

DOSSIER D.D.E.  
DAMAT de Compiègne

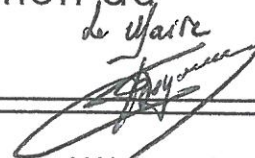
# PLU

## PLAN LOCAL d'URBANISME

### REVISION



Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable  
PADD

|                                                                                                                                                                                                                            |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <p><u>APPROBATION du PLU</u><br/>Vu pour être annexé à<br/>la délibération du<br/><u>6 Août 2003</u></p> <p><i>de la Maire</i><br/></p> | <p>PLU EXECUTOIRE<br/>à compter du</p> |
| <p>ESPACES - Atelier d'Urbanisme - Perrine CHASSEUR<br/>22, rue Alexandre DUMAS - 02600 VILLERS COTTERETS - Tél : 03 23 96 16 00 - Fax : 03 23 96 93 22</p>                                                                | <p>7/2003</p>                          |

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD                          | 2  |
| PREMIERE PARTIE - PRESENTATION du PROJET et de son CONTENU                                       | 3  |
| I Les FONDEMENTS JURIDIQUES et leurs EFFETS                                                      | 4  |
| II Le CONTENU et la PRESENTATION du PROJET                                                       | 6  |
| 1 Les grands thèmes abordés                                                                      |    |
| 2 Les fiches et cartes de synthèse par grands thèmes                                             |    |
| SECONDE PARTIE - LE PROJET de SAINT ETIENNE ROILAYE                                              | 9  |
| I APPROCHE THEMATIQUE                                                                            | 10 |
| Chapitre 1 Protection de l'environnement et des ressources                                       |    |
| Chapitre 2 Préservation des espaces naturels agricoles et forestiers                             |    |
| Chapitre 3 Lutte contre les risques, pollutions et nuisances                                     |    |
| Chapitre 4 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti                            |    |
| Chapitre 5 Réponse à la diversité des fonctions urbaines et des besoins<br>Renouvellement urbain |    |
| Chapitre 6 Evolution maîtrisée du développement et utilisation économe du territoire             |    |
| II TRADUCTION SPATIALE                                                                           | 18 |
| 1 Une prospective à court et long terme                                                          |    |
| 2 De l'approche thématique à la traduction spatiale                                              |    |
| Planche 1- Grands équilibres du territoire                                                       |    |
| Planche 2 - Bâti et disponibilités                                                               |    |
| Planche 3 - Trame viaire, continuités et impasses                                                |    |
| Planche 4 - Développement court, moyen et long termes                                            |    |
| Tableau de synthèse                                                                              |    |

## INTRODUCTION du PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD

Introduit par la Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain, du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD - constitue l'une des pièces maîtresses du document d'urbanisme communal puisqu'il "définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune" - art. R.123.3.

Opposable aux tiers, dans ses "orientations et ses prescriptions" (article R.123.1), au même titre que le règlement (et les documents graphiques (découpage en zones qui l'accompagnent), il s'appuie sur le diagnostic développé dans le Rapport de Présentation (Première Partie) qui lui, n'est qu'informatif (Cf. pièce N° 2 du dossier).

Il constitue en fait la synthèse du bilan effectué et des orientations retenues par la commune qui vont fonder les décisions d'urbanisme et notamment les limitations administratives à l'utilisation du sol.

Véritable projet pour l'avenir, il s'inscrit naturellement dans une dynamique de **Développement** (également au sens du progrès économique et social) quelle que soit l'ampleur de celui-ci, définit des orientations ou des volontés précises **d'Aménagement** pour gérer et organiser le territoire et se situe dans une perspective **Durable**.

Cette dernière notion est aussi importante que celles de développement et d'aménagement. Elle recouvre deux idées :

- Le positionnement par rapport aux perspectives d'avenir, dans une vision aussi large et lointaine que possible (dans les limites de notre capacité à anticiper le futur) et non uniquement dans une politique à court terme, au "coup par coup".
- la satisfaction des "besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" - Art. L.110-1 du Code de l'Environnement.

Le Développement Durable, inscrit dans notre droit interne depuis peu, n'est donc plus un simple concept (comme dans les soixante-dix/quatre-vingts) et trouve ses fondements dans le droit international depuis 1992 : Conférence de RIO et traité de MAASTRICHT.

**PREMIERE PARTIE**  
**PRESENTATION du PROJET**  
**et de son CONTENU**

# I - Les FONDEMENTS JURIDIQUES et leurs EFFETS

Au niveau de l'urbanisme local et dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini par quatre articles du Code de l'Urbanisme. Deux sont de portée générale (L.110 et L.121-1) et deux concernent directement les PLU (L.123-1 et R.123.3). Il sont reproduits ci-après :

## Article L110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (Mots ajoutés, L. n° 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I, 1°) (1) <et de rationaliser la demande de déplacements >, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

## Article L121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la 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, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

## Article L123-1 (extrait)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

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

(...)

### Article R123-3

Le **projet d'aménagement et de développement durable** définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux **articles L. 110 et L. 121-1**, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser:

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux;
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles;
- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer;
- 4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers;
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4;
- 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

La combinaison de ces différents articles fait apparaître des grands thèmes qui doivent constituer l'armature du projet, puisque leur contenu normatif s'impose aux communes.

Toutefois, il convient de préciser que selon les travaux parlementaires et la décision du Conseil Constitutionnel du 7 décembre 2000, les communes n'ont pas d'obligation de résultat sur tous les thèmes, mais un devoir de prise en compte qui peut apparaître impératif dès lors qu'un sujet comporte des enjeux fondamentaux pour l'équilibre d'un territoire et de sa population.

En d'autres termes, c'est le bilan/diagnostic (1ère partie du Rapport de Présentation) qui fait apparaître les enjeux du territoire et le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui apporte des réponses constituant le choix politique, au vu de ceux-ci.

En outre, en application de l'article R.123.6, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** doit définir (en relation avec le règlement) les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser, dites zones "AU".

### Article R123-6 (extrait)

(...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le **projet d'aménagement et de développement durable** et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. (...)

## II - Le CONTENU et la PRESENTATION du PROJET

Pour faciliter l'approche de ce projet global d'aménagement, par nature composite, au regard des textes applicables, nous regrouperons les thèmes par grands chapitres. Chacun d'entre eux fera l'objet d'une ou plusieurs fiches de synthèse et d'une brève présentation. Ils seront complétés par une traduction graphique des grandes orientations.

### 1 Les GRANDS THEMES ABORDES

Les grands thèmes abordés en application des dispositions du Code de l'Urbanisme se décomposent en six chapitres définis ci-après :

#### CHAPITRE 1 PROTECTION de l'ENVIRONNEMENT et des RESSOURCES

Aux concepts larges de prise en compte et de protection de l'environnement des législations antérieures, doit s'ajouter la notion de protection des ressources, puisqu'il apparaît aujourd'hui évident que celles-ci ne sont pas inépuisables.

La préservation de l'environnement, au sens de l'article R.123.3, inclut la qualité des écosystèmes, de l'air, de l'eau - article L.121.1 -3° - et donc son traitement - article L.121.1 -2° -, comme la qualité du sol et du sous-sol (article L.121.1 -3°).

Ces derniers sont à mettre en relation avec les espaces agricoles et forestiers - article L.121.1 -1° (cf chapitre 2).

On retiendra quatre thèmes :

- Qualité de l'environnement et des écosystèmes - articles L.121.1 -3°, R.123.3,
- Qualité de l'eau, gestion des eaux - article L.121 -2° et 3°,
- Qualité de l'air - article L.121.1 -3°,
- Qualité du sol et du sous-sol - article L.121.1 -3°.

#### CHAPITRE 2 PRESERVATION des ESPACES NATURELS AGRICOLES et FORESTIERS

Au delà des composantes du paysage (cf. chapitre suivant) que sont les espaces agricoles et forestiers, c'est leur valeur agronomique et économique - au sens du développement de l'espace rural (article L.121.1 -1°) - qu'il convient d'aborder ici.

Ces thèmes doivent être considérés à part entière pour leur intérêt propre même s'ils peuvent être abordés indirectement dans d'autres chapitres (ex. chap. 1 - Qualité du sol et du sous-sol ; chap. 6 - Gestion économe de l'espace).

On distinguera donc :

- Espace agricole - article L.121.1 -1°,
- Espace forestier - article L.121.1 -1°.

#### CHAPITRE 3 LUTTE CONTRE les RISQUES, POLLUTIONS et NUISANCES

En complément des thèmes qui précèdent, l'identification des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature (par exemple les nuisances sonores dues aux transports) doit s'inscrire dans une démarche préalable d'aménagement.

Il s'agit d'intégrer ces facteurs dans le projet d'aménagement pour se prémunir contre les dangers ou gênes identifiés, voire de prendre les mesures susceptibles d'en réduire leur effets.

On retiendra les quatre thèmes ci-après :

- Risques naturels prévisibles - article L.121.1 -3°,
- Risques technologiques - article L.121.1 -3°,
- Nuisances sonores - article L.121.1 -3°,
- Pollutions et nuisances de toute nature (ne présentant pas un caractère de risque) - article L.121.1 -3°.

## CHAPITRE 4 PROTECTION et MISE EN VALEUR du PATRIMOINE NATUREL et BATI

La notion de protection du patrimoine ou de préservation (article R.123.3) recouvre un vaste champ qui ne se limite pas à quelques bâtiments remarquables et identifiés comme tels (par exemple : Monument Historique).

Le patrimoine est constitué par une infinité d'éléments, fruits de la géographie et de l'histoire, dont nous devons assurer la transmission aux générations futures dans les meilleures conditions de préservation et de mise en valeur.

Celui-ci est autant naturel (paysages humanisés façonnés au fil des siècles) au sens de l'article L.121.1 -1° que bâti (de l'édifice isolé à la ville centre) au sens des "sites et paysages naturels ou urbains" de l'article L.121-1 -3°.

Les paysages naturels et bâtis sont indissociables, se complètent, voire s'interpénètrent, d'où notamment l'intérêt porté aux "entrées de ville" (Art. L.111.1.4).

Pour une commodité de lecture, nous identifierons 5 thèmes le plus souvent liés et procédant de la même approche ou d'une approche transversale (comme la "qualité architecturale" qui peut s'inscrire dans chacun des thèmes qui la précèdent). De même, le thème "protection des sites naturels et des paysages" comprendra "les espaces naturels" et "les paysages" dans leur globalité (article L.121.1 -1°), "les milieux, sites, paysages naturels ou urbains" et "les espaces verts" (article L.121.1 -3°).

Enfin, la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti, au sens de la "sauvegarde" selon l'article L.121.1 -3°, est à rapprocher de la notion de renouvellement urbain développée au chapitre 5 ci-après.

Ces 5 thèmes sont :

- Protection des sites naturels et des paysages - articles L.121.1 -1° et 3°, L.123.1 et R.123.3,
- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables - article L.121.1 -3°,
- Mise en valeur et réhabilitation du patrimoine bâti - article L.121.1 -3°,
- Traitement des entrées de ville - articles L.123.1, R.123.3 et L.111.1.4,
- Qualité architecturale - article R.123.3.

## CHAPITRE 5 REPONSE à la DIVERSITE des FONCTIONS URBAINES et des BESOINS RENOUVELLEMENT URBAIN

Ce chapitre a pour objectif de répondre à la diversité des activités humaines et des besoins qui en découlent, lesquels se concentrent - voire s'opposent - en milieu urbain, quelle que soit l'importance de celui-ci (de la communauté rurale à la ville centre).

Bien entendu, suivant la nature et la taille de la collectivité, l'interaction entre la diversité des fonctions et la multiplicité des besoins à satisfaire sera très variable, notamment en matière de commerces, d'équipements, ...

C'est pourquoi, ici encore, il convient de sérier les thèmes tout en affirmant qu'il n'y a pas de réponse unique et isolée pour chacun d'entre eux, pris indépendamment du contexte urbain.

Ainsi, par exemple, le traitement des espaces et voies publics (Art. L.123-1) peut s'intégrer dans une action de sauvegarde des ensembles urbains (Art. L.121.1-3°) et participer à la restructuration d'îlots ou de quartiers (Art. R.123.3) ou d'espaces de centralité.

Pour répondre à cette diversité et permettre le renouvellement urbain, on retiendra les thèmes suivants :

- Développement de l'habitat et mixité sociale - article L.121.1-2°,
- Développement des activités économiques et équilibre domicile/travail - article L.121.1-2°,
- Commerce et diversité commerciale - articles L.121.1-2°, L.123.1 et R.123.3,
- Développement des équipements et services à la population - article L.121.1-2°,
- Transports et maîtrise des déplacements - article L.121-2° et 3°,
- Caractéristiques et traitement des espaces publics : rues, places, cheminements - articles L.123.1- et R.123.3,
- Renouvellement urbain - articles L.121.1, L.123.1 et R.123.3 :
  - Restructuration et restauration d'îlots, de secteurs, de quartiers, ...
  - Restauration et réhabilitation d'immeubles et d'îlots,
  - Espaces de centralité : centres existants, à développer, à aménager, à créer,
  - Lutte contre l'insalubrité.

Ce dernier chapitre s'inscrit comme la synthèse des précédents et comme conclusion, fondée sur les principes définis par le premier article du Code de l'Urbanisme (L.110) et dans les objectifs de développement durable.

Il s'agit de fixer les orientations d'un développement durable et maîtrisé dans le respect des grands équilibres - notamment entre l'urbain et le rural - et par une utilisation économe de l'espace.

Pour répondre à ces objectifs et conclure, on retiendra deux thèmes :

- Développement durable et grands équilibres - article L.121.1 -1°,
- Maîtrise du développement et utilisation économe de l'espace - article L.121.1 -1°.

## **2 Les FICHES et CARTES de SYNTHESE par GRANDS THEMES**

### **2.1 Les fiches thématiques**

La présentation des fiches de synthèse par grands thèmes sera identique pour tous les sujets concernant la commune.

Certains sujets pourront ne pas être abordés au travers de ces fiches, dès lors qu'ils ne concernent pas la commune ou qu'ils n'ont pas fait l'objet de prise en compte particulière (option communale ou faible incidence).

Ces fiches comporteront :

- le titre général du chapitre,
- le ou les thèmes compris dans celui-ci,
- le territoire ou la partie de territoire concerné (carte schématique)
- un rappel synthétique du constat effectué dans le bilan/diagnostic,
- les orientations du PADD : présentation résumée des grandes orientations et des objectifs,
- les moyens de traduction du PADD dans le Plan Local d'Urbanisme : "outils" à disposition de la commune pour mettre en œuvre ses objectifs (ceci n'impliquant pas une traduction systématique dans le document d'urbanisme en raison de l'existence de pluralités d'outils ou des limites du PLU).

### **2.1 Les cartes de synthèse**

Enfin, la présentation exhaustive par grands chapitres décrits précédemment sera complétée par des cartes de synthèse qui définiront les grandes orientations du territoire et, si nécessaire, les mesures ou dispositions connexes applicables à certaines parties de celui-ci.

Ces cartes qui définissent la trame du projet d'aménagement dans sa traduction spatiale, ne peuvent être assimilés aux documents graphiques qui constituent l'une des pièces du règlement du Plan Local d'Urbanisme (Cf. pièce 4.2 du dossier de PLU).

Ils traduisent les orientations et les principes qui doivent être repris et précisés en terme d'urbanisme réglementaire (ou opérationnel).

## **SECONDE PARTIE**

### **Le PROJET de DEVELOPPEMENT et d'AMENAGEMENT DURABLE de SAINT ETIENNE ROILAYE**

## I - L'APPROCHE THEMATIQUE

L'approche thématique comporte six chapitres composés des fiches décrites ci-après.

### **1 PROTECTION de L'ENVIRONNEMENT et des RESSOURCES (Fiche 1)**

Cette fiche résume les options d'aménagement en matière de protection de l'environnement et des ressources.

Le thème richesse du sol et du sous-sol ne fait pas l'objet de dispositions particulières en l'absence d'extraction existante ou prévue.

De même, la qualité de l'air n'est pas apparue comme un facteur devant faire l'objet de mesures particulières.

### **2 PROTECTION des ESPACES AGRICOLES et FORESTIERS (Fiche 2)**

Le caractère rural de la commune et la présence de plusieurs exploitations agricoles importantes et pérennes conduisent à accorder une attention particulière à cette activité dans le projet.

Quant à la préservation des espaces forestiers, elle doit être considérée également sous l'angle de la protection des paysages (cf. chap. 4).

### **3 LUTTE CONTRE les RISQUES, POLLUTIONS et NUISANCES (Fiche 3)**

Ce chapitre ne prend en compte que les risques naturels puisque la commune ne connaît pas de risque industriel ou technologique ni lié aux infrastructures. Les risques naturels sont liés aux coulées de boue et à la zone humide du ru de Vandy, auxquelles il faut ajouter l'existence de cavités souterraines non localisées.

### **4 PROTECTION et MISE EN VALEUR du PATRIMOINE NATUREL et BATI (Fiche 4)**

Le projet de la commune recouvre à des degrés divers l'ensemble des thèmes de ce chapitre.

Une attention particulière est portée aux paysages, aux abords des sites urbains (entrées de bourg, notamment).

Quant au patrimoine bâti et à la qualité architecturale, ils s'intègrent dans une volonté globale de valorisation de l'espace urbain, y compris au travers du traitement des espaces publics (cf. également chap. 5).

**5 REPONDRE à la DIVERSITE des FONCTIONS URBAINES et des BESOINS  
RENOUVELLEMENT URBAIN  
(Fiche 5)**

Une grande partie des thèmes de ce chapitre se retrouve dans le projet de la commune : habitat, activités, commerces, services à la population, ...

En matière de renouvellement urbain, le contexte local conduit à s'interroger sur la création d'espaces de centralité en relation avec l'amélioration des liaisons transversales entre quartiers grâce au choix de la zone d'extension.

Le contexte communal - extrême rareté des espaces libres dans le périmètre aggloméré - implique un développement sur des sites aujourd'hui naturels.

Par contre, les restaurations d'immeubles et la lutte contre l'insalubrité n'apparaissent pas être des thèmes concernant la commune. Comme la notion de maîtrise des transports qui n'est pas à l'échelle d'une petite commune.

**6 EVOLUTION MAITRISEE du DEVELOPPEMENT et  
UTILISATION ECONOMIQUE du TERRITOIRE  
(Fiche 6)**

Le projet de développement de la commune conduit à une utilisation raisonnée et économe du territoire prenant en compte la qualité de l'environnement et la préservation des ressources.

Il s'inscrit dans la durée et offre la possibilité d'une gestion de l'espace communal à moyen et plus long terme

**TERRITOIRE CONCERNE :**

- Site du ru de Vandy et Zones humides
- Espaces boisés
- Zones urbanisées



**THEME :**

**PROTECTION de l'ENVIRONNEMENT et des RESSOURCES**

- Qualité de l'environnement et des écosystèmes
- Qualité de l'eau
- Gestion et traitement des eaux

**RAPPEL CONSTAT :**

Site de la vallée du ru de Vandy comportant des milieux humides sensibles.

Plusieurs Zones d'Intérêt Ecologiques Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Massif boisé important (forêt de Complègne)

Problèmes d'assainissement à Rollaye et Saint Etienne

**OBJECTIFS et ORIENTATIONS du PADD :**

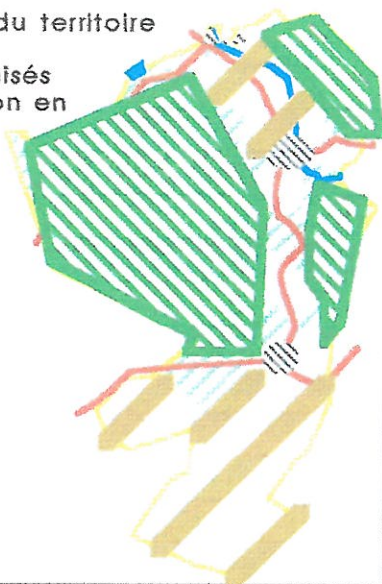
- Protéger les milieux sensibles contre des atteintes irréversibles :
  - Développement Incontrôlé de l'urbanisation, même ponctuelle.
  - Maîtrise du développement agricole et des installations liées.
  - Préservation des bois résiduels
- Associer cette protection à celle des paysages.
- Préserver les passages de grands animaux
- Poursuivre les études en vue de la réalisation d'un schéma d'assainissement et l'appliquer strictement.

**MOYENS de TRADUCTION dans le PLU :**

- Inscription des sites humides en zone Naturelle protégée et donc Inconstructible
- Ne prévoir que des exceptions limitées pour les constructions existantes actuellement et éventuellement pour :
  - les équipements publics,
  - les quelques habitations existantes.
- Inscription des boisements en Espaces Boisés Protégés (Art. L.130.1 du Code de l'Urbanisme) et protection des franges (recul).
- Protection des autres espaces boisés, soit au même titre, soit par l'article 13 du règlement de zone (espaces verts et plantations).
- Application stricte des conclusions de l'étude assainissement : surface minimale ou Inconstructibilité en l'absence de solution collective pour terrains inaptes.

**TERRITOIRE CONCERNE :**

- Ensemble du territoire naturel
- Sites urbanisés (exploitation en milieu urbain)



**THEME :**

**PROTECTION des ESPACES NATURELS**

- Agricoles
- Forestiers

**RAPPEL CONSTAT :**

Vaste domaine agricole au sud et dans la vallée principalement comportant peu de bâti,  
Boisements sur les coteaux nord et est.

Forêt de Compiègne au nord-ouest

Présence des exploitations agricoles au sein du tissu urbain.

**OBJECTIFS et ORIENTATIONS du PADD :**

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Permettre un développement modéré des sièges d'exploitation au sein du tissu bâti, tout en préservant celui-ci contre les nuisances induites.
- Permettre aux exploitations de se délocaliser - du milieu urbain - pour se développer dans de meilleures conditions.
- Préserver les boisements, sans porter atteinte à l'évolution des structures d'exploitation.
- Permettre, voire favoriser la réalisation de bosquets et haies coupe-vent.

**MOYENS de TRADUCTION dans le PLU :**

- Définir une vaste zone réservée à l'agriculture, protégeant celle-ci.
- Envisager, si nécessaire, les sites potentiels pour la délocalisation des exploitations, y compris à proximité du village, sous des réserves de prospect pour les installations pouvant générer des nuisances.
- Intégration dans les zones urbaines de secteurs (ou règles) spécifiques qui permettent le maintien et le développement maîtrisé des exploitations en place et la réutilisation des bâtiments d'élevage aujourd'hui désaffectés (St Etienne).
- Inscription des principaux boisements en Espaces Boisés Protégés (Art. L.130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Imposer des prescriptions au titre de l'article 13 (espaces verts et plantations) pour favoriser les boisements.

**TERRITOIRE CONCERNE :**

- Vallée humide du ru de Vandy
- Coulées de boues Thalweg Roilaye



**THEME :**

**LUTTE CONTRE les RISQUES, POLLUTIONS et NUISANCES**

- Risques naturels prévisibles
- Autres nuisances

**RAPPEL CONSTAT :**

Commune peu concernée par risques et nuisances sauf :

- Zone humide du ru de Vandy
- Coulées de boue liées au relief à Roilaye
- Pas de nuisances sonores, d'axes dangereux ni de risques industriels
- Existence de cavités souterraines non localisées

**OBJECTIFS et ORIENTATIONS du PADD :**

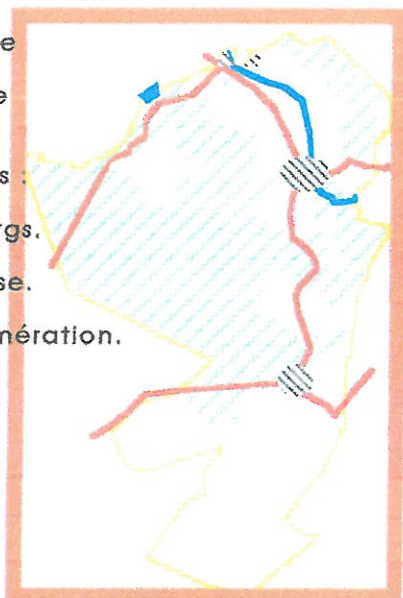
- Préserver les sites humides de toute construction ou utilisation du sol, pour limiter les risques et ne pas les aggraver.
- Prendre en compte les coulées de boue dans la définition des sites constructibles.
- Prendre en compte l'existence de cavités souterraines non localisées.

**MOYENS de TRADUCTION dans le PLU :**

- Inscrire en zone protégée Inconstructible le site humide.
- Ne pas retenir de sites constructibles susceptibles de subir des coulées de boues.
- Informer l'existence de cavités souterraines non localisées.

**TERRITOIRE CONCERNE :**

- Ensemble du territoire naturel
- Sites urbanisés : Centre des Bourgs, Abords de l'Eglise, Entrées d'agglomération.



**THEME :**

**PROTECTION et Mise en VALEUR du PATRIMOINE NATUREL et BATI**

- Protection des sites naturels et des paysages
- Ensemble urbain remarquable.
- Entrées de ville.
- Qualité architecturale.

**RAPPEL CONSTAT :**

Paysage marqué par le relief et l'alternance boisements (paysage fermé) et culture (paysage ouvert)

Ensemble architectural homogène dans les centres mais fragiles.

Présence d'un monument classé Monument Historique (l'église à Saint Etienne).

Sensibilité des entrées de bourg due aux grandes perspectives.

**OBJECTIFS et ORIENTATIONS du PADD :**

- Préserver tous les espaces boisés constitués (relief).
- Préserver la végétation des milieux humides des bords de rivière.
- Favoriser la transition visuelle entre le grand paysage dégagé et les ensembles fermés boisés ou bâtis.
- Favoriser l'accompagnement paysager des occupations du sol nouvelles et promouvoir l'utilisation d'essences locales.
- Préserver et valoriser le cœur du tissu ancien par la protection du patrimoine architectural et urbain par l'application de règles conservatoires, l'information et le conseil.
- Améliorer ou préserver les entrées de bourgs.
- Définir des règles et principes simples pour la conception et la réalisation des nouveaux quartiers (couleurs, matériaux, plantations...).

**MOYENS de TRADUCTION dans le PLU :**

- Inscrire en Espaces Boisés Classés (art. L.130.1) certains bois et éléments marquants du paysage et réglementer les autres espaces verts ou plantés par l'article 13 du règlement de zones (espaces verts et plantations).
- Inscrire des prescriptions réglementaires dans le choix des végétaux (essences locales) et éviter les paysages artificiels qui dénaturent le patrimoine naturel (notamment la multiplication des variétés à feuillage persistant).
- Introduction de règles de composition urbaine destinées à maintenir l'image du cœur de Bourg
- Introduction de règles architecturales destinées à préserver le patrimoine ancien contre des reprises ou transformations qui peuvent porter atteinte à son harmonie.
- Poser des règles de principe simples, pour les nouvelles constructions dans les quartiers à développer.

**TERRITOIRE CONCERNE :**

- Le Bourg et les hameaux.
- Les sites d'extension.



**THEME :**

**REPONSE à la DIVERSITE des BESOINS  
et RENOUVELLEMENT URBAIN**

- Développement de l'habitat/mixité
- Développement des activités
- Développement des équipements et services à la population.
- Espaces publics et de centralité.

**RAPPEL CONSTAT :**

Une Commune divisée en 3 entités sans espace de centralité.

Un renouveau de croissance démographique mais un vieillissement de population.

Un équilibre emplois/habitat non assuré.

Un niveau d'équipements à améliorer.

**OBJECTIFS et ORIENTATIONS du PADD :**

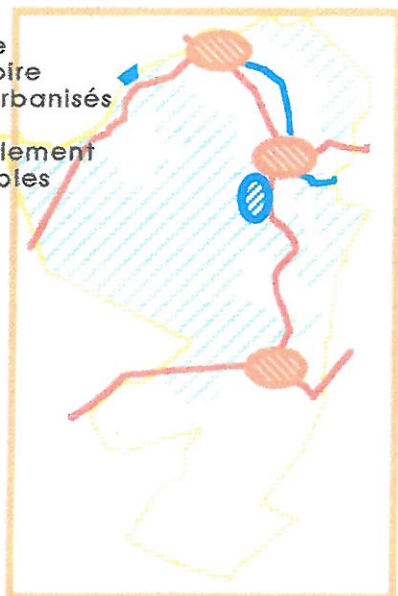
- Assurer la croissance démographique et le renouvellement de la population sur la base d'un objectif à moyen et plus long terme de 1 % par an environ - soit environ 360 habitants au terme de 10 ans.
- Maîtriser ce développement en se donnant les moyens de le gérer dans le temps.
- Autoriser dans les zones bâties les activités compatibles avec l'habitat.
- Participer à un meilleur équilibre emplois/habitat à l'échelle de la communauté de communes.
- Maintenir, voire renforcer les services à la population.
- Renforcer les équipements publics (sports, salle, ...).
- Associer à cet objectif la création et l'aménagement d'espaces publics (Place).
- Prévoir une éventuelle réhabilitation avec extension possible de la friche industrielle contiguë à Pierrefonds.

**MOYENS de TRADUCTION dans le PLU :**

- Prévoir suffisamment d'espaces pour assurer le développement de la commune, y compris à long terme.
- Assurer la gestion dans le temps de ce développement pour éviter une croissance irrégulière et mal maîtrisée.
- Diversifier l'offre foncière pour répondre à différents types de demandes.
- Permettre la mixité du tissu urbain : en logement, en activités (si celles-ci sont compatibles avec l'environnement humain) et en services.
- Définir des espaces publics et une trame viaire structurante en liaison avec celle existante et en cohérence avec les sites de développement.
- Mise en place, en tant que de besoin, des moyens d'intervention de la puissance publique pour améliorer la qualité et la fonctionnalités des espaces : organisation des voiries structurantes, Emplacement Réservé, Droit de préemption Urbain, ...

**TERRITOIRE CONCERNE :**

- Ensemble du territoire
- Et sites urbanisés ou potentiellement urbanisables



**THEME :**

**EVOLUTION MAÎTRISÉE du DEVELOPPEMENT et UTILISATION ÉCONOME du TERRITOIRE**

- Développement durable et grands équilibres
- Maîtrise et utilisation économe de l'espace

**RAPPEL CONSTAT :**

Un espace à dominante agricole et forestier présentant également des milieux riches et fragiles.

Un fort potentiel de sites de développement urbain périphérique aux trois entités mais de nombreuses contraintes.

**OBJECTIFS et ORIENTATIONS du PADD :**

- Mettre en place les moyens d'un développement durable, tant en matière démographique, qu'économique et rechercher un équilibre emplois/habitat au niveau de la Commune et du bassin de vie.
- Organiser le territoire pour permettre le développement simultané des différentes activités humaines existantes ou potentielles.
- Assurer un développement maîtrisé et géré dans le temps et l'espace par le renouvellement de la population et sa diversité.
- Renforcer la centralité.
- Assurer la pérennité du document d'urbanisme pour gérer le territoire avec une vision à long terme.
- Anticiper les évolutions possibles du tissu et également celles de la trame viaire en liaison avec l'évolution des équipements.

**MOYENS de TRADUCTION dans le PLU :**

- Définition d'une zone en fonction des enjeux fondamentaux : centralité, protection de l'environnement (prise en compte du risque de coulée de boue), activité agricole, ensembles urbains à renforcer ou à développer.
- Localisation de cette zone d'urbanisation future en liaison directe avec le tissu existant et permettant de créer des liaisons entre quartiers non directement reliés.
- Définition d'un phasage d'urbanisation de la zone (court, moyen et long terme) en fonction des objectifs de développement, de l'organisation urbaine et de ses limites, ainsi que des équipements structurants.
- Définition d'une emprise suffisante afin d'anticiper le futur, d'assurer la pérennité du document et de se situer dans un développement durable.

### 1. Une prospective à court et long terme

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune - dans sa traduction spatiale - s'inscrit dans une perspective immédiate comme dans une vision à très long terme.

En effet, le devenir d'une collectivité se situe dans une dynamique longue, et même parfois imperceptible, et dans un équilibre tout aussi subtil qu'il convient de considérer dans la durée : c'est l'esprit même de la notion de Développement Durable.

C'est donc une vision globale et dynamique du territoire dans ses différentes composantes et dans son contexte local qui préside à l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### 2. De l'approche thématique à la traduction spatiale

La traduction spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui découle de l'approche thématique précédente s'articule à 2 échelles - ensemble du territoire et milieu urbain - et autour de plusieurs thèmes principaux - organisation et développement urbain, trames viaires et axes structurants, mesures de protection.

Présentée au travers des planches ci-après, elle définit les grandes orientations de la commune, qui seront traduites dans le Plan Local d'Urbanisme, dans son équilibre général et ses mesures particulières ou qui permettent d'anticiper l'avenir sans devoir être concrétisées immédiatement - vision à long terme.

Outre le respect des grands équilibres du territoire - cf planche 1 et commentaires -, ce qui caractérise le projet communal est la recherche d'un développement maîtrisé, compatible avec la mise en valeur du tissu urbain existant et de ses potentialités, pour lesquelles la trame structurante - voirie - doit assurer la fonctionnalité et les liaisons.

En d'autres termes, le développement urbain ne doit pas se réaliser de façon autonome ou isolée, indépendamment du bourg actuel auquel il se rattache.

C'est pourquoi une grande attention a été notamment portée aux liaisons et relations centre/périphérie et entre les différents quartiers.

Enfin, on soulignera que l'aspect "qualité de vie" préside également à la mise en place du projet, tant par les mesures de protection des sites sensibles que par le renforcement des liaisons douces et par le choix de la localisation du site d'activités économiques.

Ainsi conçu, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut se décliner comme suit.

## **Planche 1**

### **GRANDS EQUILIBRES du TERRITOIRE**

Cette première planche fixe 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.

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

Par ailleurs, le site d'une friche industrielle existante est localisé pour en permettre la réaffectation éventuelle.

Enfin, le site urbain est identifié dans ses potentialités à long terme sans préjuger à ce niveau de son organisation interne et de ses capacités résiduelles - cf planches 2 et 3 -. On se reportera aussi à la planche 4 pour la définition de ses principes de développement.

## **Planche 2**

### **BATI ET DISPONIBILITES**

Dans cette planche sont indiqués, pour chacune des entités bâties, les limites urbanisées, le caractère dominant du bâti et les opportunités foncières.

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.

A l'examen de cette planche et en prenant en compte le phénomène de rétention foncière, on constate que les objectifs de développement de la commune, même modestes, ne peuvent être atteints grâce à ces seules opportunités.

## **Planche 3**

### **TRAME VIAIRE, CONTINUITES ET IMPASSES**

Cette planche présente 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, l'analyse de cette planche nous montre que 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.

Dans cette planche figurent les conclusions qui découlent logiquement des planches précédentes et des analyses du rapport de présentation :

- définition d'un seul site d'extension pour toute la commune : notion de centralité.
- ouverture à l'urbanisation du site après urbanisation des dents creuses : urbanisation différée à court ou moyen terme.
- recentrage du bourg par le choix d'un site situé entre 2 parties urbanisées pour "étoffer" le bourg et définition d'un site unique à réaliser sur plusieurs années (moyen et long termes) et donc par phases successives en préservant la vue ouverte à l'entrée du bourg en venant de saint Etienne.
- choix d'un site qui permettra de liaisonner 2 quartiers aujourd'hui totalement dissociés ; compte tenu du relief et du bâti existant, les liaisons 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 du caractère rural du bourg, création de liaisons piétonnes.
- préservation d'un "triangle" à l'est de la zone pour maintenir la perspective sur une vue ouverte caractéristique.

**PADD**  
**TABLEAU DE SYNTHESE**

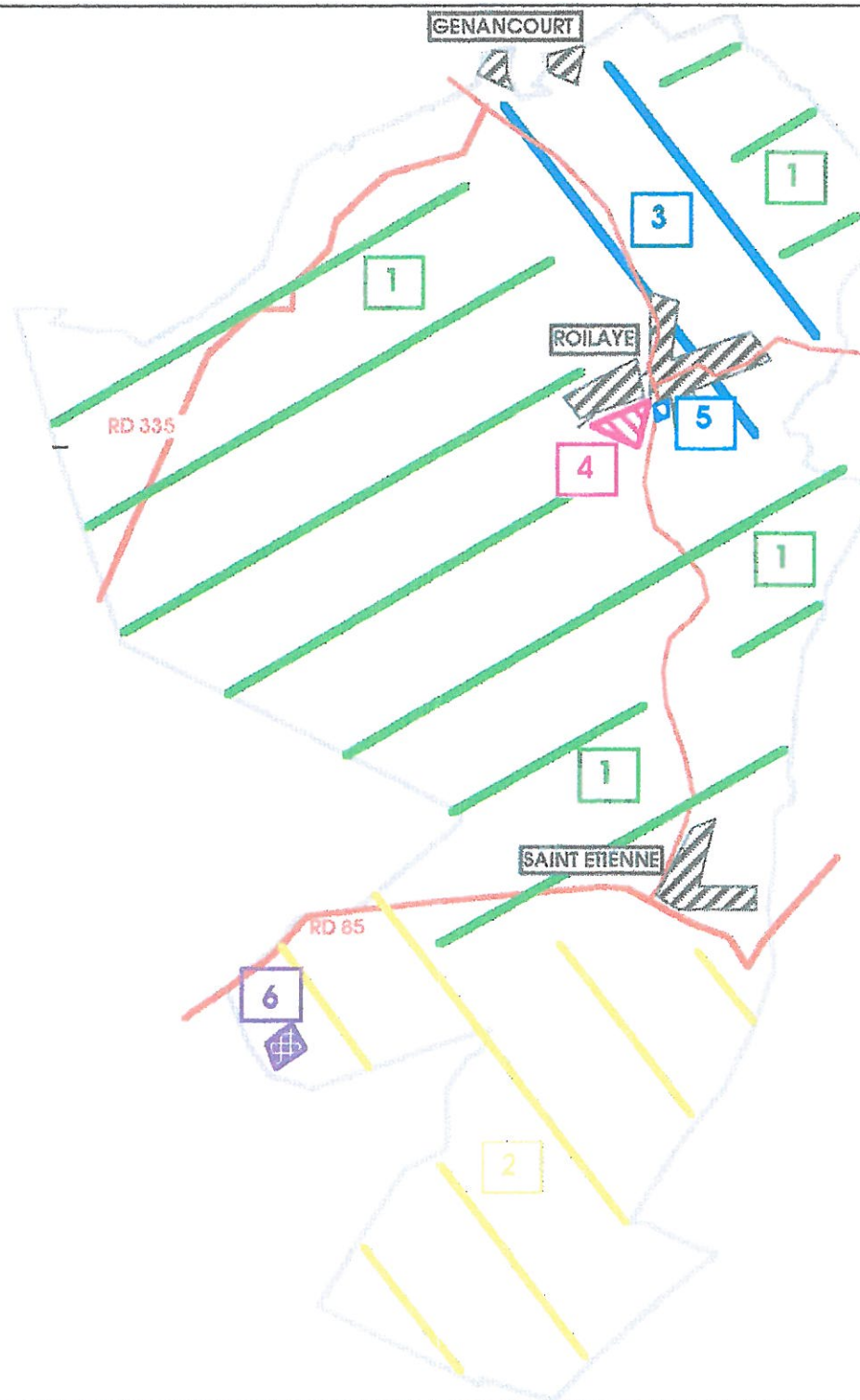
| ATOUTS                                                                                                                                                                                                                                                        | CONTRAINTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PROJET D'AMENAGEMENT ET<br>DE DEVELOPPEMENT DURABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Village rural de qualité, calme</p> <p>Sites et paysage</p> <p>Forêt</p> <p>Patrimoine architectural</p> <p>Proximité de Complègne</p> <p>Proximité des grands axes, sans nuisance directe</p> <p>Ru du Vandy</p> <p>Paysage ouvert et vues lointaines</p> | <p>Structure éclatée</p> <p>Absence d'activités économiques</p> <p>Patrimoine fragile</p> <p>Problème de sol, sous-sol, coulées de boue</p> <p>Zone humide (vallée du ru de Vandy)</p> <p>Amorce de vieillissement de population</p> <p>Pas de diversité de logements (locatifs)</p> <p>Sensibilité des sites et paysages</p> | <p>Recentrage à moyen et long termes</p> <p>Création d'un lieu d'échange et de rencontre (place)</p> <p>Amélioration des liaisons</p> <p>Préservation du caractère rural du bourg</p> <p>Création de liaisons douces</p> <p>Possibilité de reconversion d'une friche industrielle</p> <p>Préservation de l'activité agricole</p> <p>Préservation du domaine forestier</p> <p>Préservation des paysages et des vues lointaines</p> |

## Mesures de protection :

- 1 Espaces boisés protégés :  
environnement et  
paysages
- 2 Espace agricole protégé :  
maintien de l'économie  
agricole
- 3 Espaces naturels protégés  
: zone humide, protection  
de l'environnement et des  
paysages

## Développement urbain :

- 4 Zone d'extension de  
l'habitat : développement  
structuré et étalé dans le  
temps (moyen et long  
terme)  
Liaison entre quartiers
- 5 Zones d'équipements  
publics : création d'un  
espace de centralité pour  
les 3 entités bâties ;  
liaison entre quartiers
- 6 Site d'activités :  
réutilisation d'une friche  
industrielle

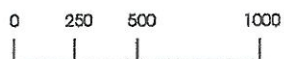


Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE  
Plan Local d'Urbanisme

Planche  
N° 1

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE





Bâti traditionnel dominant



Bâti contemporain dominant



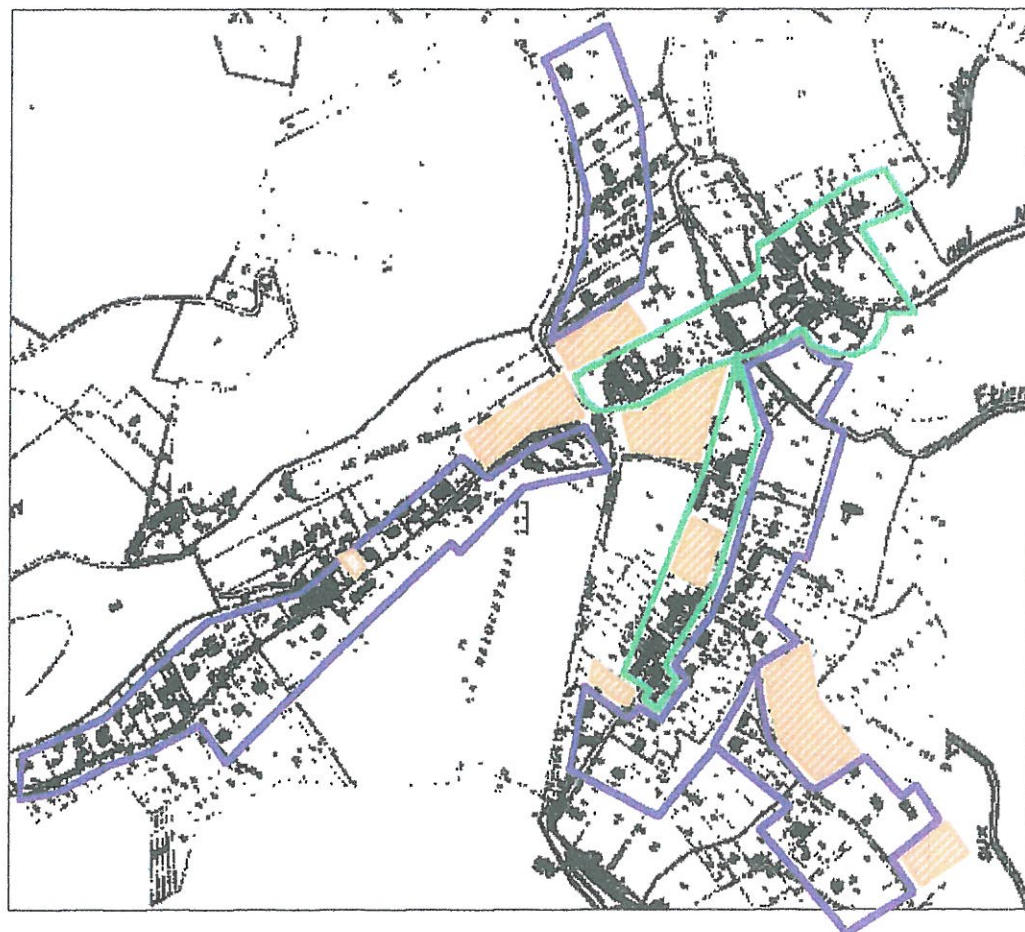
Opportunité foncière

Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE  
Plan Local d'Urbanisme

Planche  
N° 2

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

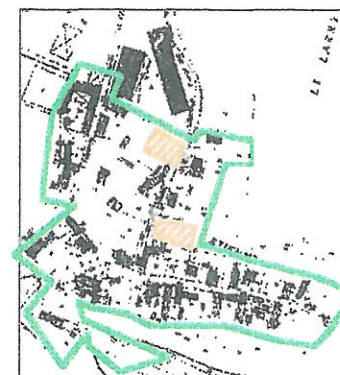
LE BATI et ses DISPONIBILITES



**BOURG de ROILAYE**



**HAMEAU de  
GENANCOURT**



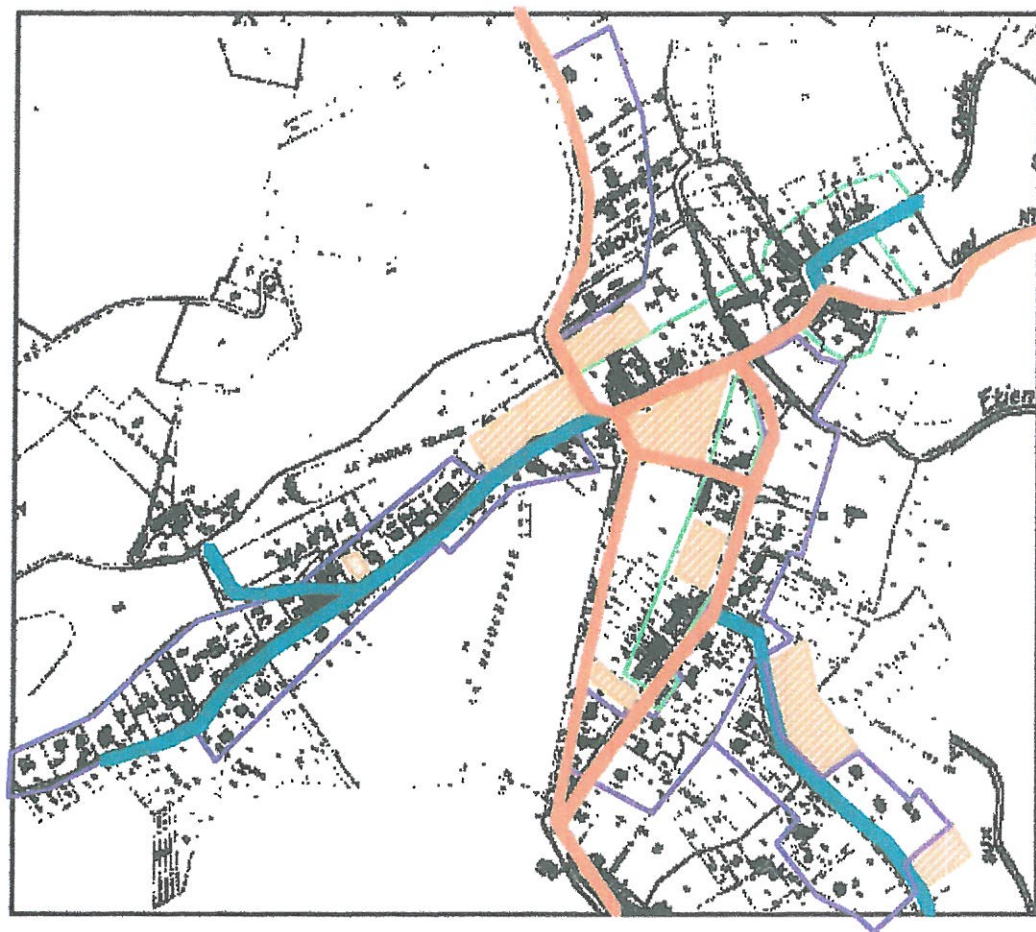
**HAMEAU de  
SAINT ETIENNE**

0 100 200 m





-  Voies de liaison
-  Voies en impasses



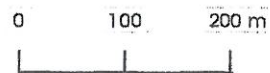
**BOURG de ROILAYE**



**HAMEAU de  
SAINT ETIENNE**



**HAMEAU de  
GENANCOURT**





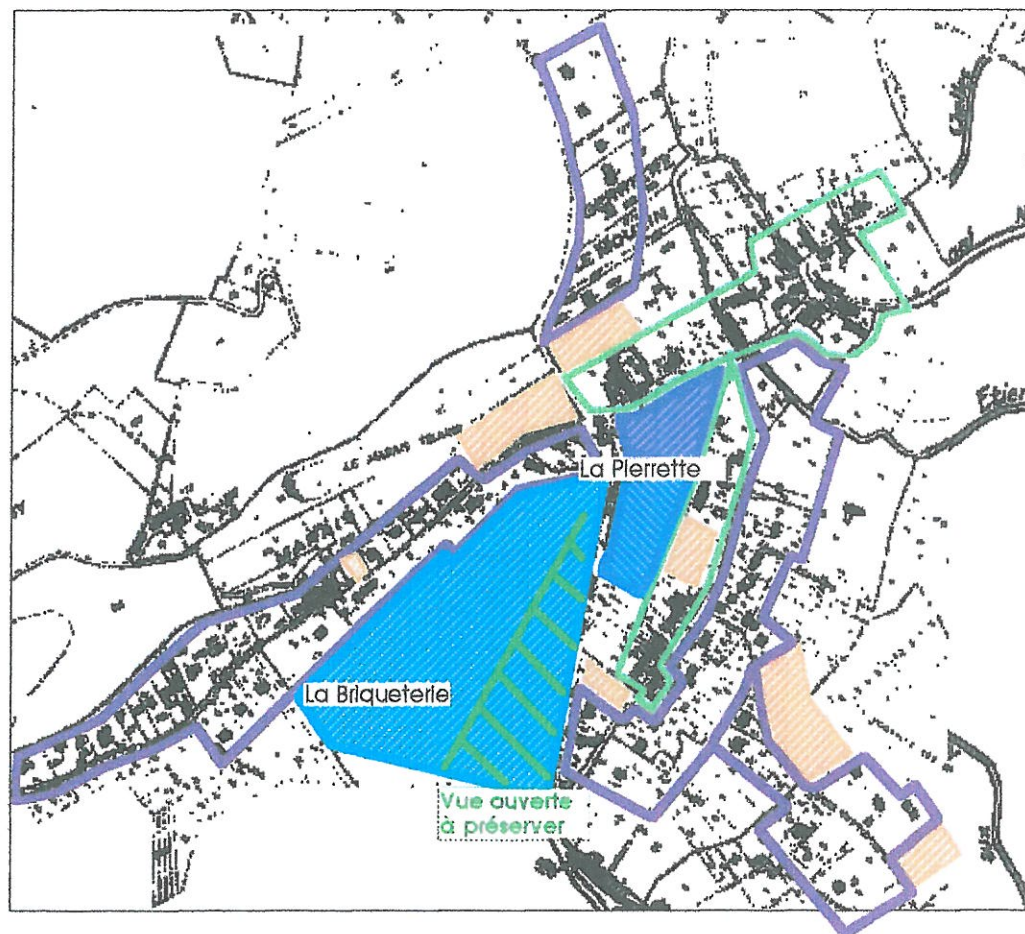
- zone de développement habitat moyen et long termes
- zone de développement équipements publics
- zone urbaine de développement habitat court terme

Commune de SAINT ETIENNE ROILAYE  
Plan Local d'Urbanisme

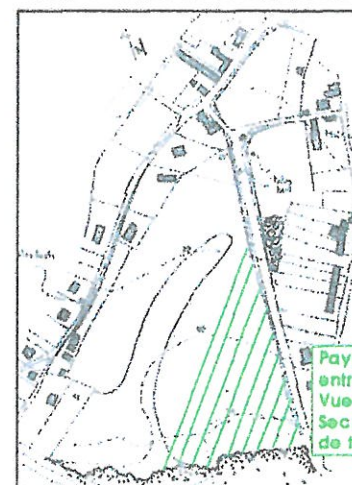
Plancha  
N° 4

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

LE DEVELOPPEMENT,  
COURT, MOYEN et LONG TERME



Principes d'aménagement et  
de protection de la Briqueterie



0 100 200 m

