

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORPHIN

[DÉPARTEMENT DES YVELINES]



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (LA PIÈCE 2)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrit par la délibération du 19 février 2015,
Arrêté par la délibération du 27 novembre 2017,
Approuvé par la délibération du

16 octobre 2018

.

LE SOMMAIRE DU P.A.D.D.

LE PROJET TERRITORIAL	5
LE CONTEXTE	6
LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	6
LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES DE PORTÉE SUPÉRIEURE	9
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORPHIN	10
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET DE PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	10
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS, DE RENFORCEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES.....	12
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME.....	15
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DANS LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	17
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET DE CROISSANCE URBAINE.....	18
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE MIXITÉ SOCIALE	19
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL.....	20
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF	21
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS	22
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ARRÊTÉES EN MATIÈRE D'ÉNERGIE, D'INFRASTRUCTURE, ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE	23
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE.....	23
LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE.....	24

.

LE PROJET TERRITORIAL

Dans le cadre des perspectives stratégiques, tels qu'elles découlent du titre 2nd du rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques* » ainsi que « *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs [...]* » ; il « *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (cf. l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

LE CONTEXTE

LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [Un développement] *qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » [l'article L.110-1 du Code de l'Environnement]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;
- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains (du « quartier sensible » à l'« îlot protégé »), et entre les habitants de ces différents ensembles ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances (la pollution, le bruit, et le stress) de la vie urbaine .

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics (les voiries, les réseaux divers, les transports publics), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

Ces grands enjeux sont exposés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« 1° *L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie, et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent porter ces grands enjeux. La conjugaison de ces grands enjeux et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les spécificités urbaines, patrimoniales, et paysagères, les besoins répertoriés) constitue un des socles de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le P.A.D.D.) applique donc ces enjeux fondamentaux au caractère propre du territoire d'Orphin.

De l'état initial de l'environnement et du diagnostic, ressortent les points forts et les points faibles de l'organisation spatiale et de la situation socio-démographique et économique à Orphin.

Ces points forts et ces points faibles, sont listés dans le premier chapitre du titre 2nd du rapport de présentation (la liste des besoins répertoriés).

Le diagnostic conforte ainsi les objectifs définis à l'origine par le Conseil Municipal d'Orphin pour la révision du Plan d'Occupation des Sols (i.e. l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), par sa délibération du 19 février 2015.

Ces objectifs sont rappelés dans le préambule du premier volet du rapport de présentation.

Ces objectifs, réunis et foisonnés, puis reformulés au regard du diagnostic, fondent le projet territorial de la commune d'Orphin, et dictent les choix réglementaires. Ils garantissent l'accueil, sur la durée du P.L.U. et dans le respect de la dimension

environnementale, d'environ 85 nouveaux habitants attendus à l'horizon 2023, d'environ 160 nouveaux habitants attendus à l'horizon 2030, selon l'hypothèse retenue.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le P.A.D.D.) est, sur la base des conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, dans la perspective des besoins répertoriés, la synthèse des résultats de la réflexion des élus et de la concertation avec la population : Il est la « clef de voûte » du P.L.U..

Le P.A.D.D. d'Orphin est articulé autour de 3 sujets transversaux :

- Préserver le caractère rural et l'identité d'Orphin dans l'agglomération de Rambouillet ;
- Maîtriser la croissance urbaine pour assurer un développement durable de l'espace urbanisé et la préservation des espaces naturels ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle¹ et la mixité sociale, réduire les déplacements, et résorber les inégalités territoriales.

¹ . On parle de "mixité fonctionnelle" lorsque, dans un quartier, un lotissement, ou un immeuble, plusieurs fonctions coexistent l'habitat, le commerce, l'équipement, le bureau, etc... La mixité fonctionnelle s'oppose au découpage du territoire en zones fonctionnellement différenciées (le "zoning") qui a caractérisé la planification urbaine de l'après-guerre. Elle caractérise une "ville des courtes distances", qui diminue les déplacements et favorise les modes doux, et assure un développement urbain soutenable.

LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Les orientations du P.A.D.D. d'Orphin doivent être compatibles avec celles des documents d'une portée supra-communale :

- Le P.A.D.D. et le D.O.O. du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) du Sud des Yvelines, approuvé le 8 décembre 2014 ;
- Les orientations générales du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), notamment celles limitant les déplacements et favorisant les modes alternatifs.

Au travers du S.Co.T., elles doivent aussi être indirectement compatibles avec celles des documents incorporés dans le document intercommunal :

- Les orientations graphiques et réglementaires du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, et celles du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Nappe de Beauce .

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORPHIN

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET DE PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

La prévention du risque géologique et la protection des richesses géologiques

Une strate d'argiles, susceptible de causer des désordres aux constructions, existe sous une partie du plateau agricole et sous une partie des espaces urbanisés. La première orientation consiste à maintenir la première dans la zone agricole et à rappeler la contrainte dans le règlement.

La protection de la trame bleue et de la ressource en eau

La trame bleue du S.R.C.E. suit le cours de la Drouette. Sa protection implique que ses abords, et en particulier, sa ripisylve soient épargnés par l'extension de l'urbanisation. Elle suppose aussi que sa qualité soit protégée des nuisances et des pollutions.

La proximité de la nappe de Beauce implique que la plaine agricole soit maintenue.

La présence de zones humides, ou supposées humides, dans les espaces boisés et autour des vestiges de l'aqueduc, implique que ces espaces soient préservés de l'urbanisation et, pour les seconds, de l'extension du hameau de Haute-Maison, par leur inscription dans une zone naturelle.

La prévention du risque de débordement et la protection du cours de la Drouette

L'état initial de l'environnement n'a pas mis en évidence de risque particulier, ni de besoin manifeste, en matière de prévention des risques naturels à Orphin.

Cependant, la vallée de la Drouette est à la fois une réserve naturelle et un atout paysager du territoire d'Orphin. Cette vallée doit donc être particulièrement protégée pour son intérêt écologique et esthétique.

L'objectif de prévention des risques naturels et des nuisances, donne donc les « *orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable* » en la matière :

- Rappeler, dans le règlement, le risque lié à la présence d'une strate d'argiles dans les zones urbaines concernées ;
- Inclure les berges de la Drouette dans une zone naturelle ou une bande inconstructible, afin de préserver « *son caractère d'espace naturel* » (cf. l'article R.151-24, al. 3°) et de « *prévenir les risques, notamment d'expansion des crues* » (cf. l'article R.151-24, al. 5°) ;
- Inscrire les abords des mares repérées et des vestiges de l'aqueduc dans une zone naturelle, afin de préserver les zones humides ou potentiellement humides.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS, DE RENFORCEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

Les espaces agricoles et forestiers d'Orphin sont exploités – ou entretenus - dans leur quasi-totalité. Les friches sont rares. Ainsi le paysage n'est plus réellement naturel : Il est la représentation de la nature que le travail des hommes a façonnée ; il est donc aussi culturel. Le P.A.D.D. inscrit ces espaces dans une double démarche de protection et de mise en valeur de leur contexte « naturel » et de leur dimension « culturelle ».

La protection des espaces agricoles

Quoique ces espaces agricoles d'Orphin ne soient pas réellement menacés par la croissance urbaine, ils doivent être protégés du « cloquage » par des constructions isolées et anarchiques, que ces constructions nouvelles soient fonctionnellement autonomes (les habitations, les ateliers, par exemple) ou liées aux exploitations agricoles (les poulaillers industriels, par exemple).

Le double objectif de maintien et de développement des activités agricoles et de protection des paysages « naturels », fixe donc les orientations générales dans ce domaine :

- Inscrire les espaces agricoles dans une vaste zone agricole, qui, au titre du Code de l'Urbanisme, couvre « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles* » (cf. l'article R.151-22) ;
- Contenir les bâtiments dispersés sur le plateau, ou dans les franges des hameaux, par une limitation de la constructibilité dans la zone agricole, qui, cependant, n'exclue pas des évolutions fonctionnelles pour les éléments remarquables du patrimoine vernaculaire, spécialement désignés par le document graphique ;
- Repérer et protéger, dans l'espace agricole, les éléments remarquables du paysage ;
- Délimiter, entre les espaces urbanisés ou urbanisables, des zones de transition, permettant de limiter les conflits entre l'activité agricole et les zones résidentielles.

La protection des espaces forestiers

Les espaces forestiers d'Orphin sont exploités ou entretenus dans leur quasi-totalité. Ils sont les réservoirs de la biodiversité locale.

Le double objectif du maintien des activités forestières et de développement des ressources cynégétiques, fixe donc les orientations générales dans ce domaine :

- Protéger et conforter les massifs boisés, soit au titre de la zone agricole ou naturelle dans laquelle ils se trouvent, soit au titre des règles spécifiques qui concernent les « espaces boisés classés ».
- Inclure les prolongements de la Forêt de Rambouillet dans une zone naturelle, afin de préserver « *la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* » (cf. l'article R.151-24, al. 1°) ;
- Inclure les bois concernés dans une zone naturelle, afin de préserver « *l'existence d'une exploitation forestière* » au Haut-Orphin (cf. l'article R.151-24, al. 2°) ;
- Repérer les éléments remarquables du paysage sylvestre, que sont les clairières, les rûs, et les grands arbres remarquables ou historiques ;
- Permettre des aménagements pédagogiques destinés aux promeneurs, compatibles avec le maintien des boisements ;
- Conforter les lisières boisées au bord du bois du Pavillon et du bois de Haute-Maison, par le comblement des clairières non-exploitées et non-boisées.

La préservation des corridors écologiques

Les orientations relatives à la protection des espaces agricoles et des massifs forestiers débouchent sur la prise en compte et la remise en état des continuités écologiques, notamment au long du cours de la Drouette :

- Conforter le « corridor écologique » entre le bois du Pavillon et le bois d'Emancé ;
- Préserver des « corridors écologiques » entre les deux versants de la vallée de la Drouette ;
- Préserver des « corridors écologiques » entre le bois de Haute-Maison et le bois de Tavaux à Craches ;
- Maintenir la ripisylve de la Drouette dans une zone naturelle, afin de préserver « *son caractère d'espace naturel* » (cf. l'article R.151-24, al. 3°).

La valorisation des paysages naturels

Au regard de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels et paysagers qui jouxtent les espaces construits, le double objectif de protection des espaces

agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques débouche sur des orientations particulières en matière de mise en valeur des paysages « naturels » :

- A l'échelle du « grand paysage », maintenir l'intégrité des trois grandes entités paysagères ;
- Maintenir les vues sur le clocher de Sainte-Monégonde depuis les hameaux de Haute-Maison et de Cerqueuse ;
- Protéger les lisières des massifs boisés ;
- Repérer et protéger, sur le plateau agricole, les éléments remarquables du paysage, que sont les rares bosquets et les arbres isolés ;
- Contenir le développement de l'espace urbanisé et fixer les fronts urbains.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Au regard de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels ceinturant les espaces construits et de la recherche d'un tissu urbain attrayant, multifonctionnel, compact, qui maîtrise – et réduit - les déplacements motorisés, le postulat est celui d'un développement urbain centré sur le périmètre actuellement urbanisé.

La protection et la mise en valeur du tissu villageois

Le caractère villageois du centre urbain ancien est un atout fort d'Orphin. Ce caractère doit être protégé et renforcé par une démarche couplée de « renouvellement urbain » dans le bourg, et de densification mesurée dans ses franges.

Dans le bourg, le P.A.D.D. inscrit le renouvellement dans la continuité des alignements, des volumes, des trames, et des matériaux actuels. Sur les franges, il préconise le comblement des « dents creuses » dans le prolongement des espaces bâtis actuels, et l'ouverture à l'urbanisation des terrains enclavés. Le P.A.D.D. considère l'espace urbain d'Orphin comme un tout.

Pour les hameaux, l'orientation consiste aussi à limiter l'extension des espaces urbains, dans un souci de maîtrise des déplacements motorisés et d'optimisation des ressources budgétaires communales.

L'objectif de protection et de mise en valeur des espaces urbains repose sur plusieurs principes :

- La volonté de prévenir la péri-urbanisation pavillonnaire du territoire communal ;
- La volonté de rompre avec le développement en étoile du village, autour des routes départementales, ou, dans les hameaux, des routes existantes ;
- La volonté de « caler » des limites urbaines nettes sur les lignes existantes du paysage ;
- La volonté de structurer le développement dans le bourg autour du réseau des sentes et des chemins ruraux.

L'intégration des « confins urbains »

De ces principes découlent les orientations générales en matière de protection et de mise en valeur des espaces urbains :

- Ensermer l'espace urbain ou urbanisable dans une limite nette, concrétisable sur le territoire par des haies vives, des alignements arborés, et des chemins

piétonniers, et destinée à séparer nettement un « dedans » urbain et un « dehors » naturel ;

- Conforter la silhouette urbaine et caler cette « ligne verte » sur la première « ligne d'appui » du paysage rural ;
- Ouvrir à l'urbanisation en priorité les espaces compris entre les actuelles parties urbanisées – ou les actuelles zones urbaines - du bourg et cette « ligne verte » ;
- Soumettre cet espace urbain, ainsi distingué des espaces naturels, à une règle convergente, destinée à unifier, au fil du temps, le « bourg » ou les « hameaux » anciens, les lotissements récents, et les futures extensions ;
- Maintenir des espaces agricoles (des prés, des vergers, des potagers) dans l'espace urbanisé ;
- Améliorer les espaces publics par des opérations ponctuelles qui mettent en valeur les qualités spatiales du tissu urbain comme les qualités architecturales des bâtiments anciens ou futurs ;
- Renforcer la trame viaire entre le bourg, les lotissements récents, et ces espaces urbanisables, par des « liens urbains » formée de sentes et de chemins piétonniers, et composée comme une « maille douce ».

L'embellissement des paysages urbains et des espaces publics

La perspective retenue est ainsi celle du renouvellement urbain :

- Optimiser les abords de la Vieille Rue et de la rue des Vergers, et former un axe de centralité autour des équipements collectifs répartis au long de la Grande Rue ;
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments de qualité, ou la substitution de bâtiments neufs aux bâtiments dégradés, dans la continuité des alignements, des volumes, des trames, et des matières actuels, ainsi que le comblement des « dents creuses » ;
- Assurer la fusion progressive des tissus urbains diachroniques ;
- Repérer et protéger les « édifices patrimoniaux » et les « éléments singuliers » du paysage urbain.

La prise en compte des contraintes qualitatives et environnementales

De la prise en compte des objectifs du développement durable, découlent les orientations générales en matière de construction et de qualité environnementale :

- Soutenir, par des règles ouvertes, la « création architecturale contemporaine » ;
- Prévoir des équipements permettant le tri des déchets dans les nouvelles constructions ;
- Favoriser, par des règles idoines, les constructions économes en énergies fossiles.

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DANS LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La modération dans la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, sont ainsi, par la protection des espaces agricoles et forestiers (cf. le chapitre antérieur), comme par la densification "positive" des espaces déjà urbanisés (cf. le chapitre précédent), prises en compte dans les orientations générales composant le projet d'aménagement du territoire d'Orphin.

Le postulat du P.A.D.D. est ainsi celui d'un développement urbain centré sur le périmètre actuellement urbanisé.

- La première piste est celle du comblement des « dents creuses » dans les espaces déjà urbanisés.

Le nombre des ces « dents creuses » a été évalué à environ 8 terrains dans le bourg, 5 terrains dans le hameau de Haute-Maison, et 5 terrains dans le hameau de Cerqueuse. Il découle à la fois grâce de la grande connaissance du terrain par les élus et d'une recherche sur le plan cadastral.

Ces 18 terrains correspondent à la moitié des besoins estimés entre 2014 et 2023.

- La deuxième piste est celle de l'extension de l'urbanisation dans le prolongement des espaces déjà urbanisés et dans l'emprise de la « ligne verte ».

L'autre moitié des besoins estimés entre 2014 et 2023 correspond à 18 logements.

L'objectif est *in fine* de limiter la consommation de l'espace naturel aux seuls besoins répertoriés et compatibles avec le S.Co.T., i.e. aux environs de 1,47 hectare à l'horizon 2023, puis avec le S.D.R.I.F., i.e. aux environs de 2,4115 hectares à l'horizon 2030, dans les interstices ou dans le prolongement des parties actuellement urbanisées du territoire communal, puis d'ouvrir en plusieurs temps les espaces dévolus à la croissance urbaine, en fonction de la population nouvelle arrivant réellement à Orphin, afin d'obtenir une densité supérieure à celle calculée dans le tissu existant (9,29 lgt./ha., telle qu'elle ressort du diagnostic).

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET DE CROISSANCE URBAINE

La croissance prévisible de la population d'Orphin est destinée à demeurer modérée, comme le détaillent les sous-chapitres 1.7.1 et 2.7.1 du diagnostic.

Les perspectives

Sur cette perspective reposent les orientations générales en matière de démographie et de mixité sociale :

- Accueillir, dans une commune mixte et solidaire, une population nouvelle, issue du solde naturel, pour une part, résultant du solde migratoire, pour une autre part, et estimée à 86 habitants en 7 ans ;
- Ouvrir à l'urbanisation, sur une longue période, des espaces compris entre les actuelles parties urbanisées – ou les actuelles zones urbaines - du bourg et la « ligne verte », décrite au chapitre précédent ;
- Renforcer la mixité sociale et la mixité inter-générationnelle ;
- Accueillir des P.M.E. commerciales ou artisanales, susceptibles d'offrir des emplois aux habitants actuels comme aux nouveaux arrivants.

L'orientation consiste enfin à ouvrir les espaces disponibles avec un grand pragmatisme :

- Dans un premier temps, par le comblement des « dents creuses » et la densification du centre du bourg et des hameaux ;
- Dans un deuxième temps, par une progression territoriale préférentielle, à partir du centre ;
- Selon les opportunités foncières successives, en fonction de la mutabilité des terrains et de la demande des nouveaux habitants.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE MIXITÉ SOCIALE

Si elle est destinée à demeurer modérée, la croissance prévisible de la population à Orphin impose de proposer un large éventail de logements neufs, aptes à satisfaire toutes les catégories sociales et à accompagner les nouveaux – comme les actuels – résidents dans leur parcours résidentiel, comme le précisent les chapitres 1.8.1. et 2.8.1. du diagnostic.

Le double objectif de mixité fonctionnelle et sociale repose sur trois principes :

- La recherche de l'équilibre entre l'habitat dans la commune et l'activité économique sur le bassin d'emploi, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi ;
- Le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement de gamme supérieure [l'accueil des cadres] et le logement à occupation mixte [le maintien de la population actuelle], le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession), ainsi que le renforcement de la mixité inter-générationnelle ;
- Le rejet du « modèle pavillonnaire autonome », et en particulier des lotissements en impasse.

L'accroissement de l'offre des logements

De ces principes découlent les orientations générales en matière d'habitat et de mixité sociale :

- La première orientation retenue consiste à urbaniser les entités décrites dans le chapitre précédent, sur une période longue et cohérente avec les préconisations du S.Co.T. en ce qui concerne le logement ;
- La seconde orientation retenue vise à soutenir les « parcours résidentiels » et, dans ce but, à diversifier l'offre des logements sur le territoire communal (cf. *supra*)...

...Et des objectifs chiffrés :

- La construction ou l'aménagement d'environ 40 logements neufs en 8 ans (l'horizon du S.Co.T.), et d'environ 70 en 16 ans (l'horizon du S.D.R.I.F.).

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

A l'exception de l'usine Guerlain, la commune d'Orphin accueille sur son territoire un tissu formé essentiellement de petites unités agricoles, artisanales, commerciales, ou tertiaires, concentrées dans le bourg. Ce tissu est fragile, du fait de la faible chalandise, et de l'éloignement des grandes routes ; il est aussi fragilisé par le contexte de désindustrialisation dans le bassin d'emploi, et de la baisse récente du taux d'emploi (de 39,2 à 31,1 de 2007 à 2012).

Le maintien et le développement de l'activité agricole

Si la mécanisation de l'agriculture a entraîné la quasi-disparition de la main d'œuvre, l'activité agricole conserve une place importante dans l'économie d'Orphin. La protection des terres agricoles assurera le maintien d'une activité agricole pérenne.

Le développement des commerces urbains et l'accueil de nouvelles entreprises

L'enjeu immédiat – la première orientation générale - est le maintien du fragile tissu commercial et l'accueil de nouveaux services commerciaux dans le bourg :

- Maintenir et favoriser dans les zones urbaines, par un règlement souple, des commerces ou locaux d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation ;
- Optimiser les abords de la Grande Rue, requalifier son espace public, et améliorer le stationnement ;
- Favoriser le développement de l'usine Guerlain sur son site, dans le respect des espaces forestiers des alentours.

Le développement du potentiel touristique

Etendre les capacités d'hébergement, notamment par la reconversion du patrimoine rural (des gîtes ou des chambres d'hôtes), notamment au long de la Drouette.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF

La commune d'Orphin possède une suite d'équipements scolaires, sociaux, et sportifs. Cette « offre » satisfait globalement les besoins de la population en matière d'équipements collectifs. Cependant, la perspective démographique retenue conduit à anticiper un futur développement des activités péri-scolaires, répondant aux besoins des familles.

Le pôle de la petite enfance et l'école

La Commune d'Orphin envisage d'agrandir la garderie existant dans l'enceinte de l'école, dont les bâtiments sont sous-occupés. Ce nouvel équipement contribuera à attirer à Orphin des ménages avec enfants.

Cependant, ce projet peut être développé dans l'enceinte existante, et ne nécessite, dans l'état actuel du projet, aucune extension des bâtiments, ni aucune extension de l'unité foncière.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS

L'enjeu principal, en matière de transports, réside dans la promotion des transports collectifs et la prévention des nuisances ; il repose ainsi sur la création ou l'aménagement de pistes cyclables, de trottoirs ou de sentiers piétonniers sécurisés, d'espaces publics valorisés autour des voies routières, ainsi que de parkings dûment signalés autour des équipements publics, dans ce centre ; il réside surtout dans l'embellissement des espaces publics.

La voirie routière

L'orientation retenue consiste donc à renforcer les « liens urbains » entre les quartiers, dont le détail sera repris dans le document graphique :

- Aménager la Grande Rue comme l'axe majeur de la vie urbaine et de l'activité économique et collective ;
- Sécuriser les entrées dans les espaces urbanisés, au niveau de la « ligne verte » ;
- Réaménager les chemins ruraux et des sentes entre le bourg et les espaces pavillonnaires ;
- Aménager un « parking de dissuasion » et un jardin public aux abords immédiats de la Grande Rue ;
- Améliorer le passage entre le bourg et le quartier des Sources.

La trame verte

L'objectif de protection et de sécurisation des espaces urbains, trame donc les orientations et prescriptions sur ce sujet :

- Aménager la « ligne verte », traitée en une allée piétonnière ou en une voie cyclable, autour du bourg et des hameaux de Haute-Maison et de Cerqueuse ;
- Aménager une voie de promenade et de découverte écologique au long de la Drouette.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ARRÊTÉES EN MATIÈRE D'ÉNERGIE, D'INFRASTRUCTURE, ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Le développement des communications numériques

L'objectif de développement des communications numériques est un enjeu important dans l'attractivité d'une commune encore rurale, comme dans la réduction des inégalités entre les territoires.

L'orientation retenue consiste donc à appliquer – et à accompagner – le Plan Départemental de Numérisation du Territoire.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'ACTION FONCIÈRE

Le P.L.U. forme un document de planification territoriale et urbaine. Le P.A.D.D. établit les grandes orientations sur plusieurs thèmes. Les autres pièces déclinent ces grandes orientations, et, dans le cas du document graphique et du règlement, rendent ces grandes orientations opposables aux tiers.

La réalisation de ces grandes orientations utilise des outils prévus et régis par le Code de l'Urbanisme, comme les emplacements réservés, inscrits dans le P.L.U., ainsi que des actions foncière et des ressources financières, étudiées dans un autre cadre que celui du P.L.U..

LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE

LEGENDE

-  Préserver le cours, les berges et la ripisylve de la Drouette
-  Concentrer la croissance urbaine sur les 3 pôles du Bourg, de Cerqueuse, et de Haute-Maison
-  Préserver des vues et aménager des belvédères vers la vallée et vers la plaine agricole
-  Marquer les fronts urbains sur la plaine agricole
-  Favoriser l'extension de l'usine dans l'emprise de la zone actuelle
-  Préserver et conforter les corridors écologiques autour des espaces urbanisés
-  Protéger les boisements des massifs forestiers, notamment ceux du bois du Pavillon, du bois de La Grange, du bois de la Fosse-Bidault, et du bois de Haute-Maison
-  Préserver et valoriser les vestiges de l'acqueduc de Louis XIV

