



COMMUNE D'ORCEMONT

RAMBOUILLET
TERRITOIRES 

Plan local d'urbanisme



Pièce n°2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération n° 33-2018

Le 15 NOV. 2018

Le Maire


Bernard BOURGEOIS
Maire d'Orcemont



SOMMAIRE

Orientation n°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation	3
1-1 Prévoir un développement démographique équilibré	4
1-2 Projeter une construction de logements adaptée aux besoins	4
1-3 Densifier le bourg et y ouvrir deux nouvelles zones d'urbanisation.....	5
Carte de synthèse de l'orientation n°1.....	6
Orientation n°2 : Préserver et améliorer le cadre de vie	7
2-1 Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti.....	8
2-2 Protéger le réseau de circulations douces	8
2-3 Aménager de nouvelles voiries répondant aux futurs besoins.....	9
2-4 Planifier le développement des communications numériques et téléphoniques	9
2-5 Agrandir l'école et y aménager une nouvelle offre de services.....	9
Carte de synthèse de l'orientation n°2.....	10
Orientation n°3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire	11
3-1 Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées.....	12
3-2 Maintenir la qualité écologique et paysagère de la Drouette et des constituants de la trame bleue.....	13
3-4 Assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions agricoles	13
Carte de synthèse de l'orientation n°3.....	14
Orientation n°4 : Maintenir et développer l'économie locale	15
4-1 Favoriser la mixité d'usage des bâtiments	16
4-2 Pérenniser l'activité agricole	16
Carte de synthèse de l'orientation n°4.....	17

AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ❖ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ❖ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- ❖ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ❖ la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ❖ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ❖ la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).
- ❖ La loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ❖ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ❖ la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ❖ la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Cadre réglementaire

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

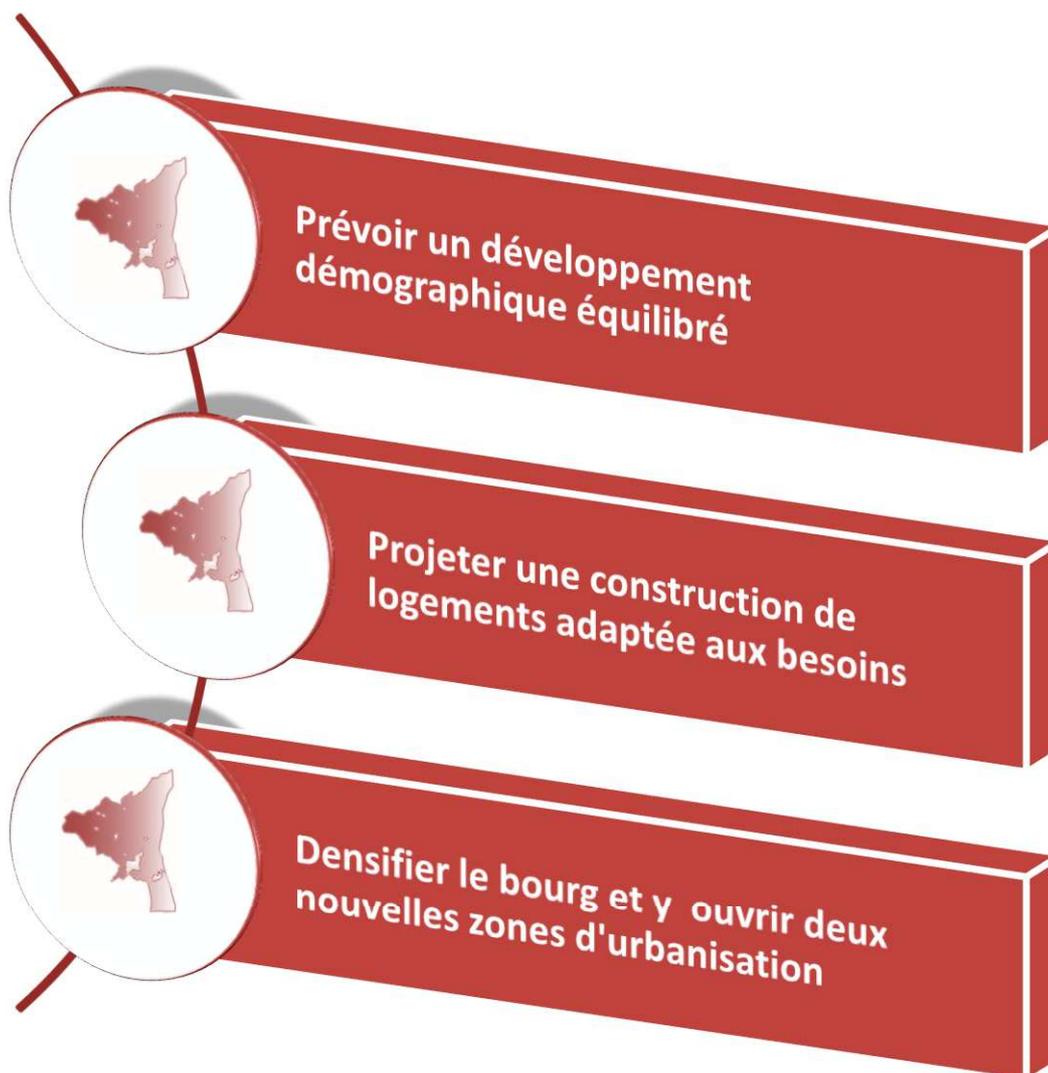
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

PROJET

Orientation n°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation



1-1 Prévoir un développement démographique équilibré

La commune n'est pas définie comme pôle de développement urbain majeur dans les différents documents supra-communaux (SCoT, SDRIF...). L'analyse de la croissance démographique sur la période 2006-2011 permet d'identifier les évolutions suivantes :

- ⇒ Une croissance annuelle négative de - 0,09 % de 2006 à 2011, soit une perte de 4 habitants portant ainsi la population totale de 847 à 843 habitants.
- ⇒ Un phénomène de desserrement des ménages important : le taux de desserrement des ménages entre 1999 et 2011 est de 0,91 %/an et de 0,98 %/an entre 1990 et 2011.

Le projet communal vise ainsi à :

- 1. Poursuivre l'accueil de population en proposant une évolution de + 0,75 % par an de 2011 à 2030, portant ainsi la population totale de la commune à environ 972 habitants (+ 129 habitants).**
- 2. Planifier la poursuite du desserrement des ménages en prévoyant une baisse de 0,60 % par an de 2011 à 2030. La taille moyenne des ménages en 2030 serait estimée à 2,32 personnes/ménage.**

Le besoin en logement est ainsi estimé à environ 105/110 logements sur la période 2011/2030. Il est à noter qu'entre 2011 et 2014, la population communale a augmenté de 843 à 907 habitants, compte tenu notamment de la construction du lotissement de la Garenne (production de 47 logements sur cette période).

1-2 Projeter une construction de logements adaptée aux besoins

L'analyse de l'évolution du parc de logements sur la période 2006-2011 répertorie les phénomènes suivants :

- ⇒ Une augmentation des résidences principales (+ 6 logements) correspondant essentiellement à des maisons individuelles de grande taille (taille moyenne de 5,5 pièces).
- ⇒ Une augmentation des logements vacants de 6 unités en 2006 à 11 unités en 2011. Ces logements vacants correspondent à des biens en bon état en instance de vente. Aussi, la commune ne compte aucun logement vétuste.
- ⇒ Une baisse importante des résidences secondaires depuis 1968 (29 unités en 1968 et 11 unités en 2011).
- ⇒ 47 nouveaux logements réalisés sur la commune depuis 2011, portant ainsi le nombre de résidences principales à 360 unités fin 2014.

Le projet communal vise à :

- 1. Produire 53 nouveaux logements sur la commune à l'horizon 2015-2030, soit une moyenne de 3,5 logements par an.**
- 2. Tabler sur une stabilité des logements vacants correspondant au turn-over de la vente.**
- 3. Maintenir le parc résidentiel secondaire à son niveau actuel.**

1-3 Densifier le bourg et y ouvrir deux nouvelles zones d'urbanisation

Les constructions réalisées durant les dernières années ont été synonymes d'étalement urbain sur la commune d'Orcemont (réalisation de lotissements). Actuellement, la tâche urbanisée de la commune occupe une superficie de 43,40 hectares pour 335 logements, soit une densité de 8,50 logements à l'hectare.

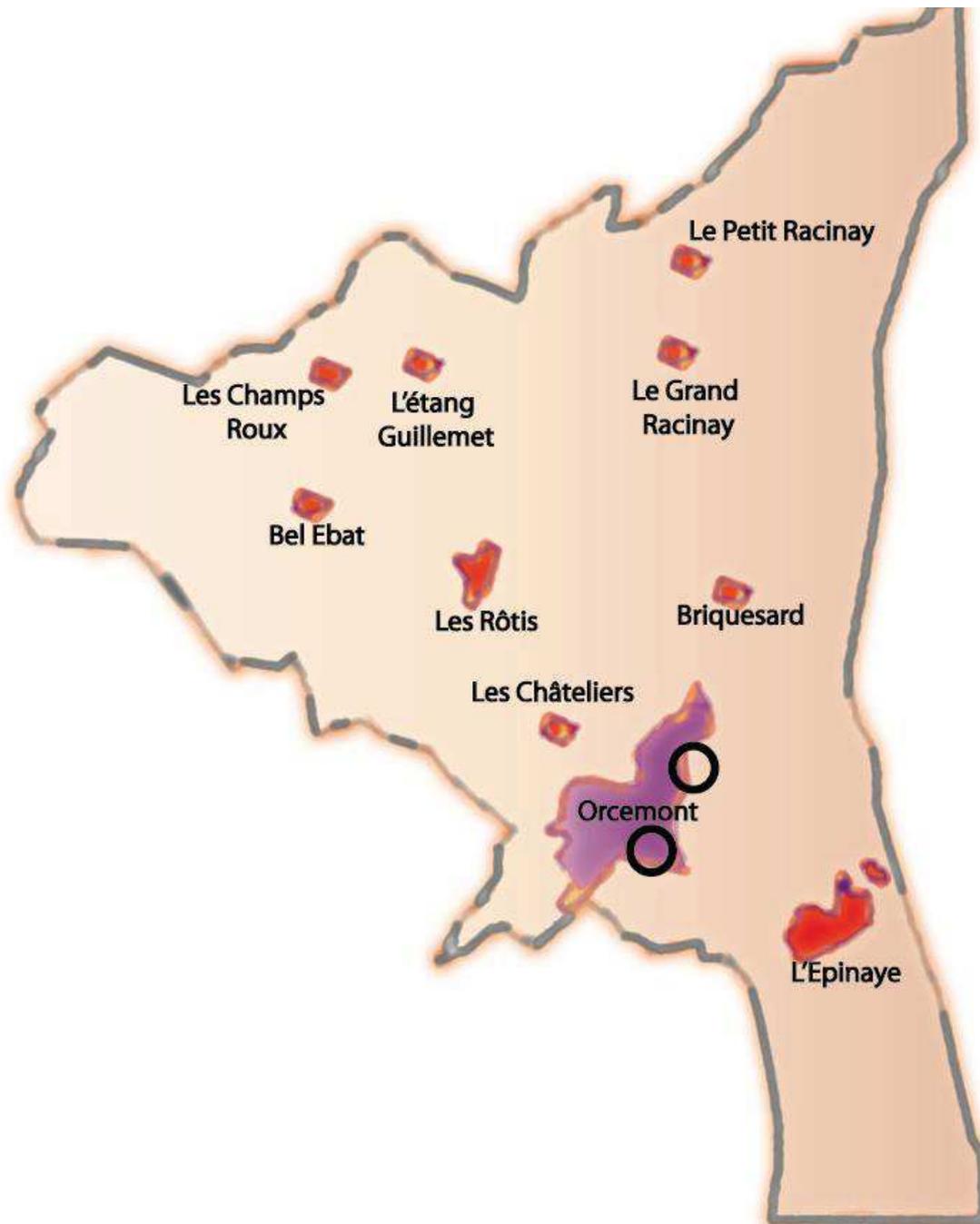
Aussi, l'objectif chiffré de modération de consommation de l'espace suivant est retenu :

- 1. Densifier les zones urbaines existantes en prévoyant la construction de 23 logements en dents creuses sur une surface disponible de 1,59 hectare, avec l'application d'une rétention foncière de 30 %.**

La densification de l'espace urbain existant du bourg ne suffisant pas à répondre à l'objectif minimal de création de 53 logements supplémentaires à l'horizon 2030, il est donc nécessaire d'ouvrir un nouveau potentiel d'urbanisation sur le bourg dans la limite d'extension de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal (soit 1,859 hectares).

- 2. Par conséquent, deux nouvelles zones à urbaniser sont prévues en extension immédiate du tissu urbain existant : la première, initialement prévue au Plan d'Occupation des Sols, se situe rue de l'Epinaye et couvre une surface de 0,8 hectare. La seconde se situe dans le prolongement de la rue de la Garenne et représente 1 hectare.**
- 3. L'application d'une densité minimale de 18 logements à l'hectare est demandée sur ces deux zones et permet de projeter les capacités de constructions d'une trentaine de logements.**

Carte de synthèse de l'orientation n°1



Densifier le bourg en comblant les dents creuses

Ouvrir deux nouvelles zones à urbaniser

Limiter l'étalement urbain sur les hameaux et les écarts

Orientation n°2 : Préserver et améliorer le cadre de vie

Les habitants d'Orcemont bénéficient d'un cadre de vie remarquable reposant sur la préservation des constructions anciennes du bourg et des hameaux, le caractère rural du territoire et les infrastructures y étant proposées.

L'orientation n°2 vise ainsi à préserver et à améliorer ce cadre de vie. Pour ce, quatre objectifs ont été définis :



2-1 Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti

Le tissu bâti ancien sur les différentes entités urbaines (bourg, hameaux et écarts) est constitué essentiellement par des maisons rurales, des corps de ferme réhabilités ou des maisons de bourg qui présentent des implantations diversifiées : implantation à l'alignement, accolées les unes aux autres, d'autres observent une marge de recul tout en préservant une continuité bâtie typique des centres anciens par une clôture minérale (mur de pierres). Les constructions présentent les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la région (pentes de toitures comprises entre 40 et 45°, usage de tuiles plates, matériaux de chaux, grès, pierre de meulière, argile, pierre calcaire...).

- 1. Au vu de ces éléments, les pièces réglementaires (écrites et graphiques) intégreront des prescriptions visant à assurer la préservation des caractéristiques les plus remarquables du tissu bâti de la commune.**
- 2. Certains éléments seront également identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer leur protection.**

2-2 Protéger le réseau de circulations douces

Le territoire est parcouru par de nombreux chemins ruraux permettant une découverte touristique de qualité. Ces liaisons constituent également un outil indispensable à l'exploitation agricole. Aussi, l'ensemble de ce réseau est à conserver.

- 1. Pour ce, aucun projet d'aménagement ne viendra rompre les parcours piétons existants, permettant ainsi la sauvegarde de ces axes.**

2-3 Aménager de nouvelles voiries répondant aux futurs besoins

L'ouverture des nouvelles zones à urbaniser sur le bourg nécessite la création de nouvelles voiries afin de répondre aux besoins des futurs habitants.

1. Ces aménagements seront précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au présent Plan Local d'Urbanisme.

2-4 Planifier le développement des communications numériques et téléphoniques

Actuellement, la commune n'est pas desservie par la fibre optique. Aussi, le développement de ce service est aujourd'hui nécessaire afin de répondre aux besoins des habitants en termes de confort de vie mais également aux exigences des futures activités économiques. De plus, un projet d'antenne GSM est actuellement en cours derrière le cimetière.

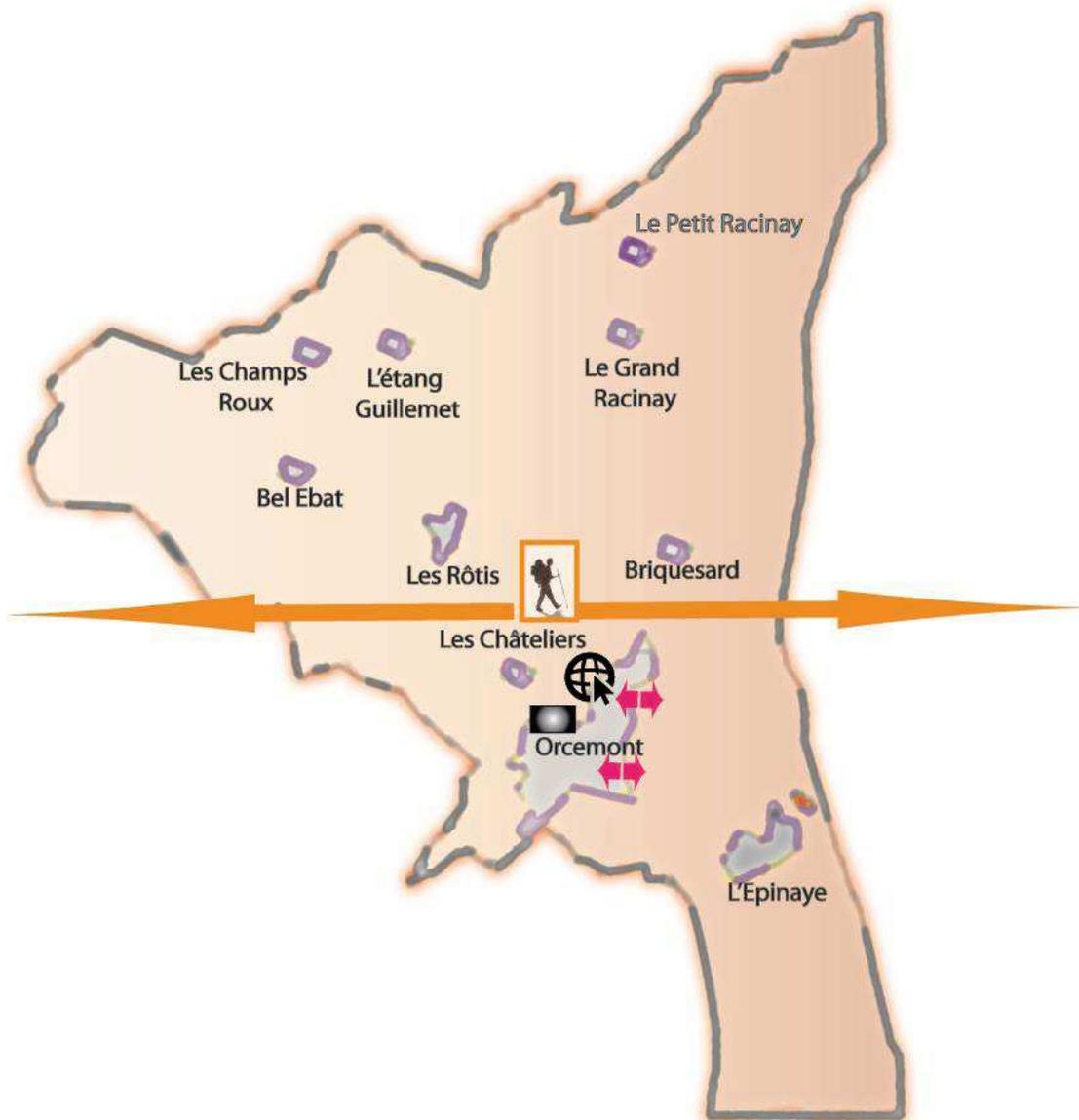
1. Aussi, le règlement (graphique et écrit) intégrera des prescriptions visant à prévoir le raccordement des nouvelles constructions au futur réseau de fibre optique (prévision de fourreaux, réseau...) et autorisera l'installation de l'antenne considérée comme un équipement d'intérêt collectif.

2-5 Agrandir l'école et y aménager une nouvelle offre de services

L'école d'Orcemont accueille actuellement une centaine d'élèves. Un projet d'extension de celle-ci est en cours. Aussi, les travaux envisagés aboutiraient à plusieurs aménagements : nouvelle classe, création d'une bibliothèque-médiathèque, d'une salle de motricité, d'une garderie et d'un centre de loisirs.

1. Par conséquent, le règlement (graphique et écrit) autorisera l'extension de l'école et la création des équipements lui étant liés.

Carte de synthèse de l'orientation n°2



Préserver l'architecture ancienne des bâtiments et identifier les éléments de patrimoine

Maintenir l'ensemble des chemins existants

Aménager de nouvelles voiries

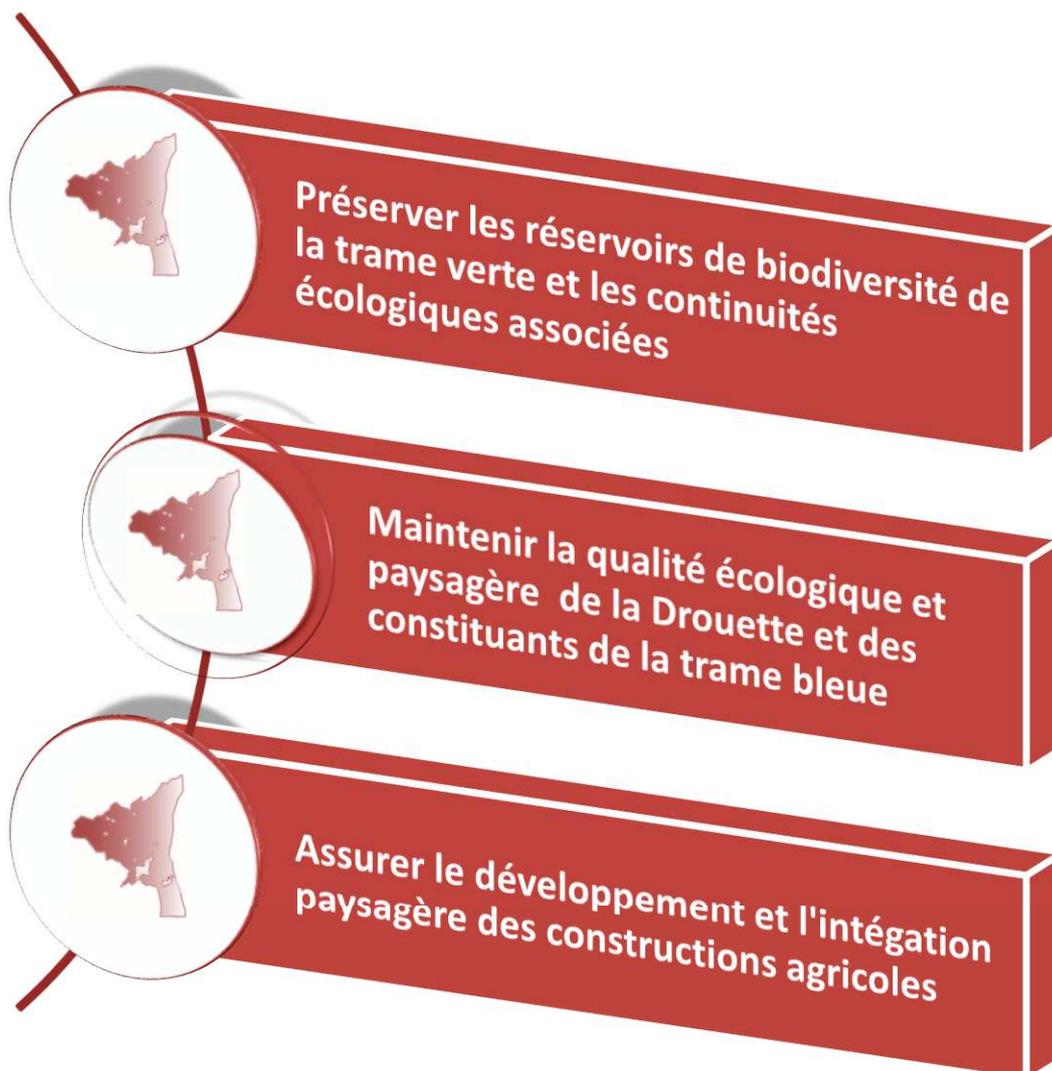
Anticiper le développement des communications numériques et téléphoniques

Agrandir l'école et y aménager une nouvelle offre de services

Orientation n°3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire

Le territoire communal jouit d'une situation écologique privilégiée grâce à la présence de la Drouette et des massifs boisés. Ils sont les milieux privilégiés de nombreuses circulations, qu'elles soient effectuées à l'échelle locale ou départementale. L'alternance de terres agricoles et de boisements définit une richesse paysagère caractérisée par des transitions nettes. Ces espaces très différents, qu'ils soient aquatiques, arborés ou cultivés, constituent des atouts majeurs pour la commune.

Ainsi, cette orientation ambitionne de préserver les caractéristiques principales de ces entités écologiques et paysagères façonnant le territoire tout en veillant à assurer la compatibilité entre les différents usages du sol. Pour ce, trois objectifs ont été retenus :



3-1 Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées

Le territoire bénéficie d'entités à fort intérêt écologique. La présence de boisements (bois de Batonceau classé en ZNIEFF de type 1 "mares et landes humides du Bois de Batonceau, Bois de la Grange, Bois de la Garenne...) permet de définir un réseau de biodiversité fonctionnel qu'il est indispensable de maintenir. Cet enjeu de préservation du patrimoine naturel nécessite l'exclusion des espaces de biodiversité des secteurs de développement de l'urbanisation.

De plus, les éléments de nature ordinaire, tels que les haies, bosquets isolés et alignements notamment, indispensables au bon fonctionnement écologique des milieux, nécessitent d'être préservés voire remis en bon état sur l'ensemble du territoire. Ils jouent un rôle important pour la vie sauvage, la gestion de l'eau et la qualité des paysages.

A l'échelle du territoire communal, le maintien du réseau écologique fonctionnel de la trame verte passe par :

- 1. La mise en place d'une bande de protection d'une largeur minimum de 50 mètres sur les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares.**
- 2. Le classement de l'ensemble des boisements en zone inconstructible et leur préservation par une protection en Espace Boisé Classé (E.B.C).**
- 3. L'identification des éléments ponctuels de patrimoine écologique à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.**

3-2 Maintenir la qualité écologique et paysagère de la Drouette et des constituants de la trame bleue

La Drouette traverse la commune du Nord au Sud en passant dans le milieu urbain du bourg. Véritable cordon définissant l'épine dorsale de la trame bleue, elle constitue à la fois un milieu de vie pour de nombreuses espèces et un repère paysager clé. Sa présence représente également un risque important en matière d'humidité et d'inondation pouvant créer des dommages sur les constructions.

La trame bleue est également constituée par le ruisseau de l'Etang de la Plaine qui longe le territoire sur sa partie Nord-Ouest, et par le fossé des Nonnes au Sud. Ils s'accompagnent d'un réseau de mares et d'étangs (mare du cheval Blanc, mare des Bouleaux, mare des Beaux Champs...). Par leur sensibilité, ils représentent des milieux de vie remarquables qu'il convient de préserver.

La prise en compte de l'ensemble de ces enjeux est réalisée grâce aux axes de développement suivants :

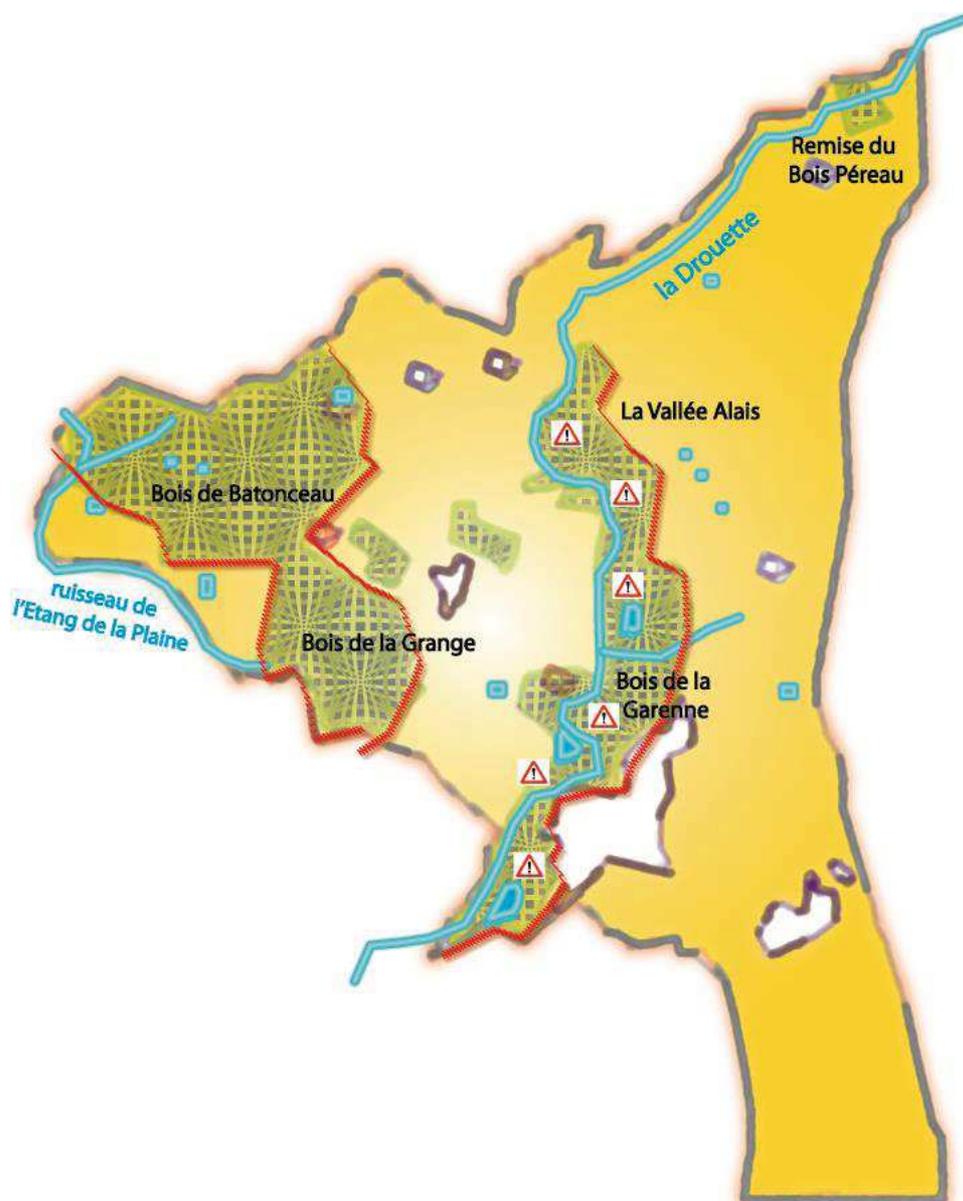
1. **Repérer l'ensemble des parcelles concernées par le risque d'humidité/inondation et les classer en zone de construction limitée.**
2. **Protéger le chevelu hydrographique de la Drouette, du ruisseau de l'étang grâce à une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.**
3. **Identifier les mares et les étangs au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.**

3-3 Assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions agricoles

Le paysage de la commune est fortement marqué par la présence de cultures agricoles sur l'ensemble du plateau. Véritables mosaïques évolutives au fil des saisons, ces champs sont un repère visuel majeur qu'il est nécessaire de préserver. Aussi, les pratiques agricoles permettant de définir ces espaces sont à maintenir grâce aux leviers suivants :

1. **Conserver la nature des parcelles agricoles dans les pièces réglementaires (règlement et zonage).**
2. **Encadrer l'architecture des futurs bâtiments agricoles dans le règlement afin de limiter leur impact paysager.**

Carte de synthèse de l'orientation n°3



Protéger l'ensemble des boisements



Mettre en place une frange de protection des lisières boisées



Limiter la construction sur les zones humides ou inondables



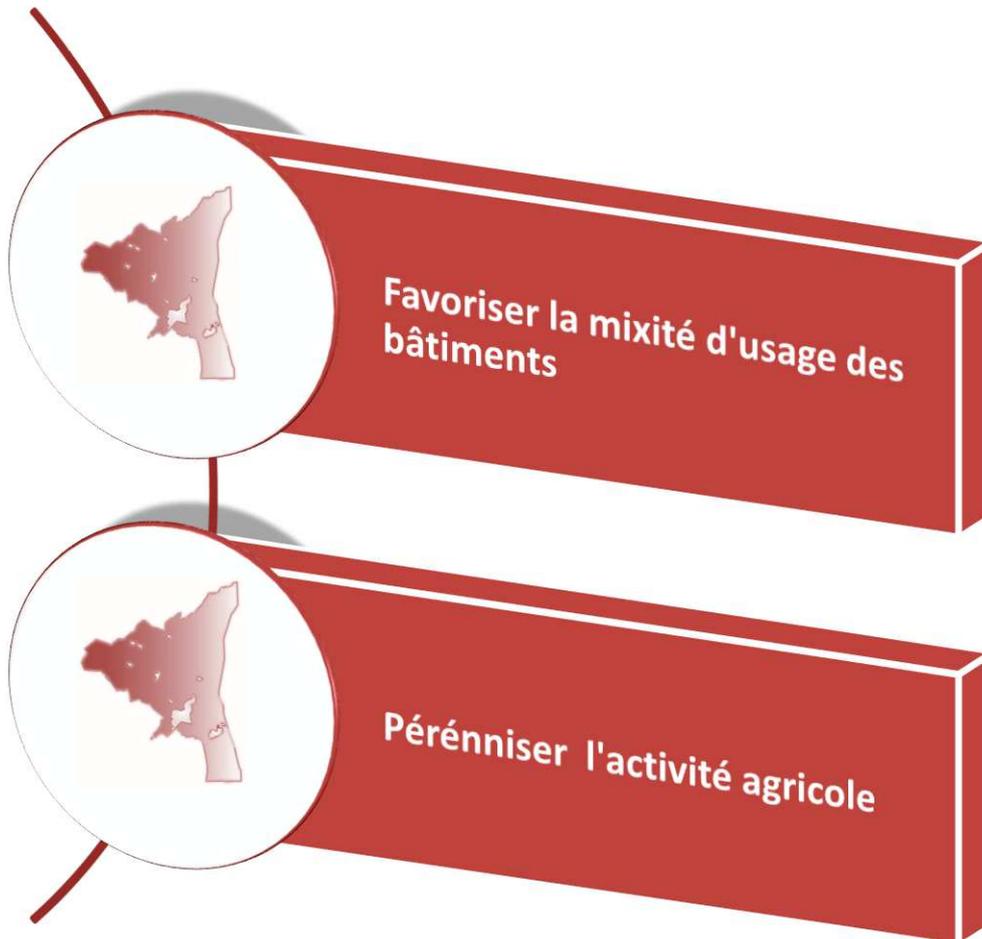
Protéger les éléments constitutifs de la trame bleue



Conserver la nature des parcelles agricoles et encadrer l'architecture des bâtiments agricoles

Orientation n°4 : Maintenir et développer l'économie locale

Orcemont demeure une commune à vocation essentiellement résidentielle. L'activité économique est définie par l'agriculture et par quelques artisans implantés sur l'entrée nord du bourg. Aussi, la commune souhaite pérenniser ces activités par deux leviers d'action :



4-1 Favoriser la mixité d'usage des bâtiments

Le tissu économique de la commune demeure peu développé avec la présence de quelques activités (auto-entrepreneurs, maçon, plâtrier-peintre...). Un gain de dynamisme sera envisageable grâce à la création de conditions d'installation favorables pour de futurs entrepreneurs.

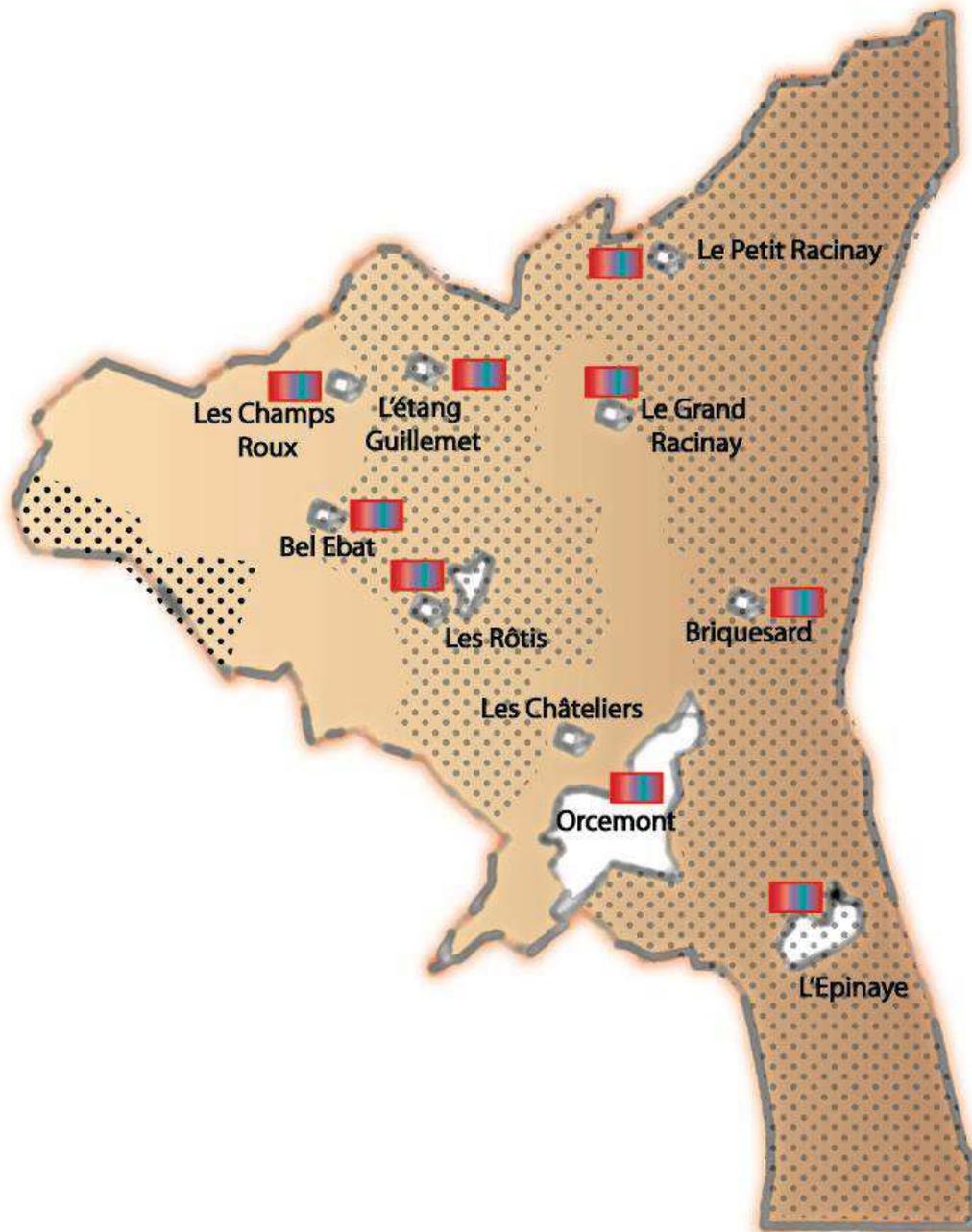
1. **Pour ce, le règlement des zones urbaines favorisera la mixité des modes d'occupation des sols permettant la mutation d'usage des bâtiments d'habitation en activités non-nuisantes (bruit, poussières, odeurs...) pour le voisinage (artisanat, commerces, gîte ou table d'hôtes, services...)**
2. **Le changement de destination de certains bâtiments agricoles identifiés permettra leur reconversion et leur pérennisation.**

4-2 Pérenniser l'activité agricole

La Surface Agricole Utile couvre plus de 68 % de la commune (céréaliculture). Aussi, la commune souhaite pérenniser l'installation de futurs agriculteurs sur le territoire par l'action suivante :

1. **Autoriser le développement de futurs bâtiments d'exploitation sur l'ensemble des zones agricoles.**

Carte de synthèse de l'orientation n°4



Favoriser la mixité d'usage des modes d'occupation du sol dans les zones urbaines



Autoriser l'installation de futurs bâtiments d'exploitation sur l'ensemble de la zone agricole