATI	13
IV - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	15
1. LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	15
1.1 La commune dans son environnement démographique local	15
1.2 Les tendances démographiques de SAINT ETIENNE ROILAYE	16
1.3 Caractéristiques de la population communale	17
2 LE LOGEMENT	18
2.1 Structure du parc de logements	18
2.2 Nature du parc de logements	19
2.3 Statut de l'occupant	20
2.4 La construction récente	20
2.5 Les lotissements et opérations groupées, les logements locatifs	20

3	LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	21
3.1	Les équipements d'infrastructure	21
3.2	Les équipements de superstructure et les services à la population	21
4	LES ACTIVITES ECONOMIQUES	22
4.1	Les activités liées aux richesses naturelles	22
4.2	Les activités de production, de commerces et de services	22
5	L'EMPLOI	23
V -	LES PROJETS, PERSPECTIVES ET BESOINS	24
1	LES PROJETS EN COURS ET LE FUTUR ENGAGE	24
1.1	Les projets supra-communaux ou inter-communaux	24
1.2	Les projets communaux	24
1.3	Les projets privées	24
2	PERSPECTIVES ET BESOINS	25
2.1	Bilan quantitatif et perspectives	25
2.2	Bilan qualitatif et besoins répertoriés	28

DEUXIEME PARTIE - LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	30
I - Le PARTI d'AMENAGEMENT au REGARD des GRANDES ORIENTATIONS	31
1. Les PRINCIPES pour L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	31
2. Les PRINCIPES pour le VILLAGE et son DEVELOPPEMENT	32
3. LES PRINCIPES pour les ACTIVITES ECONOMIQUES	33
II - SYNTHESE du PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE et INCIDENCES sur l'ENVIRONNEMENT	34
TROISIEME PARTIE - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. ET LEURS JUSTIFICATIONS	35
I - TRADUCTION du PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE dans le P.L.U.	36
1. La NOTION d'EQUILIBRE	36
2. La NOTION de DIVERSITE	36
3. La NOTION d'ECONOMIE et de DIVERSITE	38
II. Les DISPOSITIONS du P.L.U. - EXPOSE des MOTIFS des PRESCRIPTIONS APPLICABLES	39
1 Le DECOUPAGE EN ZONES	39
1.1 Les zones urbaines (U)	39
1.2 Les zones naturelles destinées à être urbanisées (AU)	41
1.3 Les zones de valeur agronomique (A)	41
1.4 Les zones naturelles à protéger (N)	41
2 Les DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLAN DE ZONAGE	41
2.1 Les Emplacements Réservés	41
2.2 Les Espaces Boisés Classés et autres espaces boisés à préserver	41
2.3 Les Schémas d'Aménagement de Zone	42
2.4 Les Zones à risques	42
3 Les DISPOSITIONS PARTICULIERES du REGLEMENT	43
3.1 Les prescriptions concernant les implantations	43
3.2 Les prescriptions concernant l'aspect architectural	43
3.3 Les prescriptions concernant les espaces verts et le stationnement	44
3.4 Les prescriptions concernant la densité	44
II - BILAN DU P.L.U. et CONCLUSIONS	45
1. COHERENCE avec le PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE	45
2. PRISE EN COMPTE des ELEMENTS INTERCOMMUNAUX	45
3. PRESERVATION de l'ENVIRONNEMENT et MISE en VALEUR	46
4. EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU POS	47

L'EVOLUTION du DOCUMENT d'URBANISME COMMUNAL : du PLAN D'OCCUPATION des SOLS - POS au PLAN LOCAL d'URBANISME - PLU

La commune de SAINT ETIENNE ROILAYE est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols - POS - depuis 1987 ; il a été mis à jour en 1989. Ce document ne répond plus de manière satisfaisante aux objectifs communaux.

Aujourd'hui, la pratique de l'urbanisme, et particulièrement de l'urbanisme réglementaire, a considérablement changé.

Plusieurs réformes législatives ont modifié la nature et le contenu des documents d'urbanisme. L'évolution de la jurisprudence, ainsi que de la doctrine administrative, ont amplifié ce phénomène.

Comme par ailleurs, en près de 10 ans, la situation communale a également largement évolué, il apparaît nécessaire de redéfinir de nouvelles orientations pour l'avenir.

Ceci d'autant plus que le POS applicable n'apparaissait, au fil du temps, plus adapté aux besoins et soulevait même de nombreuses difficultés d'application.

On citera notamment :

- la raréfaction des terrains à bâtir, insuffisants pour répondre à la demande,
- les difficultés de circulation pour certaines activités agricoles, insérées dans le tissu urbain, et le supermarché, voire l'habitat occupé par une population plus péri urbaine que rurale,
- une trop ancienne, et maintenant dépassée, appréciation des grands équilibres de l'espace et des différentes fonctions de celui-ci,
- une faible prise en compte de l'environnement et du milieu naturel,
- des règles obsolètes, parfois contraignantes et d'autres fois laxistes, qui ne se justifient plus toujours.

C'est pourquoi la commune, par une délibération en date du 25 août 2000, a décidé de mettre en révision le POS.

Cette volonté de répondre aux insuffisances d'un POS ancien et de mettre en oeuvre un projet tourné vers l'avenir, se trouve renforcée par la dernière réforme législative qui modifie sensiblement les documents d'urbanisme communaux.

En effet la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, institue les Plans Locaux d'Urbanisme - PLU - en remplacement des anciens POS.

Au delà du changement de dénomination, c'est une évolution dans l'approche de l'aménagement et de l'urbanisme que traduit cette réforme.

Le POS a été souvent critiqué pour sa vision réductrice de l'aménagement de l'espace qui se résumait trop souvent à une définition des Droits à construire sans réel projet global.

Au contraire, le PLU doit s'appuyer sur un projet - Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dit la loi - avant de définir les modalités d'utilisation ou de protection de l'espace.

Le projet (PADD) découle d'un diagnostic préalable et concrétise la politique municipale, dont il sera question dans le présent rapport.

Il s'agit d'un document spécifique - Pièce n° 3 du Dossier - qui présente le projet de SAINT ETIENNE ROILAYE pour les années à venir, selon les choix municipaux, en application des nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

Au delà de cet aspect formel des textes, c'est bien la nouvelle politique municipale qui sera présentée dans ce projet.

Quant au rapport qui suit, il a pour objectif de présenter et d'expliquer :

- une analyse/diagnostic sur la situation communale (démographie, économie, environnement, ...)
- les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les motifs qui conduisent, en fonction de ces éléments, à une limitation des possibilités d'utilisation du sol (notamment pour les constructions),
- les changements apportés par rapport au document d'urbanisme précédent - ancien POS,
- les incidences sur l'environnement et la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.

PREMIERE PARTIE

ANALYSE de la SITUATION COMMUNALE de ses ATOUS et de ses CONTRAINTES

I - SITUATION DE SAINT ETIENNE ROILAYE

1 Situation géographique et administrative

La commune de SAINT ETIENNE ROILAYE est située administrativement dans l'arrondissement de Compiègne et le canton d'Attichy, à l'Est du département.

Cette commune située à 8 km d'Attichy et à 18 km de Compiègne, s'inscrit au sud de la vallée de l'Aisne et à l'est de la forêt de Compiègne.

La situation en terme de structure et de fonctionnement urbain de SAINT ETIENNE ROILAYE est particulière puisque la commune est divisée en 3 entités, Saint Etienne, Roilaye et Génancourt, sans beaucoup d'échanges entre elles.

2 Position dans le réseau de communication

De par sa position à proximité de la vallée de l'Aisne et par rapport à la Sous Préfecture, la commune de SAINT ETIENNE ROILAYE bénéficie d'une localisation favorable ; son territoire est traversé par deux routes départementales, la RD 335 au nord ouest (axe Pierrefonds - Cuise la Motte - vallée de l'Aisne) et RD 85 axe est-ouest de Pierrefonds à Chelles. Ces axes ne sont pas générateurs de nuisances.

En outre, à quelques kilomètres du territoire communal, la RN 31 dessert Soissons puis Reims à l'est et Compiègne puis Beauvais et Rouen à l'ouest.

3 Conséquences de la situation de SAINT ETIENNE ROILAYE

De fait, grâce à sa position par rapport aux villes importantes et au réseau de communication, la commune de SAINT ETIENNE ROILAYE bénéficie d'une situation favorable.

Situation favorable par rapport au développement économique de la vallée de l'Aisne.

Situation favorable également par l'environnement naturel et l'éloignement des sites et des axes à nuisances.

II - LES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE ET LES INTERETS SUPRA-COMMUNAUX

Comme toute commune élaborant ou révisant son document d'urbanisme, la commune de SAINT ETIENNE ROILAYE doit respecter ou prendre en compte des intérêts supra-communaux et des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme communal.

Ces éléments qui peuvent avoir des incidences sur l'orientation de la politique d'urbanisme de la commune et donc sur les dispositions prises par le document d'urbanisme qui en est la traduction, sont synthétisés par le représentant de l'Etat dans le département, dans le cadre du "Porter à connaissance".

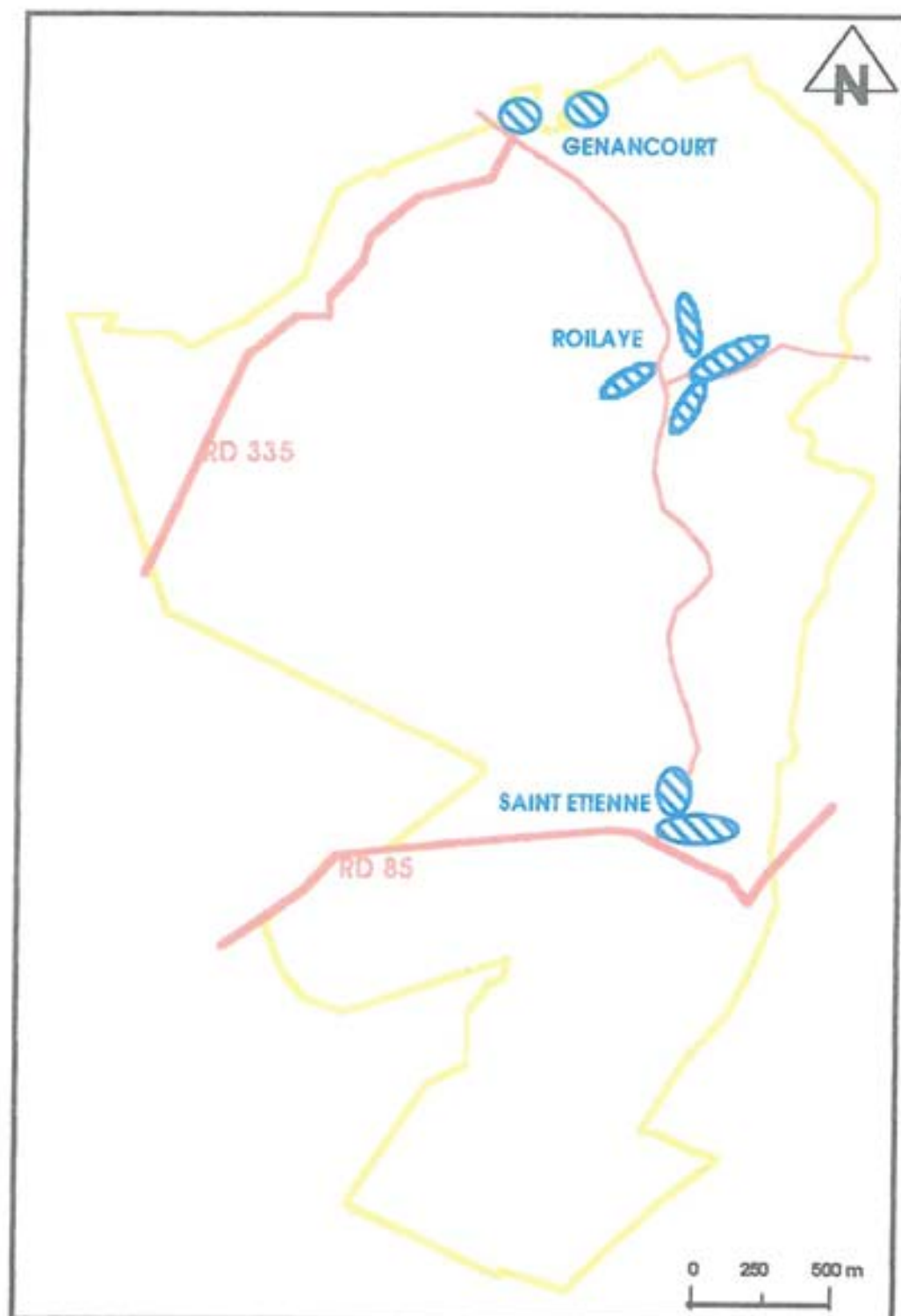
Dans cette synthèse, le Préfet indique à la commune ses obligations et les données qui doivent être prises en compte selon les indications des différents services de l'Etat : Direction de l'Équipement, de l'Agriculture et de la Forêt, de l'Action Sanitaire, des Affaires Culturelles, de l'Environnement, ...

De même, d'autres services ou Personnes Publiques Associées ou consultées (Conseil Régional, Conseil Général, Chambres Consulaires, Syndicat Intercommunal, ...) ont la possibilité de faire valoir certains objectifs qui peuvent être traduits dans le document d'urbanisme communal.

Ces données peuvent être classées en deux grandes catégories :

- Les obligations légales que doit respecter la commune,
- Les informations utiles qui doivent être prises en compte et qui peuvent éventuellement s'appuyer sur d'autres dispositions législatives ou réglementaires, voire sur des Directives Européennes ou des conventions internationales.

1 - SITUATION



1 LES OBLIGATIONS LEGALES QUI S'IMPOSENT DIRECTEMENT AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Il s'agit principalement des dispositions législatives et réglementaires qui régissent les documents d'Urbanisme - procédure et contenu - des servitudes d'utilité publique qui s'imposent à tout territoire communal et des projets d'intérêt général qui peuvent concerner certaines parties du territoire.

1.1 Les dispositions législatives ou réglementaires

Ces dispositions sont contenues dans le titre II du Code de l'Urbanisme - PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME - , éventuellement complétées par d'autres articles dudit Code.

Il en résulte que les communes doivent, par leur document d'urbanisme, rechercher un équilibre entre différents facteurs, souvent très divers et présentant des intérêts parfois divergents, et organiser en conséquence leur territoire pour rendre compatible la nécessaire protection du patrimoine et de l'environnement et le développement des activités humaines.

1.2 Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes régies par des dispositions législatives et réglementaires spécifiques à chacune d'entre elles peuvent avoir des effets très variables sur les dispositions d'un document d'urbanisme et sur son application dans le cadre de la gestion du Droit des Sols.

Ainsi, une servitude d'alignement le long des voies peut constituer une contrainte lourde pour le bâti existant, alors qu'une servitude liée aux transmissions radio-électriques (protection contre les obstacles) n'a généralement que très peu d'incidences en rase campagne ou dans un village traditionnel.

Il convient également de préciser que les servitudes d'utilité publique s'appliquent même en l'absence de document d'urbanisme. Celui-ci doit les prendre en compte, dans un objectif de cohérence de l'organisation de l'espace, mais ne peut les supprimer.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

- **Servitude de Protection des Monuments Historiques**
Cette servitude concerne l'église et les ruines Gallo-romaines du Mont Berny qui sont classées Monuments Historiques.

Elle définit un périmètre de protection autour de l'édifice (rayon de 500 m) dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être requis pour les occupations du sol - permis de construire notamment.
- **Bois et forêts soumis au régime forestier**
Cette servitude concerne la forêt domaniale de Compiègne.
- **Servitude des terrains riverains de cours d'eau non domaniaux**
Cette protection concerne les bords du ru de Vandy.
- **Communications téléphoniques et télégraphiques**
Des ouvrages souterrains traversent le territoire et génèrent des contraintes.

1.3 Projet d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général n'affecte actuellement le territoire de la commune de SAINT ETIENNE ROILAYE.

1.4 Les documents d'aménagement, d'urbanisme, de planification, de protection ou de mise en valeur, supra-communaux

Il n'existe pas de document d'urbanisme intercommunal et le territoire n'a pas été reconnu en tant que pays. la commune appartient à la communauté de communes du canton d'Attichy.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SDAGE - approuvé fixe les orientations de la gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

¹ Pour plus de précision sur la nature et les effets des dites Servitudes, on se reportera à l'annexe "servitude" pièce n° 6 du dossier

2 LES INFORMATIONS UTILES A PRENDRE EN COMPTE

Un certain nombre de facteurs pouvant avoir une incidence sur les orientations du document d'urbanisme communal a été signalé par les différentes Personnes Publiques Associées ou consultées, dans l'exercice de leurs compétences.

Ces données peuvent être classées en 4 catégories relatives :

- à la préservation de l'économie agricole,
- à la protection de l'environnement,
- aux nuisances et risques naturels ou technologiques,
- aux infrastructures routières.

2.1 Informations relatives à la préservation de l'économie agricole

La loi d'orientation agricole du 9/7/1999 définit la politique agricole et en prévoit la pérennité.

Compte tenu des obligations de réciprocité de distance entre habitat et élevage, les sièges d'exploitation sont localisés sur le plan des informations utiles, sachant que le siège n°3 pratique l'élevage de brebis.

2.2 Informations relatives à la protection de l'environnement

Sont notamment mis en évidence :

- La nécessaire préservation du patrimoine bâti et naturel et des espaces boisés.
- La présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (zones identifiées qui constituent un milieu écologique riche où certaines espèces animales ou végétales sont protégées).
Ces zones concernent le secteur nord de la commune et la forêt de Compiègne .
- La préservation des sites archéologiques : les zones de sensibilité couvrent une grande partie du territoire alors que les sites reconnus sont situés en forêt pour la plupart.
- La prise en compte des passages de grands animaux.

2.3 Informations relatives aux nuisances et aux risques

Parmi les nuisances existantes et les risques identifiés, on relèvera particulièrement :

- Les risques d'affaissement liés à des cavités souterraines non localisées.
- Le risque de coulée de boue liée à la topographie et ayant des incidences sur la qualité de l'eau des cours d'eau, notamment du ru de Vandy.
- Les risques de chutes d'arbres.

Par contre, il n'existe aucun risque technologique sur la commune.

2.4 Informations relatives aux infrastructures routières

Le territoire est traversé par les RD 85 et 335 ; aucun axe à grande circulation ne traverse le territoire.

3 EFFETS ET CONSEQUENCES DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

L'examen des données relevées ci-dessus, tant en ce qui concerne les Servitudes d'Utilité Publique que les différentes prescriptions ou suggestions à prendre en compte, ne font pas apparaître en première analyse de contraintes trop lourdes qui auraient des incidences fortes sur le futur document d'urbanisme et sur le développement de la Commune.

Trois facteurs paraissent devoir retenir particulièrement l'attention pour la définition du projet d'aménagement de la commune :

- L'importance de l'économie agricole et de l'espace affecté à cet usage dans l'organisation du territoire,
- Les risques naturels liés aux coulées de boue,
- La nécessaire préservation des sites et paysages naturels dont la forêt domaniale et ses abords.

III LE TERRITOIRE COMMUNAL : SES ATOUTS ET SES CONTRAINTES ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de la commune s'inscrit à l'articulation d'entités paysagères très différentes :

- les paysages de grande culture de la plaine agricole au sud, paysages ouverts dégagant de vastes horizons,
- les paysages boisés de la forêt et de ses abords, et des zones plus humides à proximité du ru de Vandy,
- les paysages alternant boisement et agriculture en fonction du relief.

Le bourg de ROILAYE et le hameau de Génancourt sont implantés dans les parties basses du territoire alors que le hameau de Saint Etienne est implanté sur le plateau.

1 LE MILIEU NATUREL

1.1 Relief et hydrographie

Si le sud du territoire, qu'il soit agricole ou forestier est constitué d'un plateau, son relief est assez faible et descend doucement vers le nord de 140 m à 125 m.

Par contre, le relief du nord du territoire est très accidenté, entaillé par la vallée du ru de Vandy à 50 m environ d'où remontent des coteaux abrupts et boisés.

A l'est du ru, le plateau remonte très vite et les pentes sont tout de suite importantes ; à l'ouest la vallée est plus large permettant une activité agricole plus importante.

1.2 Couverture végétale

Compte tenu de la topographie, du massif domanial de Compiègne, les surfaces boisées représentent plus de la moitié du territoire.

Elles sont implantées essentiellement au nord de la RD 85 sur tous les secteurs en pente à l'exception du plateau du Mont Berny affecté à l'agriculture et à une ancienne décharge contrôlée désaffectée et en voie de reboisement.

La forêt dans cette partie est à dominante de hêtres à futaies claires sur les pentes et les plateaux ; sur les versants se développent aussi des chênaies souvent mixtes avec les hêtres ou avec charmes, érables, frênes, tilleuls dans les milieux plus frais.

Entre vallée de l'Aisne et ru de Vandy, on trouve le Bois de Crocq qui domine le paysage communal au nord composé essentiellement de futaies de feuillus.

Dans la vallée, on trouve essentiellement des peupliers alternant avec des pâtures, voire des cultures.

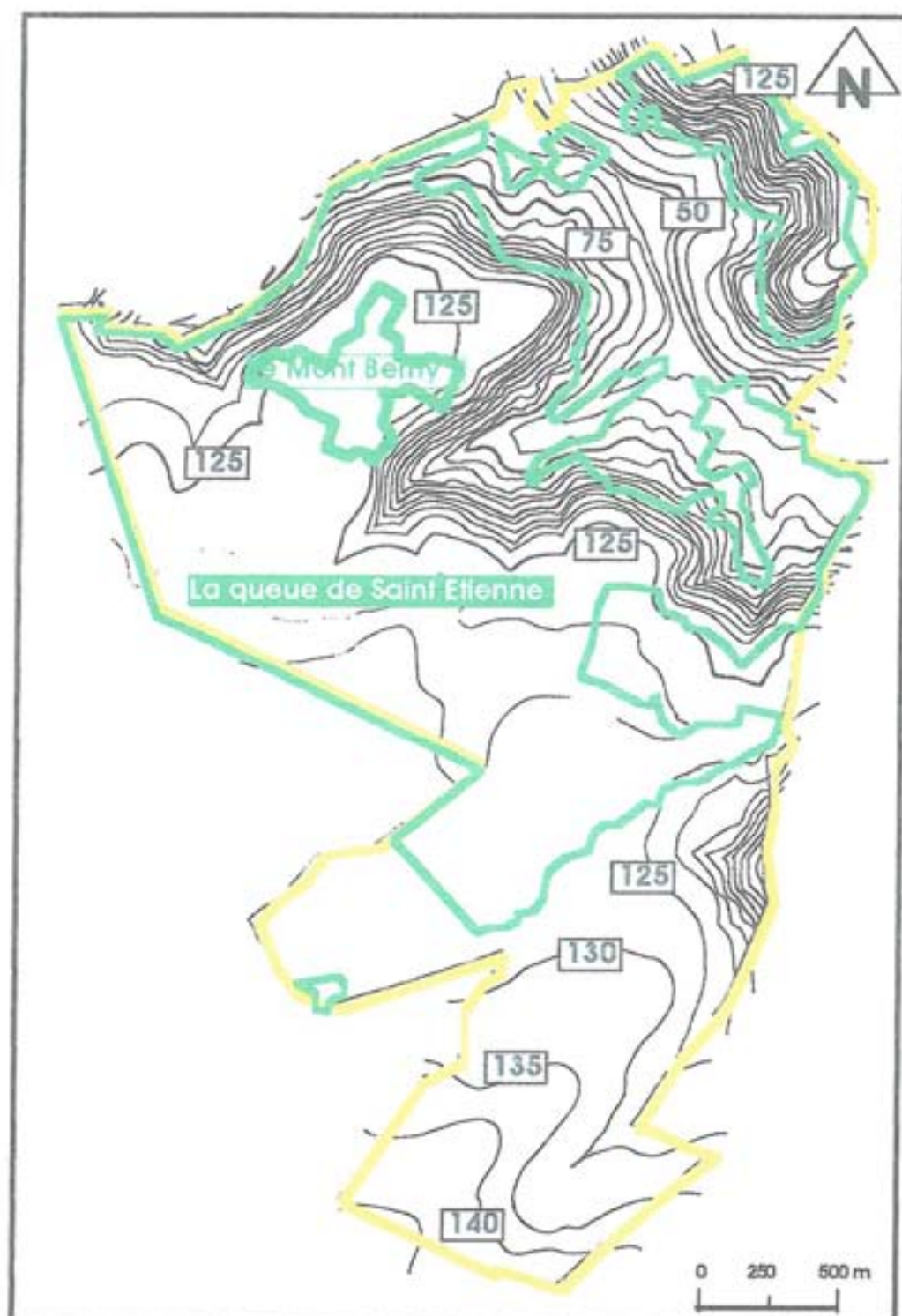
1.3 Utilisation des Sols

Bien que les matrices cadastrales n'apportent qu'une représentation imparfaite de l'utilisation réelle du sol, elles constituent cependant un indicateur pour définir les parts relatives des différentes occupations du sol et leur évolution.

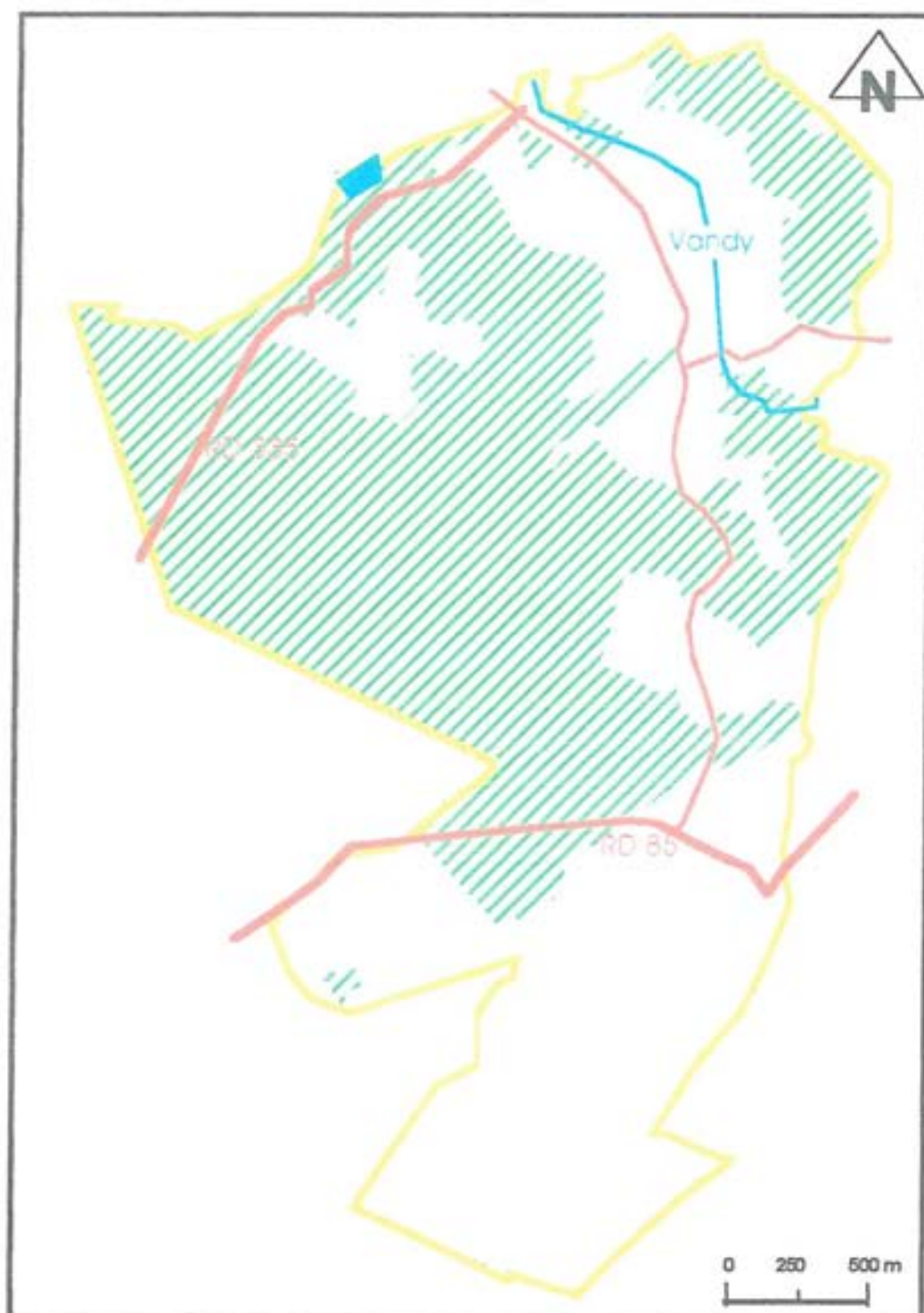
L'espace naturel (agricole, boisé, ...) représente 95 % du territoire; si le bâti et ses jardins ne représentaient que 2 % du territoire en 1985, ils en forment 3,30 % aujourd'hui.

A noter également que la surface des terres labourables n'a pas évolué mais celle des bois a augmenté d'une quinzaine d'hectares.

2 - RELIEF et BOISEMENTS



3 - BOISEMENTS, VOIRIES, RU



	en 1985		en 2000	
	Superficie en ha	%	Superficie en ha	%
Surfaces construites	8	1,01%	12	1,51%
Cours et jardins	8	1,01%	10	1,26%
Terrains à bâtir		0,00%	3	0,38%
Terrains d'agrément		0,00%	4	0,50%
Terres labourables	307	38,57%	308	38,69%
Prés, landes, vergers,	49	6,16%	40	5,03%
Bois	396	49,75%	411	51,63%
Voies, cours d'eau, SNCF	28	3,52%	8	1,01%
Total	796	100,00%	796	100,00%

1.4 Les grandes unités du paysage

Le contexte géographique et l'importance de l'activité agricole sur la commune va définir cinq grands ensembles paysagers :

- Unité 1 paysage boisé à fortes pentes au nord-est du territoire : Bois de Crocq.
- Unité 2 vallée du ru de Vandy, zone humide où alternent peupleraies et herbages.
- Unité 3 vaste espace boisé tant sur pentes que sur le plateau, dont une partie appartient à la forêt de Compiègne, secteur de hautes futaies.
- Unité 4 paysages alternatifs entre bois et cultures selon le relief et les possibilités d'une exploitation agricole moderne et cas particulier de la Butte du Mont Berny où l'agriculture remplace les boisements.
- Unité 5 vaste plateau agricole au sud.

1.5 Les contraintes de l'environnement, les nuisances et les risques

1.5.1 Les sites sensibles ou de valeur écologique

Compte tenu de la géographie, de la topographie et de l'utilisation du sol, c'est tout le territoire communal qui présente une grande valeur.

La richesse paysagère des sites plus fermés de la vallée, les zones de grande culture et le paysage de forêt avec sa faune et sa flore font de l'ensemble des sites riches mais fragiles.

La diversité de la faune et de la flore est attachée au maintien d'une végétation liée aux milieux forestiers et reconnus au travers des ZNIEFF - cf. chap. II-2.2 -. Ce sont les massifs boisés du nord du territoire, implantés sur les parties au relief le plus accentué et la forêt domaniale.

Au-delà de ces sites très riches écologiquement, il ne faut pas sous estimer l'importance de la vallée du Vandy, de la clairière du Mont Berny et des boisements qui sont implantés à l'est de Saint Etienne et de Roilaye.

1.5.2 Les nuisances

La commune est à l'écart de toutes nuisances qu'elle soit liée aux infrastructures ou aux activités de production.

1.5.3 Les risques naturels

Ils concernent les coulées de boue lors d'orages compte tenu du relief et de l'existence de nombreux thalwegs.

4 - ENTITES PAYSAGERES



On connaît aussi l'existence de cavités souterraines liées à d'anciennes carrières mais sans les localiser, ce qui induit un risque d'affaissement.

Enfin, la présence de futaies composées d'arbres de haute tige induit un risque de chute d'arbres notamment sous les vents dominants.

2 LE MILIEU BATI ET SES RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT

2.1 Les unités urbaines, structure et développement

La commune de SAINT ETIENNE ROILAYE comporte le bourg ainsi que les hameaux de Saint Etienne et Génancourt.

L'habitat est à l'origine regroupé, y compris pour les exploitations agricoles dont les sièges sont inscrits dans le tissu urbain ou en frange de celui-ci.

2.1.1 Le Bourg de ROILAYE

A l'origine implanté au carrefour de plusieurs voies et à proximité de l'eau (ru de Vandy), il s'est développée au cours des 50 dernières années exclusivement de manière linéaire sous forme pavillonnaire.

Il en résulte une banalisation du paysage urbain et l'existence de longues impasses où la collectivité doit ensuite aménager des aires de retournement (rue du Bois et rue de Fertin).

Le long de la voie qui mène à Cuise la Motte, le développement linéaire ne s'est produit qu'à l'est de la voie, compte tenu des risques de coulées de boue de l'autre côté.

Au centre du bourg, subsistent de vastes espaces libres (la Pierrette) accessibles par des talus importants et qui, malgré l'inscription de zones d'extension au POS de 1987, n'ont fait l'objet d'aucune urbanisation.

2.1.2 Le hameau de Saint Etienne

On ne saurait trouver, au sein d'un même bourg, 2 entités plus différentes : le hameau est implanté sur le plateau, à l'écart des voies de desserte et très regroupé autour de son église.

Le bâti ancien y est prédominant et les constructions nouvelles se sont implantées dans les "dents creuses" et sont fort peu perceptibles.

En raison du classement au titre des monuments historiques de l'église, l'architecture traditionnelle est plus respectée notamment en cas de réhabilitation.

Le hameau de saint Etienne constitue un bon exemple d'architecture traditionnelle bien conservée de ce pays en limite du Valois et du Soissonnais.

2.1.3 Le hameau de Génancourt

Là encore, il s'agit d'un cas atypique : le bâti de Génancourt est lui aussi traditionnel et bien conservé mais la caractéristique de ce hameau est d'être totalement imbriquée dans Cuise la Motte dont il est difficile d'indiquer les limites.

Génancourt bénéficie des avantages de la proximité de Cuise la Motte mais ses habitants restent très attachés à la commune de Saint Etienne Roilaye.

2.2 Patrimoine bâti et naturel environnant

Comme il a été indiqué plus haut, les ensembles urbanisés de Saint Etienne et de Roilaye sont bordés à l'est et au sud de boisements denses.

Pour Saint Etienne, le nord et l'ouest s'ouvrent sur des espaces agricoles ouverts, pour Roilaye, la situation est plus complexe et boisement et terres agricoles entourent le bâti.

Au sein même de celui-ci, compte tenu du caractère rural de la commune, subsistent de nombreux jardins et parcs boisés qui assurent l'interpénétration du végétal et du bâti.

A Roilaye, c'est la non-utilisation du vaste espace central qui interpelle le plus car aussi bien placé soit-il, il pose de nombreux problèmes d'impact visuel, d'accès, ... et semble - en première analyse - mieux adapté à des équipements publics de superstructures ou liés aux loisirs qu'à une opération de lotissement pavillonnaire.

Pour une bonne intégration dans le site, ce sont des principes de construction rappelant le bâti ancien (implantation, volumes et matériaux) qui seraient garants d'une bonne insertion

3 LES OPPORTUNITÉS EN RAPPORT AVEC LE TISSU BATI

Comme pour tout village, le tissu bâti ne constitue pas un espace fini. Il évolue par compléments ou renforcements internes, ou croissances successives vers l'extérieur.

Dans le cas de SAINT ETIENNE ROILAYE, l'extension du bourg peut se faire sur le site ou en périphérie immédiate.

La question des sites est à étudier mais une autre doit être posée : la commune souhaite-t-elle entériner le fonctionnement quasi autonome de chaque unité bâtie ou créer une centralité et, dans cette hypothèse, quel sera le site de centralité.

Dans un premier temps, il y a lieu d'analyser toutes les potentialités sur les entités et d'en faire le bilan.

3.1 Hameau de Génancourt

A Génancourt, deux sites pourraient être retenus :

- le site du CV 2 vers Roilaye

Ce site se trouve un peu à l'écart de Génancourt sur la route qui mène à Saint Etienne ; sa desserte en VRD est insuffisante et sa capacité d'accueil égale à 5 logements voire 8 en cas d'extension ; outre le caractère humide des terrains, ce secteur constituerait une entrée de ville à traiter soigneusement.

- le site de Bouilloire

Situé au bout des zones urbanisées de Génancourt, ce site longe un chemin rural ; très excentré, il ne dispose pas de VRD et accentuerait les difficultés de circulation à Génancourt.

3.2 Hameau de Saint Etienne

A Saint Etienne, 2 sites sont également envisagés :

- la zone NA du POS opposable : le Larry Putain

Prévue depuis 1987 mais non réalisée, elle est accessible par un seul emplacement réservé peu large ; le site présente un peu de pente et une sensibilité importante au niveau des paysages.

Un aménagement cohérent peut être envisagé en modifiant éventuellement l'emprise pour avoir deux accès et une zone plus facile à aménager ; un passage piéton vers la rue de l'église serait à envisager.

La capacité d'accueil peut être estimée à 15 logements selon les limites du POS et portée à environ 20 logements.

- la zone du chemin de l'Eglise

Ce site, non desservi en électricité, serait prévu pour une desserte directe sur le chemin de l'église, ce qui limite les VRD mais constitue une urbanisation linéaire.

De l'autre côté du chemin, existent d'anciens bâtiments d'élevage, désaffectés à ce jour mais en bon état.

Il y a lieu de noter que, compte tenu des règles applicables aux bâtiments d'élevage, si des constructions sont implantées à proximité, ils ne pourront peut être plus retrouver un jour leur vocation d'origine.

5 - RECENSEMENT des SITES d'EXTENSION

GENANCOURT CV 2 vers Roilaye



GENANCOURT Bouilloire



SAINT ETIENNE Le Larry Putain (zone NA du POS)



la zone



son seul accès

SAINT ETIENNE Chemin de l'église



la zone



la proximité de bâtiments agricoles

3.3 Bourg de Roilaye

A Roilaye, ce sont 7 sites qui ont été examinés.

- la Pierrette nord (capacité : 5 logements)

Ce site central et classé en NA est aujourd'hui desservi par les réseaux et devrait être reclassé en zone urbaine. Comme indiqué précédemment, se pose le problème de l'accès (talus important) et de l'intégration au paysage urbain.

- la Pierrette sud (capacité : 7 logements)

De caractéristiques naturelles peu différentes, il n'est pas desservi en eau ; il communique directement avec la mairie-école ce qui pourrait laisser présumer une affectation à des équipements (cf demande du Préfet et les besoins en équipements).

- le Jardin Bousquet (capacité : 5 logements)

Zone NA du POS opposable, une partie de ce site doit être reclassé en zone urbaine ; la sécurité incendie est assurée par la pose récente d'un poteau de défense incendie.

Le fond est constitué de petites parcelles en lanière et, sauf accès sur la rue du Bois, mal relié au bourg.

- le chemin de Saint Eloi nord et sud (capacité : 7 logements)

Deux sites ont été envisagés et présentent des caractéristiques comparables. Cependant, il y a un obstacle à l'urbanisation de ces sites en dehors de l'étréoussse de la voie. Pour éviter que les camions de betteraves ne manoeuvrent dans le bourg où les voies sont étroites, une aire de stockage a été aménagée sur ce site ; afin de ne pas obérer l'activité agricole, il doit rester affecté à celle-ci.

- le chemin vicinal 2 vers Génancourt

D'un côté de la voie, en contrebas, sont implantées des constructions pavillonnaires et il a été envisagé d'en implanter de l'autre côté. Cependant, des problèmes de ruissellements et de coulées de boue ont amené à renoncer à cette option.

- secteur de Martimont sud (capacité : 7 logements)

Ce site en contrebas du bourg pose le problème d'un nouvel allongement de la commune et ne dispose d'aucun équipement.

On constate, à l'analyse de cet inventaire qu'aucun site ne s'impose naturellement compte tenu de la topographie, du bâti existant et des différentes contraintes de toute nature.

Et c'est là que se pose la question de centralité : en effet, un choix doit être opéré entre la définition de plusieurs zones d'extension, une par entité par exemple, ou d'une option de centralité c'est à dire du choix d'un site unique destiné à recevoir une opération réalisée par phases successives.

- la Briqueterie

Et dans ce cadre, le site de la Briqueterie est à étudier : situé à Roilaye à proximité de la Mairie, il constitue un triangle libre entre le développement spontané de la rue du Trou à Loup et le bourg ancien.

Un aménagement cohérent permettrait de créer des liaisons (sans doute piétonnes compte tenu des talus) entre ces 2 entités non reliées directement à ce jour.

Il s'agit, en dehors du secteur de la Pierrette, du seul site susceptible de participer à la notion de centralité et d'améliorer les dessertes, surtout les liaisons douces entre les quartiers de Roilaye.

Cependant, ce site - comme tous dans la commune - présentent des difficultés : talus important et de plus en plus accentué au fur et à mesure que l'on se rapproche du centre, surface non négligeable : environ 5 hectares.

ROILAYE Le Jardin Bouquet



ROILAYE La Pierrette (zone NA)



ROILAYE Le centre bourg (zone U)



ROILAYE Saint Eloi



ROILAYE Chemin Martimont nord



ROILAYE Chemin Martimont sud



ROILAYE CV 2 vers Génancourt



IV LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

1.1 La commune dans l'environnement démographique local

Située dans le canton d'Attichy, la commune de SAINT ETIENNE ROILAYE se trouve dans une situation particulière puisque sa population, modeste par rapport au canton, connaît une croissance en dents de scie avec des "pointes" en 1982 et 1999.

Il est cependant nécessaire de resituer la commune dans le contexte démographique local, c'est à dire le canton et l'ensemble du département.

Evolution comparative de la population de 1975 à 1999

	Année de recensement				Taux d'évolution % an			
	1975	1982	1990	1999	68/75	75/82	82/90	90/99
SAINT ETIENNE ROILAYE	210	246	258	320	+ 0,85	+ 2,27	0,60	+ 2,42
Canton d'ATTICHY	13 030	13 476	14 674	15 942	+ 0,72	+ 0,48	+ 1,07	+ 0,92
Département	606320	661781	725603	766441	1,65	1,25	1,16	0,61

Après une stagnation entre 1962 et 1968 (variation d'un habitant), la commune entame en 1975 une croissance constante qui connaît cependant, deux temps forts où l'augmentation annuelle de la population est de plus de 2 % ; cette croissance est encore plus surprenante sur la dernière période intercensitaire puisque tant au niveau local que national, la croissance de population recule.

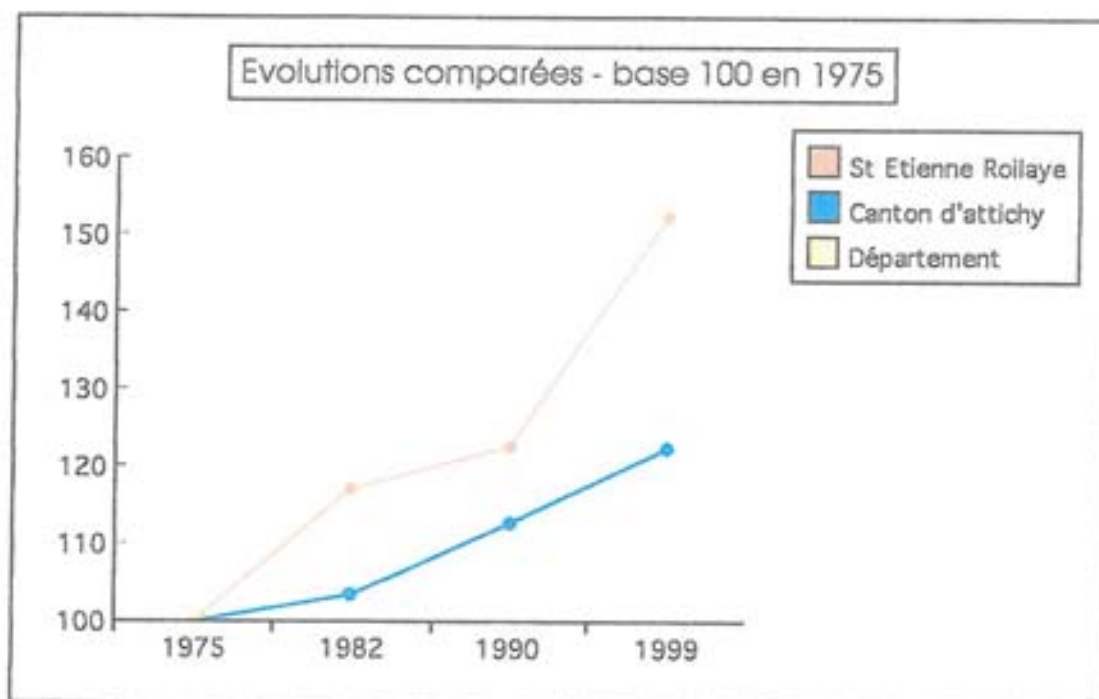
Le canton connaît sa plus forte progression entre 1982 et 1990 alors que SAINT ETIENNE ROILAYE ne progresse que légèrement.

Quand au Département de l'Oise, depuis 1968, si il connaît toujours une croissance de population, celle-ci diminue en importance à chaque recensement.

Dans ce contexte, la Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE apparaît comme un cas atypique avec une évolution totalement différente des autres collectivités étudiées.

Cette situation démographique particulière apparaît dans le graphique ci-après où sont comparées les évolutions démographiques respectives de la Commune, du Canton, ainsi que du Département de l'Oise.

² Les données utilisées dans le présent chapitre sont issues des données de l'INSEE



1.2 Les tendances démographiques de SAINT ETIENNE ROILAYE

Après une période de croissance démographique considérable, la Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE enregistre à partir de 1975 un retournement de tendance qui va connaître une pointe entre 1982 et 1990 (croissance quasi nulle) et puis on constate une reprise nettement positive de la croissance au dernier recensement.

Evolution de la population de 1968 à 1999

	1968		1975		1982		1990		1999
Population	198		210		246		258		320
Variation % an									
- totale		0,85		2,27		0,6		2,42	
- Solde naturel		0,42		- 0,32		0,25		0,27	
- Solde migratoire.		0,43		2,59		0,35		2,15	

Le taux de variation global repose sur la conjugaison de deux facteurs :

- le solde migratoire : différentiel entre le départ d'une population et l'arrivée d'une population nouvelle,
- le solde naturel : différentiel entre naissances et décès.

Les taux de variation font apparaître l'importance des flux migratoires dans la croissance constatée entre 1975 et 1982 puis de 1990 à 1999. Durant les autres périodes, les deux sources de variation s'équilibrent mieux.

Entre 1975 et 1990, le facteur migratoire est encore plus déterminant puisqu'il compense le déficit naturel et évite un vieillissement important de la population.

Le solde naturel pendant toute la période étudiée (1968 - 1999) est de plus en plus faible, signe de vieillissement de la population qui ne se renouvelle plus spontanément : la croissance dépend de l'apport d'une nouvelle population, extérieure au bourg, avec des habitudes pas nécessairement rurales et une consommation d'espace importante.

1.3 Caractéristiques de la population communale

1.3.1 Les ménages

Les fluctuations de population observées lors des recensements s'accompagnent d'une diminution importante du nombre de personnes par ménage.

Taille des ménages

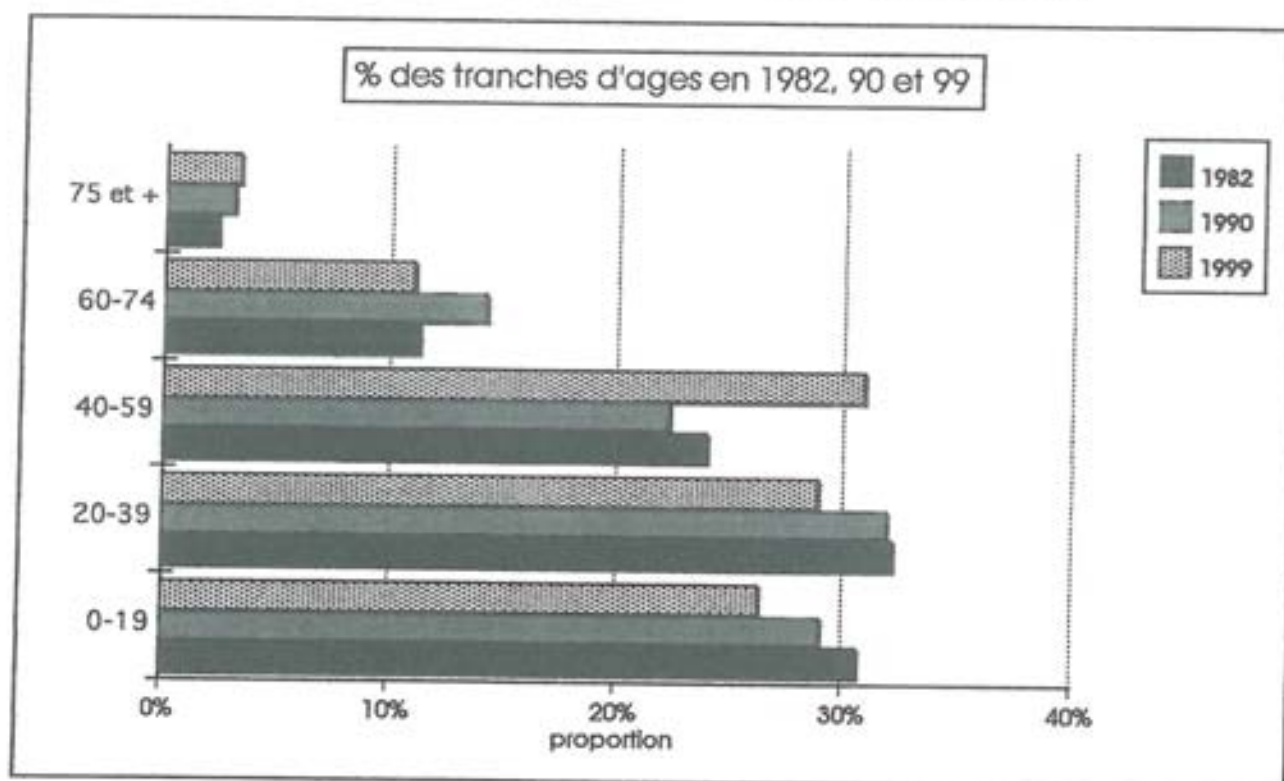
Année	1982	1990	1999
Nb personnes par ménage	3,19	3,04	2,88

Cette diminution régulière du nombre de personnes par ménage constitue un phénomène général dans la population française, phénomène plus tardif à SAINT ETIENNE ROILAYE puisque, dans le Département, la moyenne est de 2,67 en 1999 (mais 2,83 dans les communes rurales) et dans le Canton de 2,71

En effet, dès 1982, dans les commune rurales du canton, la population est de 2,89 habitants par logement alors que saint Etienne Roilaye conserve des foyers plus importants (de l'ordre de 10 %).

1.3.2 Structure par âge

Comme le montre le graphique ci-après le vieillissement évoqué précédemment semble être la résultante du vieillissement général de la population, puisque les tranches d'âge 40-75 ans et plus augmentent au détriment des 0-40 ans ; la tranche d'âge la plus stable est celle des plus de 75 ans.



Nous sommes en présence d'un cas classique de vieillissement sur place de la population qui s'est installée dans la commune, il y a environ 25 ans : ces personnes atteignent les 40/60 ans, leurs enfants ont tous plus de 19 ans et souvent quitté la commune.

La croissance constatée lors de la dernière période intercensitaire ne fait pas apparaître encore ces effets sur la pyramide des âges, à moins qu'il n'ait fallu envisager un vieillissement beaucoup plus important encore sans cet apport de population extérieur.

2 Le LOGEMENT

2.1 Structure du parc de logements

Si la croissance démographique constatée globalement s'accompagne d'un accroissement du nombre de logements, les fluctuations de celle-ci se traduisent dans l'évolution du parc (par exemple, entre 1982 et 1990, la population n'augmente que de 12 habitants et le parc de logements de 3 unités).

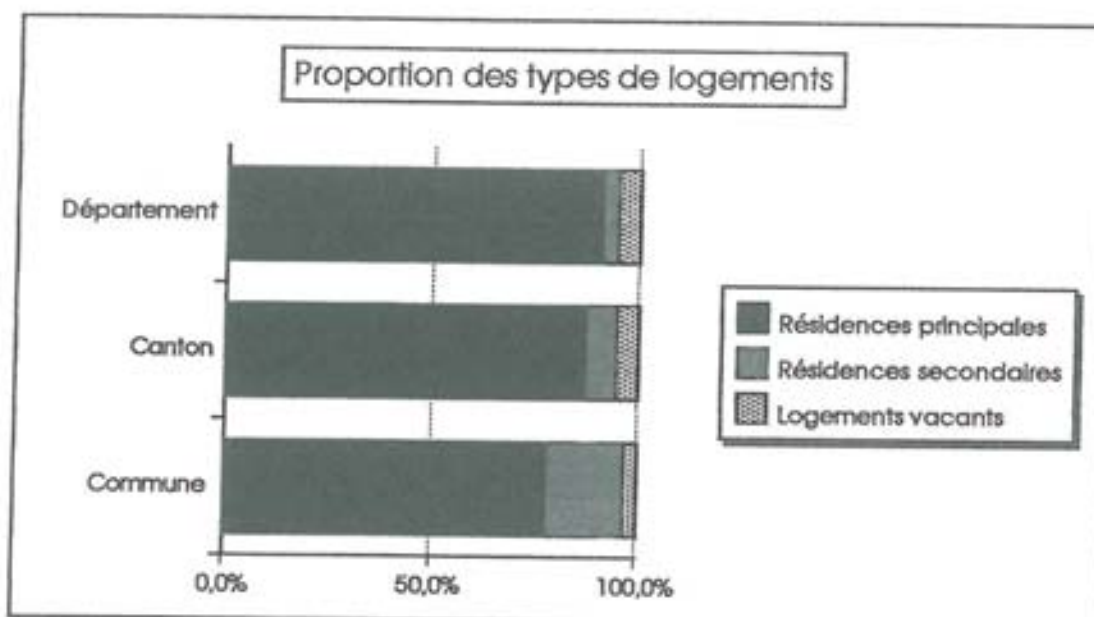
Composition du parc de logements

	19 82		19 90		19 99	
	Nbe abs	%	Nbe abs	%	Nbe abs	%
Résidences principales	77	61,6%	80	62,5%	111	77,6%
Résidences secondaires	41	32,8%	39	30,5%	27	18,9%
Logements vacants	7	5,6%	9	7,0%	5	3,5%
Total du parc	125	100,0%	128	100,0%	143	100,0%

Ces données statistiques font apparaître plusieurs phénomènes :

- Une proportion encore importante des résidences secondaires (près de 19 % du parc en 1999) malgré une forte diminution en nombre et proportion sur la dernière période intercensitaire.
- Une proportion relativement faible des logements vacants qui tend à diminuer semble-t-il.
- Un parc de résidences principales qui progresse régulièrement suivant l'évolution de la population et de sa structure.

Par comparaison la Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE se distingue du Canton et de l'ensemble du département par le très fort taux de résidences secondaires dans la composition du parc de logements.



2.2 Nature du parc de logements

Comme le montre le tableau ci-dessous la répartition du parc de logements, selon la date de construction, fait apparaître une assez faible proportion de logements anciens (44%), alors que les logements très récents sont nombreux (34 % construits depuis 1975). Cette situation ne se rencontre normalement que dans les petites et moyennes communes ayant subi des destructions lors des 2 dernières guerres ou dans les villes. La forte croissance récente de la population et le faible nombre d'habitants par logement peuvent aussi l'expliquer.

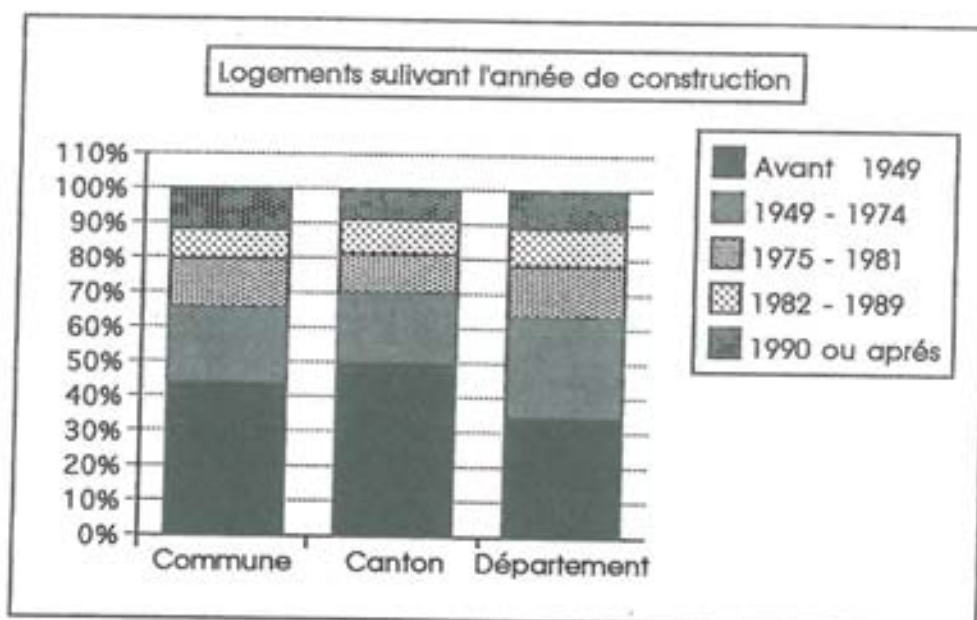
Par ailleurs, si on suppose que les 37 résidences secondaires sont constituées de logements anciens, il n'y a que 36 résidences principales dans les constructions antérieures à 1949.

Age du parc de logements

Année de construction	Nb Abs	%
Avant 1949	63	44%
1949 - 1974	32	22%
1975 - 1981	19	13%
1982 - 1989	12	8%
1990 ou après	17	13%
TOTAL	143	100%

Si l'on compare ces données avec celles du Canton, on remarque l'importance du nombre de logements construits entre 1990 et 1999.

Il semble que si la Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE a bénéficié différemment du renouveau démographique, sa traduction en terme de logements ne suit pas exactement cette courbe. De plus, il apparaît qu'elle ait aussi moins souffert de la "crise" en matière de construction, ces 10 dernières années.



2.3 Statut de l'occupant

La répartition selon le statut d'occupation par les ménages s'établit comme suit :

Ménage selon statut d'occupation du logement

	19 90		19 99	
	Nb Abs.	%	Nb Abs.	%
Propriétaire	63	74	96	86
Locataire	12	14	11	10
Logé gratuitement	10	12	4	4
Total	85	100	111	100

L'élément le plus caractéristique de ce tableau est l'augmentation sensible du nombre de propriétaire tant en nombre qu'en pourcentage avec une diminution tant des locataires que des personnes logées gratuitement (logements de fonction liés pour la plupart à l'activité agricole).

2.4 La construction récente

Comme le montre le tableau ci-dessous, le nombre de permis de construire délivré semble augmenter ces dernières années mais il ne s'agit là que d'une tendance qui semble apparaître de chiffres non significatifs.

Par contre, les éléments ci-dessus nous indiquent que de 1990 à 1999, 17 logements ont été construits soit un peu moins de 2 par an en moyenne. De 1995 à 1999, plus de 2,5 permis ont été délivrés.

Sur ceux-ci, on peut raisonnablement penser que 2 sont destinés à la construction neuve.

Evolution des permis de construire

	1995	1996	1997	1998	1999
Permis de construire	3	1	2	4	3
Certificats d'urbanisme	3	1	5	0	3

Aux 12 résidences secondaires disparues entre 1990 et 1999 (vraisemblablement converties en résidences principales) et aux 4 logements vacants eux aussi sans doute réhabilités, se sont ajoutés 15 constructions pour arriver au nombre total de résidences ; comme il y a eu 17 logements neufs, on peut supposer que 2 ont été désaffectés, détruits ou regroupés.

Même si l'on constate de nouveau une reprise de la construction neuve (qui reste à vérifier dans les années à venir), il n'apparaît pas que la transformation/réhabilitation des logements existants ait eu une part importante dans l'évolution démographique.

Ceci peut s'expliquer par un double phénomène : la raréfaction des terrains à bâtir (et notamment absence d'opérations de lotissement) et les effets de la crise économique qui se sont prolongés ces dernières années dans le bâtiment.

2.5 Les lotissements et les logements locatifs sociaux

Il n'existe dans la commune ni lotissement ni logements locatifs sociaux.

Si l'existence de lotissements dépend de la division ou non de parcelles donnant lieu à opération de lotissement, l'absence de locatifs sociaux doit être étudiée et, dans le cadre du porter à connaissance, L'Etat a expressément demandé que la réalisation de quelques logements soit envisagée.

3 LES EQUIPEMENTS et SERVICES A LA POPULATION

3.1 Les équipements et infrastructures

3.1.1 La structure viaire

Comme il est indiqué précédemment (cf. I-2 et III-3.1.1), la commune est traversée par deux voies départementales, dont l'une au nord du territoire - RD 335 - qui ne traverse pas les entités bâties et la RD 85 qui passe à Saint Etienne. Aucune voie départementale ne dessert Roilaye.

Complète ce maillage, la voirie communale (9,7 km) qui dessert bien l'ensemble du territoire.

Toutefois, cette trame viaire présente quelques inconvénients :

- Un réseau communal important tant en terme de desserte et de liaison que d'entretien,
- L'absence de voies hors gel qui induit l'absence d'activités économiques le nécessitant.
- Une part non négligeable de voies en impasse dans les parties bâties des 3 entités, cette situation est également liée au mode d'urbanisation linéaire et au caractère du site.

3.1.2 Les transports

Même si le véhicule individuel est le moyen de transport le plus utilisé, la commune bénéficie de plusieurs moyens de transports collectifs.

Il s'agit en premier lieu du ramassage scolaire qui ne concerne pas Génancourt et de l'existence de bus (structure intercommunale) qui relie Compiègne 2 fois par mois.

Par contre, il n'y a pas de service de taxi dans la commune.

3.1.3 Desserte en eau et assainissement

Pour ce domaine, on se reportera à l'annexe sanitaire (Pièce n° 7 du dossier).

La commune est dotée d'un réseau d'eau potable qui dessert tout le territoire (sauf la Roche) et d'un réseau d'assainissement collectif à Génancourt.

Le réseau de Génancourt est de type séparatif et raccordé à Cuise la Motte.

Pour Saint Etienne et Roilaye, une étude d'assainissement est en cours ; les premiers résultats font apparaître des difficultés de traitement autonome correct dans certains points bas du bourg ; ailleurs, il semblerait qu'une surface de parcelles de 800 m² soit nécessaire.

Desserte incendie : en attente.

3.2 Les équipements de superstructure et les services à la population

3.2.1 Les équipements scolaires

La scolarité des enfants est organisée par le RPI du Vandy (regroupement pédagogique intercommunal) qui concerne aussi les communes de Hautefontaine, Chelles et Croutoy.

La classe de CM1/CM2 est à Saint Etienne.

Les effectifs scolaires ont évolué comme suit :

- en maternelle, on constate une augmentation importante et constante : le nombre d'enfants passe de 4 à 15 en 6 ans (1994 à 1999).
- en primaire, après une baisse en 1995, il y a aussi augmentation mais plus faible : de 10 à 14 enfants.

Cette remontée des effectifs de la maternelle est à mettre en parallèle avec la croissance de population sur la dernière période intercensitaire mais la pyramide des âges laisse penser, à la fois à la présence de jeunes ménages avec enfants en maternelle et à un vieillissement plus général de la population (cf. chap. IV-1).

L'équipement scolaire est jugé satisfaisant. Il est complété par l'existence d'une cantine et d'une garderie à Chelles.

Plus tard, les adolescents fréquentent le collège de Couloisy et les lycées de Compiègne.

3.2.2 Les équipements de sports, de loisirs et socioculturels

Il n'existe que des équipements sportifs de plein air (tennis, plateau d'évolution).

3.2.3 Les équipements administratifs

La Mairie est située à Roilaye, l'église étant à Saint Etienne.

4 LES ACTIVITÉS ECONOMIQUES

4.1 Les activités liées aux richesses naturelles

4.1.1 Les activités extractives

Il n'existe aucune activité extractive sur la commune.

4.1.2 Les activités agricoles

L'agriculture constitue une activité importante dans cette commune rurale, pour la polyculture et il y a un élevage de brebis.

Les terres cultivables occupent 320 hectares, soit 40 % de la superficie totale.

On recense actuellement 3 exploitations agricoles implantées sur la commune (une à Saint Etienne, une autre à Roilaye et une à Génancourt) et deux exploitants dont le siège est à l'extérieur. Tous les sièges d'exploitation sont situés au sein même du tissu bâti ou en frange immédiate de celui-ci (voir plan des informations jugées utiles).

Les trois exploitations disposent d'un système d'irrigation.

Toutes les exploitations sont gérées par des exploitants jeunes et voient leur pérennité assurée, 2 exploitent autour de 120 ha et une plus de 300 ha.

L'activité agricole représente 6 emplois.

4.2 Les activités de production, de commerce et de services

4.2.1 Les activités artisanales

Six entreprises artisanales sont implantées à SAINT ETIENNE ROILAYE représentent 8 emplois environ.

Elles sont comprises dans le tissu sans générer de nuisances.

Cependant, la commune souhaite favoriser l'implantation des nouvelles activités artisanales non nuisantes sur un site à définir : ancienne activité à proximité de Pierrefonds.

4.2.2 Les commerces et services

SAINT ETIENNE ROILAYE ne dispose plus de commerces et même le café a fermé ; seuls des commerçants ambulants permettent les courses quotidiennes (boulangers et bouchers).

Il existe une entreprise familiale de charcuterie en gros.

5 L'EMPLOI

Selon une évaluation réalisée par la commune en 2000, l'emploi local se décomposerait comme suit :

- Activité agricole : 6 emplois
- Artisanat : 8 emplois
- Commerces : 2 emplois
- Services publics 2 emplois.

Soit moins de 20 emplois sur la commune, toutes activités confondues, alors qu'au recensement de 1999, 22 personnes vivent et travaillent sur place.

En outre, le recensement de 1999 révèle :

- une population active ayant un emploi de : 158 personnes
- une population sans emploi (chômeurs) de : 14 personnes
- soit une population active totale de : 172 personnes.

Le déficit emplois - habitat est très important mais classique dans ce type de commune qui n'a pas vocation à accueillir des activités importantes : c'est dans le cadre de l'intercommunalité qu'il faut créer les emplois manquants, le cas échéant.

Le pôle d'activités contigu de Cuise la Motte - Trosly Breuil et ceux peu éloignés de Compiègne et Soissons contribuent au caractère résidentiel de la commune.

V LES PROJETS, PERSPECTIVES ET BESOINS

1 LES PROJETS EN COURS ET LE FUTUR ENGAGÉ

1.1 Les projets supra-communaux ou inter-communaux

La commune fait partie de la communauté de communes d'Attichy qui ne dispose pas de document d'urbanisme intercommunal et dont le territoire n'est pas reconnu en tant que pays. Il n'y a pas de projet intercommunal sur la commune.

1.2 Les projets communaux

1.2.1 Le POS jusqu'à la présente révision

Comme nous l'avons souligné en introduction, le POS a été approuvé en 1987 et de fait, paraît aujourd'hui à actualiser.

Cependant, nombre d'éléments de ce POS doivent être à considérer pour l'avenir :

- La définition des zones d'extension : à Saint Etienne, une zone est prévue à l'est et à Roilaye, deux le sont, l'une au centre bourg "la Pierrette" qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement et une au "Jardin Bouquet". Douze ans après, aucune n'a été réalisée.
- L'absence de centralité qui fait que chaque entité bâtie fonctionne isolément.
- Le développement linéaire qui amène à la création d'impasses, à l'absence de liaison transversale entre quartiers et à la raréfaction des terrains.

1.2.2 Les projets en matière de développement économique

Si la collectivité souhaite accueillir des activités artisanales non polluantes, aucun site n'est défini à ce jour.

La réutilisation de la friche industrielle contiguë à Pierrefonds est envisagée sous réserve de l'existence des VRD (la sécurité incendie n'est pas assurée à ce jour).

1.2.3 Les projets en matière d'équipements publics

Plusieurs projets portant sur les équipements publics sont envisagés.

- L'aménagement d'un espace de centralité - place
- La réalisation d'un lieu de rencontre : salle, Mairie,...
- La réalisation, à la demande de l'Etat, d'une aire engazonnée de 1600 m² pour activités physiques et sportives
- L'achèvement de l'étude d'assainissement et la réalisation progressive des travaux prévus.

Le chiffrage et le phasage de ces projets ne sont pas fixés.

1.2.4 Les projets en matière de logements

A court terme, les objectifs communaux consistent en la poursuite de la croissance constatée soit 2 logements par an.

La réalisation de logements locatifs sociaux n'est pas retenue a priori.

1.3 Les projets privés

Aucun projet n'est actuellement connu pouvant avoir une incidence sur l'organisation spatiale de la commune.

2 PERSPECTIVES ET BESOINS

2.1 Bilan quantitatif et perspectives

2.1.1 Perspectives démographiques et besoins en logements

Il s'agit là d'un exercice qui peut sembler théorique mais est nécessaire pour quantifier en terme de population puis en terme d'espaces, les conséquences des hypothèses de travail, dans un premier temps, puis bien sûr des objectifs communaux

Hypothèses de travail à l'horizon du PLU												
1 - Evolution démographique antérieure et à venir												
Rappel Evolution Population												
Année	Nb Hab.	taux par an	A		B		C		D		E	
			Hypothèses	Cumul en 2005	Cumul en 2005	Cumul en 2010	Cumul en 2010	Cumul en 2015	Cumul en 2015	Cumul en 2015	Cumul en 2015	Cumul en 2015
			% an	Pop.	Δ	Pop.	Δ	Pop.	Δ	Pop.	Δ	Pop.
1975	210		H0 0,25%	325	5	329	9	333	13			
		2,27%	H1 0,50%	330	10	338	18	347	27			
1982	246		H2 1,00%	340	20	357	37	375	55			
		0,60%	H3 2,00%	360	40	398	78	439	119			
		1,77%										
1990	258											
		2,42%										
1999	320											
2 - Evolution du parc de logements et besoins en espace												
C1	C2	C3	C4	C5	D1	D2	E	F1	F2	F3	G1	G2
Pop. 2010	hab/lgt 2010	Nb lgt 2010	Nb RP 1999	Δ Nb lgt	Renouv. parc taux	Capacité Nb	Logts vacants et résid secor Nb 1999	% utile	Nb	Lgts à constr	Nb lgt/ha	Nb ha théorique
329	2,60	127	111	16	2,0%	2	15	32	15%	5	-2	8
338	2,60	130	111	19	2,0%	2	15	32	15%	5	1	8
357	2,60	137	111	26	2,0%	2	15	32	15%	5	9	8
398	2,60	153	111	42	2,0%	2	15	32	15%	5	24	8
												-0,3
												0,2
												1,1
												3,1

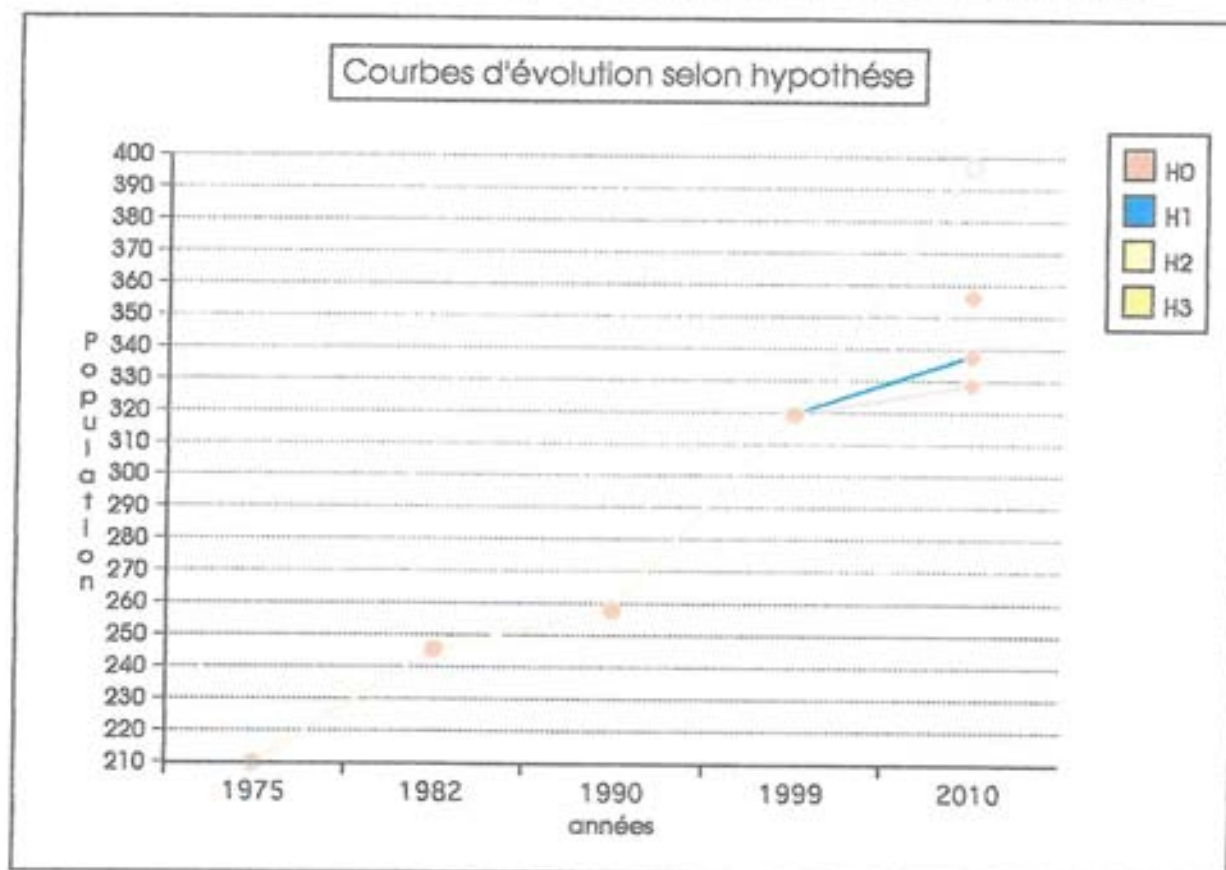
Nous retiendrons comme hypothèse minimum une tendance très faible de un logement par an. Ce qui, dans le cadre de l'étude de révision du document d'urbanisme, constitue à peine un minimum pour anticiper l'avenir.

Ensuite nous considérerons différents taux d'évolution jusqu'à atteindre et dépasser le taux de croissance constaté entre 1982 et 1990 :

- 0,50 % par an, ce qui correspond à l'objectif communal de 2 logements par an et à la croissance 1982/90,
- 1,00 % par an, ce qui constitue un intermédiaire entre objectif communal et taux de croissance constaté en moyenne,
- 2,00 % par an, ce qui correspond à une évolution inférieure à constatée entre 1990 et 1999 mais légèrement supérieure à la moyenne 1975/99.

Il est vraisemblable que, pour assurer un renouvellement et un rajeunissement de sa population la Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE devrait enregistrer une évolution autour de 0,5 à 1 % par an.

En effet, selon l'analyse rétrospective, les fluctuations de la croissance démographique et le ralentissement constaté entre 1975 et 1999, ont conduit à un vieillissement de la population.



Sur la base des hypothèses ci-dessus le nombre de logements à construire peut être évalué en intégrant plusieurs paramètres :

- Le nombre moyen d'habitants par logement (colonne C3).
Celui-ci baisse de façon générale (phénomène de décohabitation, personnes seules, ménage mono-parental, ...). On peut considérer que cette tendance se poursuive également à SAINT ETIENNE ROILAYE. Nous retiendrons donc 2,6 contre 2,88 en 1999.

- Le renouvellement du parc de logements (colonnes D1 et D2).
On peut estimer que des logements anciens et vétustes ou trop petits soient regroupés ou remplacés par des logement neufs.

Compte-tenu de l'âge d'une partie du parc, on retiendra un taux de 2,0% pour la période de projection. Ce qui reste faible.

Ces deux paramètres conduisent à augmenter le nombre de logements nécessaires estimés. Par contre, il convient de déduire le potentiel existant pour estimer les besoins en espace à bâtir.

Il s'agit :

- Des capacités résiduelles du tissu bâti existant (colonne E). En effet, si l'on considère les zones agglomérées, il existe au sein de celles-ci des parcelles libres ou susceptibles d'être divisées qui peuvent recevoir de nouveaux logements, sans qu'il soit nécessaire d'étendre l'urbanisation.

Bien que ce type d'estimation soit très aléatoire puisque dépendante du marché et de ses fluctuations, il convient cependant de prendre en considération ce facteur en pondérant les données brutes observées sur le terrain.

Actuellement, on peut évaluer le nombre de terrains constructibles (terrains isolés identifiés non bâtis ou pouvant être détachés d'une grande parcelle bâtie) à une trentaine d'unités.

En admettant qu'une parcelle sur deux puisse être réellement disponible sur le marché, on retiendra le chiffre d'une quinzaine d'unités.

- Des logements vacants et des résidences secondaires (colonnes F) qui constituent également un potentiel, quelquefois non négligeable.

Ici encore, il convient de pondérer. Car la disponibilité des logements vacants dépend également du marché et statistiquement il existe toujours un "stock" permanent de logements non habités, mais non disponibles sur le marché.

Quant aux résidences secondaires, dont on a pu constater le nombre important, il est difficile d'anticiper leur pérennité.

Selon la situation actuelle et les tendances observées, on retiendra un ratio de 15 % pour ces 2 entités, soit 5 logements à intégrer dans nos estimations.

Aucun nouvel espace ne serait à prévoir pour atteindre les objectifs définis par les 2 premières hypothèses; l'espace à réserver pour un développement futur envisageable dans le contexte local, se situerait autour d'un hectare pour une croissance moyenne et à environ 3 hectares pour une croissance plus soutenue conforme à celle observée entre 1990 et 1999.

Il s'agit ici d'une prospective à 10 ans. Ce qui n'exclut pas une vision à plus long terme ou qui pourrait répondre à un prolongement de cette croissance démographique, voire à son accentuation générée par un fort développement local lié à des implantations économiques notamment.

Ainsi, sur la base de ces estimations, le nombre de logements à construire en moyenne par an serait :

• H 0	≈	1,6
• H 1	≈	2
• H 2	≈	2,6
• H 3	≈	4,2

Il apparaît que les hypothèses H 1 et H 2 soient assez proches de la tendance observée récemment (environ 2 à 2,5 logements par an).

C'est pourquoi il apparaît raisonnable de retenir l'une des hypothèses moyennes comme base de travail, sans exclure une hypothèse plus forte comme référence à conserver dans un objectif de développement durable.

En fonction des différents critères pris en compte (conservation du caractère rural du bourg, intégration des nouveaux habitants, capacités en équipements publics, difficultés d'aménager une zone d'extension, ...), l'option communale retenue est de 2 logements par an soit une croissance de 0,5 % par an (H1). Cette croissance ne nécessite pas forcément l'urbanisation de zones naturelles et peut se faire "intra muros".

2.1.2. Perspectives économiques

Si la situation économique de la commune peut être considérée comme insatisfaisante puisqu'elle ne bénéficie que de 20 emplois pour 170 actifs, il faut cependant moduler cette première impression.

Plusieurs éléments doivent être pris en considération :

- Le développement économique ne tient pas uniquement à la commune de SAINT ETIENNE ROILAYE, mais est directement lié à une dynamique locale qui s'appuie sur un bassin d'emplois.

Comme la structure de l'emploi a fait apparaître que la quasi totalité des actifs travaillent hors de la commune, c'est donc en terme de bassin d'activité qu'il faut raisonner.

En conséquence dans ce domaine l'avenir repose plus sur une dynamique locale et intercommunale que sur la situation d'une commune isolée.

- En outre, l'économie traditionnelle - l'agriculture - se trouve concurrencée par le développement urbain et contrainte par des directives supra-nationales.

2.2 Bilan qualitatif et besoins répertoriés

2.2.1 Développement économique

Comme il est indiqué ci-dessus, la situation économique de la commune présente un déficit en termes d'emplois par rapport au nombre d'habitants.

Les possibilités d'intervention locales sont très limitées :

- De permettre l'implantation dans les parties urbanisées d'activités tertiaires ou artisanales légères non créatrices de nuisances.
- De prévoir la réutilisation du site industriel en friche situé à proximité de Pierrefonds et son extension éventuelle.
- De préserver l'activité traditionnelle qu'est l'agriculture contre un développement urbain excessif ou mal maîtrisé.

2.2.2 Aménagement de l'espace

En terme d'aménagement de l'espace les premières priorités qui apparaissent pour répondre aux besoins découlent du point précédent (cf. 2.1).

Il convient de réserver à l'activité agricole un espace protégé qui assure sa pérennité et son développement. Et aussi, de prévoir pour les exploitations existantes les moyens d'un développement compatible avec l'environnement urbain et de mutation ou reconversion partielle ou totale.

Le second point qui constitue un impératif pour l'aménagement de l'espace est, pour satisfaire les besoins en terme d'habitat, de privilégier le regroupement et une bonne desserte de l'urbanisation :

- Particulièrement au sein du bourg de Roilaye où il a été constaté précédemment un développement linéaire de l'urbanisation se terminant souvent par des impasses et l'absence de liaisons transversales,
- De prendre en compte le caractère rural et vert de la commune dans le cadre de son extension et de favoriser les liaisons piétonnes et chemins de promenade,
- De fédérer la commune autour d'un seul site d'urbanisation à proximité de la mairie-école, des équipements existants et de ceux envisagés.

Enfin, l'aménagement de l'espace doit prendre en considération les contraintes du milieu naturel et l'environnement.

2.2.3 Environnement

La préservation de l'environnement et de la qualité de la vie implique :

- De prendre en considération les risques naturels et d'exclure toute utilisation de l'espace incompatible avec les zones humides ou inondables.
- De préserver les zones naturelles particulièrement sensibles et en premier lieu, les zones humides et les ZNIEFF qui présentent un intérêt écologique reconnu.

Sont à inclure dans les zones sensibles, les boisements qui contribuent à la qualité et à la variété des paysages, ainsi que les perspectives et points de vue.

Compte tenu du relief de la commune, tout projet d'aménagement d'une zone d'extension comportera des impacts en termes de perspectives et points de vue ; l'objectif sera de les prendre en compte et d'en minimiser les effets négatifs pour qu'à terme de croissance des plantations, l'opération s'intègre dans le site. une phase transitoire ne peut être exclue.

- La préservation et si possible la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics.

2.2.4 Equilibre social de l'habitat

SAINT ETIENNE ROILAYE ne dispose d'aucun logement social mais ce sujet ne fait pas partie des objectifs communaux à court terme ; en effet, compte tenu de l'absence d'emplois sur place, de transports collectifs réguliers et des infrastructures adéquates, la commune ne peut offrir les services nécessaires à ces habitants.

2.2.5 Transport et circulation

Les transports en commun ne desservent Compiègne que 2 fois par mois ; cette situation n'est pas satisfaisante mais inhérente à la taille de la commune.

Le développement de ce type de services ne relève pas de décisions communales.

2.2.6 Equipements et services

Si les services notamment en terme scolaires (cantine, garderie grâce à l'intercommunalité) sont satisfaisants, les équipements de loisirs et de rencontres sont peu nombreux.

Si la réalisation d'une salle multifonction, voire d'une nouvelle mairie ne relève pas du document d'urbanisme, celui-ci en prévoira la localisation dans l'esprit de centralité qui préside à son élaboration.

SECONDE PARTIE

VERS un PROJET de DEVELOPPEMENT et d'AMENAGEMENT DURABLE les choix de la Commune

INTRODUCTION

Le PADD doit fixer les grandes orientations de l'organisation du territoire communal et notamment la répartition entre les espaces à préserver pour l'économie agricole, les espaces forestiers et ceux à protéger en raison de la sensibilité du site ou des risques naturels et les espaces destinés à être urbanisés.

Il en résulte que toute nouvelle occupation du sol incompatible avec la préservation de l'environnement et la prise en compte des risques naturels est à exclure ; là où des risques ponctuels non localisés existent (présence de cavités souterraines), la contrainte ne peut être dessinée mais des limitations pourront être apportées, cas par cas (étude de sol, sondages, ...), à des utilisations ou occupations du sol présentant un risque ou susceptibles d'en présenter.

I - Le PARTI d'AMENAGEMENT au REGARD des GRANDES ORIENTATIONS

1. Les PRINCIPES pour L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 Les espaces boisés

Qu'il s'agisse de la forêt domaniale de Compiègne qui couvre une partie importante du territoire ou de bois privés, la préservation absolue des massifs boisés est imposée ; de même, les lisières sont protégées tant pour des raisons liées à la sécurité des personnes (chutes d'arbres) que pour éviter un mitage progressif du massif.

1.2 L'espace agricole

La protection est tout aussi stricte en terme d'espace agricole qui constitue la principale activité économique de la commune.

Si, à ce jour, les exploitations agricoles sont implantées dans les parties urbanisées du territoire, le PADD prend en compte l'éventuelle délocalisation des sièges d'exploitation.

1.3 Les zones humides

La zone humide est constituée par la vallée du ru de Vandy; elle constitue un écosystème fragile qui doit être préservé des atteintes liées à tous types de construction, y compris à la réalisation d'étangs qui modifient le système hydraulique.

1.4 La prise en compte des contraintes d'environnement

Si la première partie de ce rapport a pu amener à la conclusion que les contraintes, servitudes et autres éléments à prendre en compte avaient des impacts relativement faibles dans la commune, il n'empêche qu'ils doivent être pris en compte.

Au delà des grands thèmes dont il est question ci-avant, ils ont fait l'objet de dispositions reprises dans le PADD.

Il s'agit des problèmes d'assainissement qui concernent Roilaye et Saint Etienne et ont amené, en application des conclusions de l'étude "assainissement" réalisée par la Mairie, à imposer une surface minimale de parcelle.

Sont aussi concernés les sites de risques de coulée de boue qui conduisent à rendre inconstructibles ou à ne pas retenir pour une extension urbaine des sites à risques.

Pour les cavités souterraines non localisées, la seule mesure susceptible d'être prise à ce jour est une mesure d'information et l'existence de ces cavités est largement indiquée dans le présent rapport et dans le PADD.

L'existence de bâtiments d'élevage à Roilaye (bâtiments non affectés à cette activité aujourd'hui) a amené à renoncer à une zone d'extension contiguë qui priverait de la possibilité de réutiliser ces bâtiments pour l'élevage.

2. Les PRINCIPES pour le VILLAGE et son DEVELOPPEMENT

2.1 Bâti et disponibilités

Le PADD indique, pour chacune des entités bâties, les limites urbanisées, le caractère dominant du bâti et les parcelles libres.

Ces dernières se situent principalement à Roilaye, quelques-unes à Saint Etienne et aucune à Génancourt: il est ici question de ce qu'on nomme communément les "dents creuses", à savoir une parcelle non bâtie entre 2 parcelles bâties, les prolongements linéaires étant exclus.

Vu leur nombre, il se peut que les objectifs de développement de la commune, même modestes, soient difficilement atteints grâce à ces seules opportunités. D'autant plus que les logements vacants ne sont que 5 et les résidences secondaires 27 : le tableau reprenant les hypothèses de travail - page 25 - prévoit la transformation de 15 % de l'ensemble (32) en résidence principale soit 5 unités.

Cependant, avant d'urbaniser un site, aujourd'hui naturel, l'option a été prise de "combler" les dents creuses.

Cette décision est d'autant plus justifiée que l'analyse des opportunités en rapport avec le bâti a amené à la conclusion suivante : il n'existe pas, dans l'ensemble de la commune, de site qui "s'impose" de par les résultats du bilan inconvénients/avantages.

Cela n'a pas empêché les élus de la commune de retenir un site de principe mais il n'est pas prévu pour une urbanisation à court terme et devra donner lieu à une révision du PLU avant de pouvoir accueillir des constructions.

Il s'agit du site de la Briqueterie, situé entre le centre bourg et la rue du Trou à Loup (impasse de plus de 650 m de long) qui constitue à ce jour une parcelle agricole de plus de 5 hectares.

Si la localisation de ce site est idéale dans un souci de centralité à créer, l'emprise est largement supérieure aux besoins communaux même à 10 ou 20 ans en prenant en compte l'hypothèse de croissance retenue (0,50 % par an) et le site n'est pas exempt de contraintes qui seront développées dans la troisième partie du présent rapport.

Enfin, si ce site est le seul à pouvoir créer une centralité dans le bourg principal - Roilaye -, relier des quartiers sans aucune voie routière ni piétonne de liaison (cf ci-après), ses accès posent des problèmes liés au relief et à la configuration des voies existantes.

L'option municipale est donc de ne prévoir, dans le cadre du présent PLU, que l'urbanisation dans les zones urbaines y compris le site de la Pierrette nord qui répond à la définition de la zone urbaine mais présente, comme quasiment tous les sites du bourg, des contraintes de talus. En conséquence, le site de la Pierrette est urbanisable sous réserve de prescriptions relatives aux accès et interdisant d'entailler le talus pour chaque construction : une voirie devra être réalisée à partir du chemin de la Ferme.

2.2 Trame viaire, continuités et impasses

Il s'agit là d'une autre approche de la commune : celle de sa voirie interne.

L'urbain de Saint Etienne Roilaye comprend déjà de par son histoire 3 sites différents, or l'implantation du bâti (et surtout du bâti récent) a renforcé l'éloignement des habitants les uns par rapport aux autres en constituant des impasses comme l'impasse de la rue du Trou à Loup qui fait plus de 650 m.

Dans le bâti ancien, les impasses correspondent systématiquement à des sites de rupture de relief. Dans le bâti récent, cette caractéristique n'est pas automatique et les impasses peuvent aussi correspondre aux opportunités foncières et à d'autres motivations.

Face à une situation de ce type, le PADD doit, faute de pouvoir modifier les données, participer à l'amélioration de la situation et, en aucun cas, ne générer son aggravation.

2.3 Principes de développement, court moyen et long termes

Les principes de développement, définis ci-après, découlent logiquement des analyses du rapport de présentation qui ont conduit aux options communales suivantes :

- développement très modéré de la croissance : 0,50 % par an soit 2 maisons chaque année et localisation des nouvelles constructions au sein des zones urbanisées (une trentaine de dents creuses), par reconversion des logements vacants ou résidences secondaires (estimée à 5 sur 32) et sur le site de la Pierrette (5 à 6 constructions, cf schéma d'organisation ci-après).
- définition d'un seul site d'extension pour toute la commune situé à Roilaye, dans le bourg principal - la Briqueterie - : notion de centralité et renforcement de ce pôle.
- ouverture à l'urbanisation de ce site d'extension après l'urbanisation des dents creuses et par une révision du PLU : l'urbanisation est différée à moyen ou long terme.
- choix d'un site qui permettra de liaisonner un quartier aujourd'hui totalement dissocié (la rue du Trou à Loup par rapport au centre du bourg) ; compte tenu du relief et du bâti existant, les liaisons vers le centre ne seront que piétonnes.
- définition d'un site central pour des équipements publics à côté de la mairie et de l'école et au centre géographique de Roilaye.
- prise en compte de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et de ses contraintes.
- prise en compte et préservation du caractère rural de la commune, création de liaisons piétonnes.
- préservation d'un "triangle" à l'est de la zone réserve pour l'extension long terme - la Briqueterie - pour maintenir la perspective sur une vue ouverte caractéristique.

3. LES PRINCIPES pour les ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans un territoire où l'activité économique principale est l'agriculture, le premier principe est bien entendu la préservation de cette activité en permettant les évolutions et mutations compatibles avec l'environnement et la présence du bâti contigu.

Un autre principe est celui de la mixité du tissu urbain qui autorise les activités dans les zones urbaines à condition que les dites activités soient compatibles avec leur environnement.

Enfin, la troisième option en terme d'activités économiques, consiste à prévoir et permettre, le développement d'activités sur une friche industrielle désaffectée pour anticiper une éventuelle demande.

II - SYNTHÈSE du PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE et INCIDENCES sur l'ENVIRONNEMENT

La synthèse du Projet d'Aménagement et Développement Durable de Saint Etienne Roilaye peut être réalisée en définissant dans un premier temps les atouts de la commune et dans un second, ses contraintes.

ATOUTS	CONTRAINTES
Village rural de qualité, calme	Structure éclatée
Sites et paysage	Absence d'activités économiques
Forêt	Patrimoine fragile
Patrimoine architectural	Problème de sol, sous-sol, coulées de boue
Proximité de Compiègne	Zone humide (vallée du ru de Vandy)
Proximité des grands axes, sans nuisance directe	Amorce de vieillissement de population
Ru du Vandy	Pas de diversité de logements (locatifs)

La mise en perspective des atouts et contraintes de la commune permet de réaliser la synthèse du PADD de saint Etienne Roilaye.

A l'échelle du territoire, il s'agit de :

- la préservation de l'activité agricole
- la préservation du domaine forestier
- la préservation des paysages et des vues lointaines
- la préservation des zones humides

En termes d'activités, il s'agit de la possibilité de reconversion d'une friche industrielle et de l'autorisation des activités dans les sites urbains.

En termes de développement de l'urbanisation, il s'agit d'abord de boucher les dents creuses puis de retenir les principes suivants :

- Recentrage à moyen et long termes par la définition d'un site d'extension unique malgré l'existence de 3 entités bâties et d'un site d'équipements publics sur le bourg de Roilaye
- Création d'un lieu d'échange et de rencontre (place) et d'accueil pour les nouveaux équipements publics (mairie, salle) à côté de la mairie et de l'école de Roilaye
- Amélioration des liaisons
- Préservation du caractère rural du bourg
- Création de liaisons douces liées à la future zone d'urbanisation.

Le PADD de Saint Etienne Roilaye est celui d'un bourg rural qui veut préserver ses caractéristiques sans ambition démographique excessive mais avec le souci d'accueillir une nouvelle population qui assure un renouvellement étalé dans le temps et évite le vieillissement de la population.

TROISIEME PARTIE

le PLAN LOCAL d'URBANISME - PLU motivation, effets de la révision et incidences sur l'environnement

I - TRADUCTION du PROJET de DEVELOPPEMENT DURABLE dans le PLU au REGARD des DISPOSITIONS de l'ARTICLE L 121-1

1. La NOTION d'EQUILIBRE

Si le législateur insiste aujourd'hui sur les notions d'équilibre, c'est notamment parce que l'espace n'est pas infini et que le passé nous a appris que trouver cet équilibre constitue parfois un travail difficile.

1.1 Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural

Le premier équilibre qui doit être pris en compte concerne les domaines respectifs des sites naturels et urbains.

Si pour se renouveler, se développer même modérément, l'urbain a besoin de nouveaux espaces, le choix de ceux-ci et leur emprise doit être judicieux et limités.

Dans le cadre du PLU de Saint Etienne Roilaye, l'option pour le court ou moyen terme est de ne porter aucune atteinte aux espaces restés naturels mais de cantonner le développement du bourg et des hameaux dans les parcelles libres existantes au sein du bâti, parcelles qui ne font déjà plus partie d'un quelconque domaine agricole ou forestier.

Ce n'est qu'ensuite que le développement du bourg se réalisera sur les zones naturelles en prenant en compte le caractère de la zone pressentie : la proximité de bois générant un recul, les possibilités d'assainissement individuel, ...

1.2. Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable

Le PLU de Saint Etienne Roilaye s'attache à la protection des espaces naturels et forestiers mais aussi à la préservation des activités agricoles.

Ce thème a amené à classer en zone agricole (A), une partie du territoire située sur un paysage relativement sensible (à proximité du Ru de Vandy) mais proches de deux exploitations agricoles dont il ne faut pas obérer le développement.

De la même façon, pour permettre éventuellement de réaffecter à l'élevage des bâtiments construits à cette fin et aujourd'hui désaffectés, aucune zone d'extension n'a été maintenue sur le site contigu à Saint Etienne.

Par ailleurs, le mitage des zones naturelles est interdit ; seule l'extension mesurée du bâti existant peut être réalisée ainsi que les éventuels bâtiments à usage forestier à l'exclusion des logements.

2. La NOTION de DIVERSITE

2.1 Diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Afin d'assurer la satisfaction des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales
- d'activités sportives ou culturelles,

le document d'urbanisme communal PLU doit prévoir des capacités suffisantes.

Il s'avère cependant que les besoins sont en rapport avec l'importance de la commune ; aussi, à Saint Etienne Roilaye, a été prévue l'extension de l'habitat au sein même des zones urbaines dans un premier temps puis dans une zone d'extension à long terme.

En matière de diversité des fonctions, le document d'urbanisme autorise tous types d'occupation du sol compatibles avec la vocation principale des zones qui est l'habitat.

En terme de commerces, si ceux-ci sont autorisés, il est peu probable qu'un commerce vienne s'implanter ; par contre, la réutilisation de la friche industrielle près de Pierrefonds pourrait permettre la création d'emplois.

Enfin, compte tenu des moyens communaux, une emprise est affectée aux équipements publics de sports et loisirs et peut accueillir de nouveaux équipements de superstructure.

La mixité urbaine (logements locatifs sociaux), si elle n'est pas interdite, n'est cependant pas expressément prévue pour 2 raisons essentielles :

- l'absence de réseau d'assainissement collectif dans le bourg impose des surfaces de parcelles minimales incompatibles avec la densification le plus souvent liée à la réalisation de logements locatifs sociaux,
- l'absence de commerces, services et transports collectifs réguliers ne permet pas d'accueillir dans de bonnes conditions cette population.

Le tourisme dans le secteur est lié à la forêt de Compiègne, à l'architecture traditionnelle et à la vallée du Ru de Vandy ; la commune ne possède pas d'infrastructures touristiques mais contribue par le PLU à préserver paysage et environnement naturel et urbains.

Pour les équipements publics, un site est retenu à court ou moyen terme.

Ce site situé à la Pierrette, contigu à l'école, pourra accueillir l'aire engazonnée indiquée dans le Porter à connaissance et des équipements ; ce site servira également de lieu de rassemblement lors des manifestations communales. Par contre, il n'y a pas lieu de prévoir l'extension du cimetière de Saint Etienne compte tenu de ses potentialités.

Pour être exhaustif, citons en matière d'équipement, le problème de l'assainissement où les études sont en cours, orientées aujourd'hui vers une majorité de systèmes individuels qui nécessiteront des prescriptions pour les caractéristiques de terrains. Cependant, les études ne sont achevées et n'ont pas donnée lieu à des décisions définitives après enquête publique.

2.2 Equilibre entre emploi et habitat

Si l'équilibre emploi-habitat constitue un objectif fondamental d'une ville pour conserver sur place ses actifs, éviter le caractère de cité-dortoir, on ne peut raisonner de la même façon à l'échelle d'une commune rurale.

Certes, cet équilibre est souhaitable mais doit être examiné à l'échelle de la micro-région ; en l'espèce, il s'agit de la communauté de communes du canton d'Attichy dont font partie des communes ayant de gros pôles économiques (essentiellement le long de la RN 31) et des communes plus résidentielles dont Saint Etienne Roilaye.

2.3 Moyens de transport

Là encore, il s'agit d'un service qui ne peut être mis en place et géré qu'à l'échelle intercommunale et la commune bénéficie, outre le ramassage scolaire, d'un service de bus vers Compiègne 2 fois par mois.

2.4 Gestion des eaux

La desserte en eau potable concerne toutes les habitations sauf une isolée ; par contre, le réseau collectif d'assainissement n'existe qu'à Génancourt.

Le reste de la commune a fait l'objet d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

La gestion des eaux ne s'arrête pas à l'eau potable et aux eaux usées mais concerne aussi le réseau d'eaux pluviales et les problèmes d'écoulement en cas d'orage.

Certains travaux ont été réalisés, d'autres restent à faire mais, sur les sites où un risque important existe, la construction n'est pas autorisée : il s'agit d'une petite parcelle rue du Fertin où les coulées peuvent être importantes et de la zone à la sortie ouest de Roilaye vers Génancourt (chemin vicinal 2).

Enfin, la préservation de la qualité des eaux du ru de Vandy, reste une préoccupation communale.

3. La NOTION d'ECONOMIE et de DIVERSITE

3.1 Espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux

Commune rurale bien préservée du mitage, Saint Etienne ne connaît que de rares cas de constructions isolées ; la différenciation des espaces y est nette entre urbains et ruraux.

Pour préserver cet état de fait, aucune nouvelle habitation n'est autorisée en dehors du bourg (sauf habitation liée et nécessaire à une activité agricole) et l'évolution des constructions isolées est strictement encadrée lorsqu'elle est permise.

3.2 Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile

En l'absence de moyens de transports collectifs, les habitants de la commune ont recours au véhicule individuel et il n'est pas possible de maîtriser les déplacements sans réduire les libertés ; seule, la maîtrise des problèmes de stationnement est prévue dans le document d'urbanisme, étant rappelé que la mise en place d'un plan de circulation ou de mesures de police ne relève pas du PLU.

3.3 Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains

Si la qualité de l'air, du sol et du sous-sol ne font pas, compte tenu des circonstances locales, l'objet de protections particulières, si la préservation des eaux a été développée ci-avant, il apparaît que l'ensemble du document d'urbanisme s'attache à la qualité des sites et paysages naturels et urbains et des écosystèmes.

3.4 Réduction des nuisances sonores

Sans objet dans la commune.

3.5 Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

Composé de 3 entités bâties, le patrimoine architectural fait l'objet de 2 zones urbaines dont l'une correspond aux sites de bâti ancien caractéristique et comprend un secteur correspondant à une zone urbaine par nature mais dont l'importance dans le tissu justifiait des prescriptions particulières ; il s'agit du site de la Pierrette.

3.6 Prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances

A l'écart des sites de risques technologiques et des principales sources de pollution, la commune prend en compte les risques naturels connus et évite l'implantation d'activités à risques à proximité des zones habitées.

II - Les DISPOSITIONS du P.L.U. - EXPOSE des MOTIFS des PRESCRIPTIONS APPLICABLES

1 Le DECOUPAGE en ZONES

Depuis l'intervention de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en décembre 2000, il existe 4 types de zones qui peuvent concerner le territoire communal.

Il s'agit de la zone urbaine (U), de celle à urbaniser (AU), de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Compte des éléments développés précédemment, le PLU de Saint Etienne ne comporte pas de zone à urbaniser (AU).

1.1 Les zones urbaines (U)

Quatre objectifs ont présidé à la définition des zones urbaines ; ce sont :

- la limitation du développement linéaire

Comme indiqué précédemment, le développement de la commune s'est effectué pour partie dans les "dents creuses" et pour partie par un développement linéaire le long des voies, l'exemple de la rue du Trou à Loup étant le plus marquant : plus de 650 m d'urbanisation linéaire.

Les élus ont décidé de stopper ce type de développement et d'interdire strictement toute nouvelle habitation à l'extérieur du périmètre urbanisé en limitant la zone urbaine aux dernières constructions existantes.

- la délimitation de la zone urbaine en 2 secteurs et le cas particulier de la Pierrette

Les ensembles de bâti ancien dont les caractéristiques d'architecture et d'implantation ont été analysées ci-dessus, sont classés en zone UA.

Les secteurs à dominante pavillonnaire sont classés en zone UD.

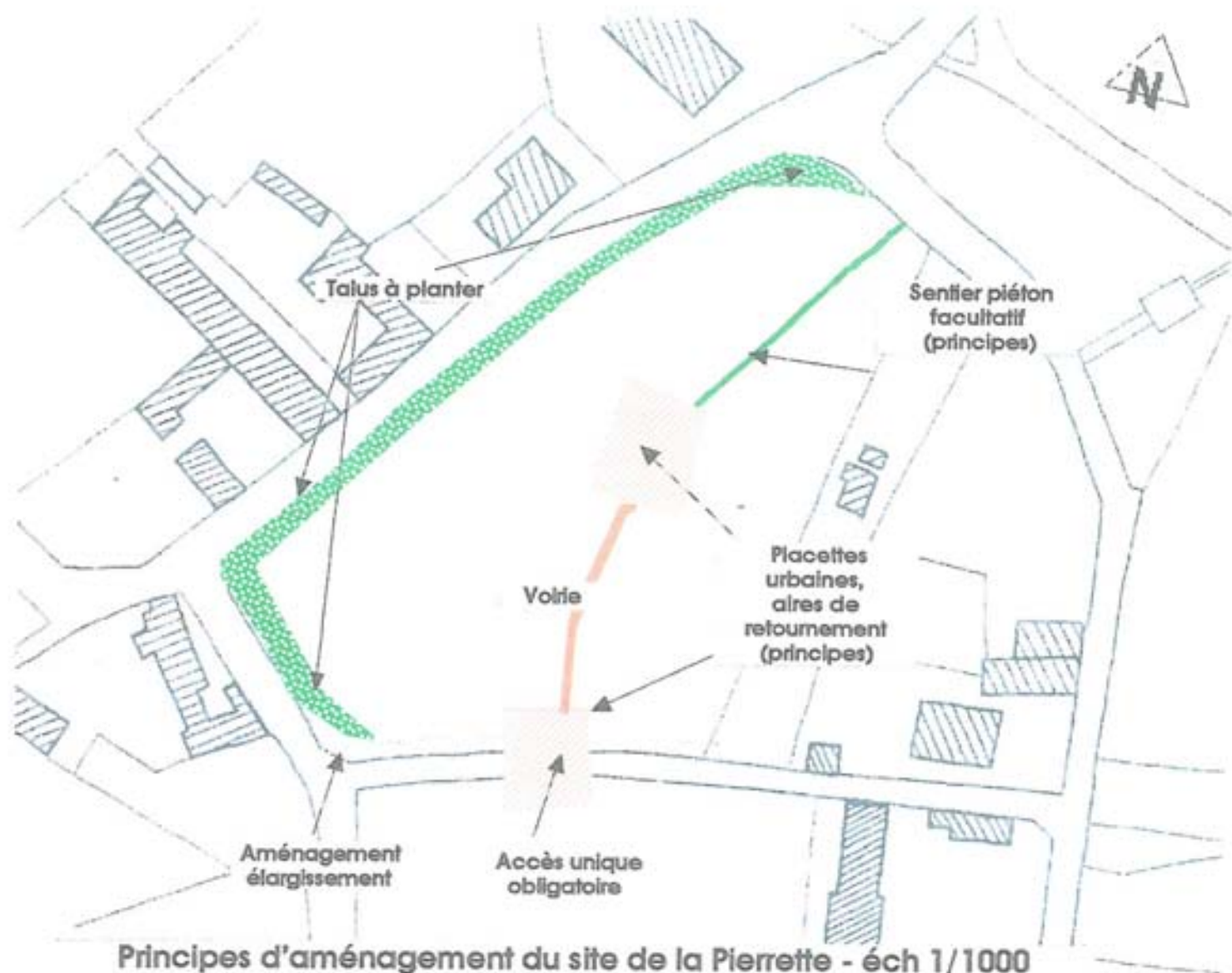
Les prescriptions réglementaires sont basées exclusivement sur les caractéristiques du bâti existant, tant implantation et densité qu'aspect extérieur et les conditions d'intégration des nouvelles constructions soigneusement étudiées.

Le règlement du POS opposable a fait l'objet d'un toilettage complet dans un souci qualitatif.

Par ailleurs, le site de la Pierrette, zone d'extension court terme du POS antérieur (NA), se trouve, compte tenu de la définition réglementaire de la zone urbaine (article R 123-5) faire partie de la zone urbaine.

Cependant, une urbanisation au coup par coup du site avec percement de voies d'accès dans les talus aurait un impact négatif pour tout le cœur de ville.

Ce site fait donc l'objet d'un classement spécifique et de prescriptions particulières résumées dans le schéma ci-après ; bien que destiné à accueillir des constructions neuves, celles-ci devront en terme de volume, de matériau, ... s'intégrer dans le bâti traditionnel.



- **le classement des bâtiments agricoles en zone urbaine**

Les exploitations agricoles sont toutes situées dans les parties urbanisées du bourg ; si leur délocalisation en zone agricole est possible et autorisée, l'évolution est également prévue au sein du tissu à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère dominant du site.

- **l'autorisation d'activités dans le bourg**

La commune de SAINT ETIENNE ROILAYE accueille un tissu artisanal et de services qui peut être renforcé sous réserve de la compatibilité des activités avec la vie du bourg.

Cependant, en termes d'espaces, les possibilités sont limitées dans le bourg. Compte tenu de l'existence d'une friche industrielle sur le territoire de la commune mais à proximité de Pierrefonds et en face de la zone destinée à l'activité dans le POS de Pierrefonds, une zone UI a été délimitée. Il y a lieu de noter que la sécurité incendie n'est pas assurée pour cette zone.

- **le renforcement de la centralité par la zone destinée aux équipements publics**

Située entre la Mairie, le site d'habitat de la Pierrette et la future zone d'extension de la Briqueterie, une zone à vocation d'équipements publics pourra accueillir une nouvelle mairie, une salle aussi bien qu'une place et participera au renforcement de la centralité de Roilaye dans l'ensemble de la commune.

1.2 Les zones naturelles destinées à être urbanisées (AU)

Les sites analysés ci-dessus n'ont pas été retenus par les élus pour recevoir une urbanisation, à court ou moyen terme classée zone AU (à urbaniser). La zone de la Pierrette située le long de voies et desservie en VRD doit être incluse en zone urbaine compte tenu de la définition des zones U du code de l'urbanisme.

Toutes les autres zones étudiées en première partie du présent rapport restent en zones naturelles non constructibles pour l'habitation, même celle de la Briqueterie dont le principe de l'urbanisation est retenu à moyen ou long terme.

1.3 Les zones de valeur agronomique (A)

Compte tenu des différentes contraintes d'environnement et de relief qui grèvent le territoire communal, la zone agricole concerne principalement le sud du territoire communal et la vallée du ru de Vandy.

La commune a repris les propositions formulées par la DDAF ; cependant, afin de ne pas pénaliser les agriculteurs, une zone A a été ajoutée au nord du ru de Vandy, sur les sites non marécageux, pour permettre l'évolution de 2 corps de ferme contigus situés en zone urbaine.

1.4 Les zones naturelles à protéger (N)

La zone naturelle (N) couvre le reste du territoire et notamment les zones boisées, les sites à fort relief et dont l'importance paysagère a été soulignée.

La zone N comporte des secteurs Nu correspondant aux constructions existantes dont l'évolution est autorisée dans la limite de 20 % de la SHOB préexistante et sans changement de destination.

Il y a lieu de noter que le PLU autorise une évolution mesurée de toutes les constructions existantes qui ne respectent pas le caractère de la zone dans laquelle elles se trouvent ou de certaines dispositions du règlement de la dite zone, à l'exception d'une construction récente entre Roilaye et Génancourt qui constitue un exemple de mitage à ne pas renouveler : l'accentuation de la non conformité à la règle n'est pas autorisée pour cette construction.

2 Les DISPOSITIONS PARTICULIERES du PLAN de ZONAGE

2.1 Les Emplacements Réservés

Le PLU de saint Etienne Roilaye ne comporte aucun emplacement réservé.

2.2 Les Espaces Boisés Classés

L'intégralité des propositions de la DDAF concernant les espaces boisés à protéger au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme a été reprise. Cela concerne bien évidemment la forêt domaniale de Compiègne mais aussi les bois privés.

Un recul de 30 m est imposé par rapport aux espaces boisés classés ; il s'applique aux nouvelles constructions à usage d'habitation mais ne concerne ni les annexes ni l'extension des constructions existantes sous réserve que la non conformité à la règle ne soit pas aggravée.

2.3 Les Schémas d'Aménagement de Zone

Avant même l'intervention de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui rend obligatoire la réalisation de PADD (Projets d'Aménagement et de Développement Durable) des secteurs ouverts à l'urbanisation (zone d'extension court terme ancienne zone I NA devenue I AU), les élus de la commune avaient décidé de définir par le biais d'un schéma d'aménagement les principes de l'urbanisation du site de la Briqueterie.

La prise en compte des contraintes naturelles - topographie, orientation, paysage proche et vues lointaines - a amené à proposer un parti d'aménagement urbain ayant pour objectif de renforcer (ou de créer) une centralité, ce parti urbain étant contrebalancé par un réseau de haies d'essences locales et ponctué d'espaces publics.

Cependant, d'autres éléments sont intervenus par la suite pour remettre en cause ce parti ; d'abord les élus de la commune ont considéré ce parti trop urbain pour Roilaye et souhaitaient de plus vastes parcelles moins régulières pour conserver un caractère "aéré" et varier les implantations.

En outre, une étude a été réalisée pour connaître l'aptitude des sols à l'assainissement individuel et a montré de nouvelles contraintes et notamment un large "serpentin" de terrains inaptes pour un assainissement autonome.

Enfin, pour se conformer aux objectifs de croissance préalablement fixés, il s'agissait d'examiner la possibilité de réaliser des tranches opérationnelles de très petites tailles (4 logements environ).

Cette contrainte imposait, en outre, de conserver un accès pour l'exploitation agricole du reste de la parcelle.

Un nouveau parti d'aménagement a été proposé mais, compte tenu de la prise en compte de tous ces éléments, il a été demandé aux élus de réfléchir au maintien de la zone, car la cohérence de l'ensemble et son insertion dans le site et le bâti posaient problème et s'ajoutaient aux difficultés liées à la trame viaire.

Sur proposition de la Direction Départementale de l'Équipement - conducteur d'opération -, l'avis de l'Architecte Conseil de la DDE a été sollicité et, après visite sur le site, Madame l'Architecte a conseillé, dans son rapport, la protection absolue de la partie sud-est du site et la réalisation de constructions desservies par la rue du Trou à Loup, qui seraient implantées parallèlement aux habitations existantes sur cet axe.

Les élus se sont alors prononcés sur le devenir de ce site :

- compte tenu du nombre de dents creuses et des possibilités de construction sur le site de la Pierrette, la zone a été maintenue en zone agricole mais retenue dans son principe pour une urbanisation à moyen ou long terme sans que l'accès ne soit défini (la rue du Trou à Loup ne peut pas, actuellement, accueillir un important surcroît de trafic).
- le principe de protection du cône sud-est est inscrit dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

En l'absence de SCOT, la commune respecte donc, non seulement la lettre mais aussi l'esprit de la Loi SRU en ne prévoyant pas de développement important sans étude intercommunale.

Dans ce contexte, aucun schéma n'est annexé au présent PLU mais l'ensemble des documents d'étude est consultable en mairie.

2.4 Les zones à risques

La commune est concernée par des risques de coulée de boue, compte tenu notamment de son relief.

Partout où ce risque, même minime, était connu et localisable, il a entraîné l'interdiction de toute construction nouvelle.

Deux sites d'inégale importance sont concernés : un petit secteur de part et d'autre de la rue du Fertin et une zone qui aurait pu accueillir un développement de l'habitat sur le CV 2 en direction de Génancourt face à des constructions existantes reste inconstructible.

Par contre, en centre bourg, les bords du ru de Vandy dont les berges ont une hauteur de 1,50 m ne sont pas concernés par ce risque de même que certains fonds de parcelles humides déjà inconstructibles par l'application de l'article 6 du règlement des zones urbaines.

3 Les DISPOSITIONS PARTICULIERES du REGLEMENT

Le PLU de la commune de saint Etienne Roilaye comporte des zones urbaines (3 types et un secteur), une zone agricole et une zone naturelle (avec un secteur).

Chacune de ces zones correspond aux caractéristiques principales du bâti existant. En premier lieu la zone UA correspond au bâti ancien, principalement affecté à l'habitat, aux équipements mais aussi à certaines activités économiques, y compris agricoles. Elle concerne le cœur de Roilaye et l'ensemble des hameaux de Saint Etienne et Génancourt.

A Roilaye, existe un secteur UAd, non bâti à ce jour, mais dont l'importance au sein du bourg a conduit à des prescriptions particulières (cf schéma ci-avant et suite du présent rapport).

La zone UD correspond au bâti plus contemporain et accueille presque exclusivement l'habitat. Elle se situe exclusivement à Roilaye où existent des ensembles constitués de secteurs pavillonnaires.

La zone UE est destinée exclusivement aux équipements publics et aux constructions qui y sont liés ; peuvent y être réalisés une place, une aire de jeux, une école, une mairie, une salle communales, ...voire des logements de fonction si nécessaires.

La zone UI correspond à la friche industrielle située à proximité de Pierrefonds ; affectée à l'activité, elle accueille à ce jour de l'habitat pour lequel une évolution modérée est autorisée.

La zone A concerne la zone agricole essentiellement la partie située sur les plateaux et le secteur le moins humide de la vallée du Vandy. Conformément à sa définition réglementaire, elle concerne le site de la Briqueterie dont l'urbanisation est différée par le présent PLU.

La zone N concerne tous les ensembles boisés et les sites paysagers importants. Elle comporte un secteur Nu regroupant toutes (sauf une) les constructions isolées pour en permettre un développement très mesuré (20 % de la SHOB).

3.1 Les prescriptions concernant les implantations

Les prescriptions sont différentes dans le bâti ancien ou dans le bâti pavillonnaire.

En zone UA, le principe est la construction soit à l'alignement de la voie, soit sur le même alignement que les constructions situées à proximité (un recul est fréquent dans une partie du bourg ancien : rue du Bois). La continuité visuelle doit être assurée par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m sauf mur existant à conserver. Les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative.

En zone UD, la souplesse est de rigueur : alignement ou recul de 5 m minimum, implantation en limite séparative ou en recul. Ceci correspond aux caractéristiques du bâti existant. Des dispositions sont prises pour permettre de calculer la hauteur maximale des constructions en prenant en compte l'importance du relief ; elles font l'objet - comme plusieurs autres règles - d'illustrations graphiques dans le règlement.

Dans les zones UI et A, les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait : s'agissant d'activités essentiellement (agricole ou autres), il n'est pas souhaitable de permettre une implantation à l'alignement (sécurité pour les gros véhicules notamment) ni en limite séparative (nuisances).

En zone N, quasiment les seules possibilités de construction concernent l'extension des habitations existantes et une grande souplesse est laissée compte tenu des enjeux.

Dans toutes les zones, un recul est imposé par rapport aux rus et fossés (4 m) et aux espaces boisés classés (30 m sauf annexes ou extension de constructions existantes sans aggravation de la non conformité).

3.2 Les prescriptions concernant l'aspect architectural

Les prescriptions les plus contraignantes sont imposées en zone UA avec une pente de toiture minimale de 45°, des débords très encadrés et l'obligation de réaliser des pignons à redents (pas de moineaux) ; si ces prescriptions peuvent paraître très contraignantes, elles permettront l'intégration des nouvelles constructions que le POS opposable ne permettait pas d'encadrer suffisamment.

La ligne principale de faîtage est imposée mais surtout, les élus ont souhaité imposer la réalisation de lucarnes sur tous les versants visibles de la voie publique (ce qui exclut les châssis de toit ou vélux).

Ces prescriptions participeront, avec les implantations, à l'intégration des nouvelles constructions ; elles s'appliquent au secteur UAd de la Pierrette pour en limiter l'impact.

En zone UD, les élus ont souhaité également assurer une bonne intégration des constructions (pente de toiture, débord, vérandas) mais avec moins de contraintes compte tenu du caractère de la zone.

Dans les autres zones et en toutes zones pour les activités, les prescriptions visent à assurer l'intégration des constructions sans générer de coûts prohibitifs.

3.3 Les prescriptions concernant les espaces verts et le stationnement

Village rural Saint Etienne Roilaye souhaite conserver des parties non construites plantées importantes : 50 % de la parcelle en UA et UD.

En secteur UA d(la Pierrette), les talus doivent être plantés de haies et bosquets d'essences locales pour en assurer le traitement paysager.

Dépourvue de transports en commun régulier, la commune est confrontée au problème de stationnement des véhicules dans une trame viaire souvent étroite, le règlement impose donc la réalisation de 3 places de stationnement par logement.

3.4 Les prescriptions concernant la densité

Si la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) souhaite favoriser la mixité urbaine et interdit de fixer une surface minimale de parcelles sauf prescriptions liées à la réalisation d'un assainissement individuel.

Cette dernière proposition concerne Saint Etienne et Roilaye où l'étude d'aptitude des sols indique une surface minimale de 800 m² nécessaire pour réaliser un assainissement conforme.

Génancourt, doté d'un réseau collectif, n'est pas concerné par cette prescription.

La densité dépend également de l'emprise au sol (30 % en UA et 25 en UD) qui, conjuguée au pourcentage imposé d'espaces verts nous confirme, si nécessaire, l'objectif communal de conserver le caractère rural et aéré du bourg.

Par contre aucun COS (coefficient d'occupation des sols) n'est fixé : cette disposition concerne plus les ensembles urbains que les petits bourgs ruraux.

III- BILAN DU P.L.U. et CONCLUSIONS

1. COHERENCE avec le PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

Le premier objectif qui a présidé au PADD est la préservation du caractère rural de la commune tant en ce qui concerne ses parties urbanisées que son territoire naturel.

Le couple zonage/règlement reprend intégralement cet objectif, ne créant aucune zone d'extension qui réduirait les zones naturelles et assurant une croissance du bourg sur son emprise actuelle.

Les zones naturelles sont préservées de tout mitage qu'il s'agisse de constructions ou de tout autre mode d'occupation du sol sauf extension très mesurée du bâti existant.

La zone humide est préservée de toute atteinte par son classement et les ZNIEFF sont classés en zones protégées.

L'existence de risques est prise en compte.

Les activités sont autorisées dans le bourg (sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone), une zone est prévue pour l'artisanat ou l'industrie et une vaste zone pour l'agriculture et les bâtiments qui lui seraient nécessaires (délocalisation ou constructions de bâtiments isolés).

Enfin, l'hypothèse retenue par les élus est une hypothèse de croissance très modérée située autour de 0,5 % par an soit 2 logements.

Cette hypothèse pourra être réalisée par le projet d'aménagement retenu : les dents creuses - une trentaine - seront urbanisées au gré des disponibilités foncières et la réalisation de 5 à 6 logements sur le site de la Pierrette accueilleront le développement de la commune dans les limites fixées par les élus.

Les orientations et objectifs définis précédemment se traduisent au titre du PLU par deux éléments principaux :

- Le découpage du territoire communal en zones : UA, UD, UI, A et N.
- Le règlement applicable à chacune de ces zones.

A ceci s'ajoutent :

- L'inscription d'espaces boisés classés sur les bois domaniaux et privés.
- Les principes d'aménagement du site de la Pierrette

2. PRISE EN COMPTE des ELEMENTS SUPRA COMMUNAUX

- l'emprise agricole

Le découpage en zone du PLU entérine les activités agricoles et en permet le développement, y compris les activités de diversification.

La reconversion possible d'un bâtiment d'élevage a été prise en compte.

- les vestiges archéologiques

Les dispositions du PLU ne sont pas contraires aux impératifs de protection des Vestiges archéologiques indiqués dans le porter à connaissance.

Si le PLU n'a pas d'incidence directe sur ces secteurs, il est rappelé que toute découverte fortuite doit faire l'objet d'une déclaration immédiate à la Direction des Antiquités Historiques.

- l'assainissement

L'étude d'aptitude des sols est en cours et ses conclusions provisoires sont prises en compte, notamment en imposant une surface de 800 m² minimum pour les habitations dont l'assainissement est individuel. Par contre, l'avancement de l'étude n'a pas permis qu'elle soit mise à enquête avec le PLU.

- la défense incendie

D'après les éléments obtenus du gestionnaire de réseaux en l'absence de documents officiels des services d'incendie et de secours réclamés pourtant dès le début des études, il apparaît que la sécurité incendie est assurée sur toutes les parties urbanisées ; cependant, un problème se pose sur la zone UI à vocation d'activité et des travaux devront être réalisés si une activité s'implante.

- les bois et forêts soumis ou non au régime forestier

Tous les bois recensés par la DDAF comme devant faire l'objet d'une protection sont classés "espaces boisés classés" au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et tout défrichement est interdit.

- les terrains riverains de cours d'eau non domaniaux

Les bords du ru de Vandy sont inconstructibles sur une largeur de 4 m.

- la présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (zones identifiées qui constituent un milieu écologique riche où certaines espèces animales ou végétales sont protégées). Ces zones concernent le secteur nord de la commune et la forêt de Compiègne et sont inconstructibles.

- la prise en compte des passages de grands animaux

Aucune construction n'est autorisée sur les passages connus.

- les risques de coulée de boue, d'humidité voire d'inondation

Ils sont pris en compte dans les possibilités de construire à l'échelle de parcelles isolées ou de zones de développement qui n'ont pas été retenues.

Deux sites d'inégale importance sont concernés : un petit secteur de part et d'autre de la rue du Fertin et une zone qui aurait pu accueillir un développement de l'habitat sur le CV 2 en direction de Génancourt face à des constructions existantes reste inconstructible.

Par contre, en centre bourg, les bords du ru de Vandy dont les berges ont une hauteur de 1,50 m ne sont pas concernés par ce risque de même que certains fonds de parcelles humides déjà inconstructibles par l'application de l'article 6 du règlement des zones urbaines.

- les risques de chutes d'arbres

Ils donnent lieu à un recul obligatoire de 30 m pour tous les espaces boisés (domaniaux ou privés) et concernent les constructions nouvelles d'habitation ou les extensions qui pourraient aggraver un risque préexistant.

3. PRESERVATION de l'ENVIRONNEMENT et MISE en VALEUR

Les mesures de protection apparaissent en filigrane dans l'ensemble de ce rapport de présentation mais peuvent être schématiquement résumées ici. Il s'agit :

- De l'obligation de respecter les caractéristiques architecturales et d'implantation du bâti ancien, en zone UA, cette obligation s'imposant également aux secteurs non bâtis - notamment site de la Pierrette - avec de strictes prescriptions d'implantation à l'alignement ou de réalisation du murs.
- De la protection des zones paysagères qui participent au caractère de SAINT ETIENNE ROILAYE : au delà d'une bande constructible définie dans le règlement, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée. Cette disposition permettra de maintenir l'interpénétration des milieux naturels et bâtis, analysée en première partie.
- De prescriptions concernant l'implantation, la volumétrie, l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi que les clôtures en toutes zones.
- De prescriptions particulières donnant lieu à un schéma d'aménagement et à des prescriptions réglementaires sur le site sensible de la Pierrette.
- D'une obligation de planter sur les talus du site de la Pierrette.

- De la nécessité d'enterrer les réseaux à l'occasion de toute construction.
- De la définition d'un zonage permettant de respecter le paysage naturel en limitant très strictement les constructions en dehors de la partie agglomérée, zonage basé sur les propositions de la DDAF.
- De l'inconstructibilité d'un site pouvant être inondé, rue du Fertin.
- De la définition dans le PADD d'un site protégé sur le secteur de la Briqueterie : protection d'un cône de visibilité lointaine et de l'entrée d'agglomération.
- De la préservation non seulement des forêts et bois mais aussi de la préservation des lisières par la prescription d'un recul.
- De la définition d'un recul obligatoire par rapport aux rus, rivières et cours d'eau pour en permettre l'entretien.
- De la limitation voire l'absence de réduction des zones naturelles (agricoles et forestières) pour préserver l'atout principal de la commune : son environnement.

4. EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU POS

Bien que le calcul des surfaces des zones et espaces boisés classés tel qu'il était prévu par l'article R 123-7 6) du code de l'urbanisme antérieur, n'ait pas été repris par la Loi du 13 décembre 2000 et que sa seule absence ne puisse être invoquée pour entacher d'illégalité le PLU, une comparaison entre POS et PLU n'est pas inutile.

Par contre, en l'absence de formalisme, elle peut être réalisée en termes de vocation et de capacité de zones ce qui est quelque part plus parlant. Ainsi, le présent PLU - par comparaison avec le POS de 1987 - amène les observations suivantes :

- Hameau de Génancourt : aucune modification de la zone urbaine.
- Hameau de St Etienne : aucune modification de la zone urbaine mais suppression de la zone NA du Larry Putain reclassée en zone agricole.
- Bourg de Roilaye
Aucune extension linéaire n'est autorisée par rapport au POS.
La zone NA du Jardin Bouquet est reclassée en zone N inconstructible sauf la bande située en bord de rue et desservie par les réseaux.

Le site de la Pierrette - zone NA du POS - est pour partie reclassée en zone UAd (reclassement conforme à la définition des zones urbaines et des zones d'extension) et fait l'objet de principes d'aménagement. Le reste du site est classé en zone UE destiné aux équipements publics.

- Espaces boisés classés : l'intégralité des propositions de la DDAF (en fonction des dernières photos aériennes) est reprise. L'emprise globale des espaces boisés est largement maintenue voire étendue : si la vallée du ru de Vandy n'est plus classée (peupleraie) à l'initiative de la DDAF, d'autres secteurs compensent largement ce déclassement.
- Zone naturelle N : elle reprend les anciennes zones ND en les amplifiant légèrement.
- Zone agricole A : son emprise est comparable à celle du POS opposable ; elle s'étend à la zone NA de Saint Etienne supprimée par le présent PLU.
Le secteur NCa qui permettait l'exploitation de la décharge du Mont Berny est reclassée en N mais il ne s'agissait pas à proprement parler d'une zone d'exploitation agricole.

Il n'y a que dans la vallée du ru de Vandy, que sont intervenues des modifications entre zones agricoles et naturelles mais celles-ci ont eu lieu dans les 2 sens et ne conduisent pas une modification des grands équilibres du PLU.

En conclusion, le présent PLU ne réduit en rien les zones naturelles de la commune et reprend globalement ses zones urbaines.

C'est en matière de règlement pour préserver le caractère du bourg, son architecture, ses matériaux et tout ce qui constitue son principal atout que portent les principales modifications du présent PLU.