

*COMMUNE DE RETHONDES
(OISE)*

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
P . A . D . D .**

<i>Conduite d'opérations</i>	<i>Direction Départementale de l'Equipe- ment de l'Oise A.A.T. de Compiègne</i>
<i>Bureau d'études</i>	<i>Aménager le territoire 15, rue des Veneurs- 60200 COMPIEGNE Tél 03 44 20 04 52 - Fax 03 44 86 88 37</i>

SOMMAIRE

Avant-propos	3
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	4
1. socio démographie et développement du village	5
2. Economie, commerce, équipements	6
3. Environnement et paysage	7
4. Urbanisme et architecture	9
Schéma de principe.....	11

AVANT-PROPOS

La Loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, a transformé les Plans d'Occupation des Sols (POS) en **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Si le PLU est un document juridique qui fixe les droits d'utilisation des sols, il est avant tout un document d'aménagement et de développement, et surtout l'expression d'un projet urbain.

Les POS reposaient sur une réglementation de l'usage des sols, et sur une logique fonctionnelle de zonage. Cet outil d'aménagement avait été conçu dans l'objectif d'accompagner le développement urbain.

Aujourd'hui, les communes doivent faire face à un impératif de restructuration des espaces urbains, une logique de développement de la ville ou du village sur lui-même afin d'éviter "l'étalement urbain excessif".

Les PLU, doivent désormais énoncer clairement un projet urbain au regard des objectifs de **Développement Durable**. Ils déterminent ainsi les grandes orientations en matière :

- de diversité de l'habitat
- de traitement des espaces publics (places, rues, venelles, ...)
- de préservation du paysage (entrées de village, espaces boisés, ...).

Définition du P.A.D.D.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être précédé d'un nouvel élément : **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le PADD définit 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.

Le PADD est un document indépendant du rapport de présentation et du règlement. Il n'est pas opposable (Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003).

Le PADD comprend un état des lieux de la commune et l'ensemble des orientations d'urbanisme et d'aménagements, au niveau du territoire communal et d'un schéma d'orientation à l'échelle communale

Ce document est soumis à la concertation auprès de la population locale.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire la vision collective de notre commune dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir.

Le PLU doit obligatoirement être précédé d'un projet d'aménagement et de développement durable. Ce document préalable, présenté ici, a été élaboré dans l'état d'esprit général du futur PLU.

Le PADD de la commune peut se résumer en 4 principes qui proposent les grands objectifs de travail de la commune pour les années à venir afin de conforter sa situation et de résoudre les problèmes existants.

I. socio démographie et développement du village

a. Constat

Les grandes caractéristiques démographiques :

L'évolution démographique est positive. Dans l'ensemble, la structure démographique communale est assez équilibrée. Néanmoins, bien que la population soit relativement jeune, elle présente des signes de tendance au vieillissement qui se caractérise par une baisse des 0-39 ans au profit des 40-59 ans et une population de 60 ans et plus assez importante.

Les grandes caractéristiques du parc de logements :

- Le nombre de résidences principales est élevé (83,8% du parc). Les résidences principales sont constituées en majorité de maisons individuelles (93,8%, soit 228 logements).
- Le statut des occupants se répartit de la façon suivante : propriétaire occupant (PO) 4/5 et locataire (LO) 1/5. Le parc locatif est constitué de seulement 28 logements. En ce qui concerne le logement social il en existe huit sur le territoire communal.
- Il y a un déséquilibre entre la taille des logements et la taille des ménages. Le nombre de logements de 1 à 3 pièces est faiblement représenté (23% des résidences principales) sur la commune.
- Le turn-over est important sur la commune.

Les grandes caractéristiques de la population active :

- Bien que le taux de chômage sur la commune de Rethondes est inférieur à 10% et se maintient depuis 1990.
- Au niveau des catégories socioprofessionnelles, Rethondes est majoritairement composée de classes moyennes.
- Le niveau de formation de la population communale est supérieur à celui du canton et à celui de l'ensemble du département de l'Oise.

b. Objectifs

Développement modéré tendance haute :

Année	Population	Logements
1999	668 habitants	243
2004	692 habitants	252
2009	740-745 habitants	269-271
2014	793-803 habitants	288-293
2019	848-865 habitants	309-315

- Taux de variation annuel entre 1,3 et 1,5%
- Augmentation de la population : entre 23 et 25% en 15 ans, soit 10 à 12 personnes par an.
- Besoin estimé : 4 logements par an.

II. Economie, commerce, équipements.

a. Constat

- Village doté d'une exploitation agricole, de deux restaurants, d'une épicerie multi services, d'un hôtel et d'un gîte rural classé quatre épis.
- Présence d'un bureau de Poste, d'un stade, d'une école primaire et d'une maternelle

b. Objectifs:

- Affirmer la vocation d'accueil touristique du village,
- Préserver et encourager le commerce local.

III. Environnement et paysage

a. Constat

Environnement naturel

- La commune est, au plan géologique, assise sur les différentes terrasses alluviales de la vallée de l'Aisne. Sa sensibilité aux inondations de la rivière est montrée par l'étendue des alluvions modernes qui témoignent des dépôts les plus récents donc du risque d'inondation. Ces éléments sont repérés sur plan.
- En terme topographique, la commune est organisée sur un glacis orienté Nord Sud et bénéficie d'une bonne exposition dans ce cadre. Seules les parties Nord de la commune sont incluses dans les collines de la retombée du plateau du Soissonais et ses nombreux vallons. Cette topographie confère un caractère original à la commune. Les thalwegs sont repérés sur la carte et montre que la forêt a un rôle protecteur vis à vis du ruissellement.
- En terme hydrographique : Le réseau hydrographique met en évidence la rivière l'Aisne et ses deux rus affluents qui mettent en évidence des zones humides repérées sur la carte et qu'il faudra prendre en compte pour leur intérêt écologique et leur sensibilité. Par ailleurs, le sous-sol alluvionnaire est à l'origine des nombreux étangs qui ont été creusés et qui existent au Nord Ouest de la commune, actuellement ils sont inclus dans la forêt.
- Au plan biologique les cartographies des ZICO et des ZNIEFF montrent tout l'intérêt biologique de la commune qui possède des milieux diversifiés et surtout des zones de contact (écotone) particulièrement source de bio diversité (contact prairie humide forêt, rivière forêt).

Environnement humain

Réseaux:

- Telecom : Depuis le 13 avril l'ADSL est en place dans la commune.
- GDF : La commune est pratiquement desservie dans sa totalité. Pour l'instant, l'extension du réseau n'est pas encore programmée. Il manque quelques "sections" dans le réseau.
- Electricité: Concernant le réseau basse tension : Dans le cas d'une nouvelle construction la commune doit faire le renforcement .

Tout le réseau BT n'est pas enfoui

- Eau potable : Le réseau est en affermage avec la Lyonnaise des Eaux et la lagune (optimisation environnementale) en régie.
- Défense incendie : Il existe 9 poteaux et bouches d'incendie, 2 sont réellement aux normes en face du stade et du nouveau lotissement ce qui est un problème.

Paysage:

Il est à signaler le problème de l'intégration paysagère du lotissement en entrée Ouest, la grande qualité paysagère des entrées Sud et Est.

Concernant le paysage de la commune, il est caractéristique d'un village clairière structuré par la forêt et la rivière dans lequel l'espace agricole et les prairies humides jouent un rôle d'interface capable d'une mise en scène du village et des lisières forestières. La préservation de cet espace est un enjeu essentiel. Des cartographies expliquent le cadre paysager avec les cônes de vue à préserver. Tous ces éléments sont répertoriés sur cartographie.

b. Objectifs:

Environnement et espace naturel:

- Préserver la structure forestière existant sur la commune constituée par la forêt de Laigue et des bois privés..
- Préserver les milieux naturels sensibles (prairies humides, bords de rivière)
- Bien tenir compte du risque inondation.
- Préserver le passage des grands animaux transitant sur le territoire communal, en évitant tout changement d'affectation du sol dans les secteurs concernés.
- Maintenir l'accueil de la faune dans les zones de marais proches de l'Aisne.
- Permettre le bon fonctionnement et le développement des structures agricoles existantes, en évitant une consommation et un mitage important de l'espace agricole.

Environnement humain:

- Continuer l'enfouissement des réseaux
- Assurer une bonne défense incendie sur tout le village.
- Préserver le réseau de chemins existants le conforter et maintenir les emplacements réservés du POS à cet effet.
- Sécuriser l'entrée ouest du village.

- Casser la vitesse sur la RD.

Paysage et patrimoine

- Préserver les gisements archéologiques de Belle Assise et le périmètre autour de l'église.
- Paysager l'entrée ouest du village
- Préserver les principaux cônes de vue sur le village, la rivière et les collines boisées.
- Mettre en place un traitement paysager aéré sur la commune.
- Créer un tour de village et renforcer la lisibilité du centre du village.

IV. Urbanisme et architecture

a. Constat

Éléments morphologiques :

- Structure en étoile du village à partir d'un élément majeur, l'église.
- Trame viaire réticulée qui engendre des îlots fermés de taille et forme diversifiées, plus petits au sud du village et plus vastes au nord, présence d'un grand domaine.
- Trame parcellaire révèle des parcelles rectangulaires de petite taille au centre et à l'est du village ancien, des parcelles en longues bandes en bordure de la rivière et sur les extrémités est et sud-ouest du village, ainsi qu'un parcellaire très régulier au nord, nord-ouest et un ensemble de très vastes parcelles étirées au nord composant le château et son domaine.
- Le bâti s'organise le long des voies, soit assez serré dans la partie la plus ancienne du village, soit plus aéré au nord - ouest ou encore de manière éparpillée le long de la rivière. La commune compte également un bâti isolé au nord de la commune, quelques maisons forestières, à l'extrême est du territoire, un groupe de maisons et à l'extrême nord-est, une ferme, La Belle Assise.
- Le vide urbain, les espaces extérieurs publics, sont représentés par la rue, la place du village au centre et les carrefours.
- L'espace privé est bien représenté par les jardins situés majoritairement à l'arrière du bâti dans la partie ancienne du village. Par contre dans les quartiers d'urbanisation plus récentes, le vide urbain cerne les constructions comme pour le château.

Quatre types d'unités urbaines dites "paysage urbain":

- Le paysage urbain dit "d'origine villageoise": il s'agit du village ancien de Rethondes. Les constructions répondent le plus couramment au type architectural de la longère. Ce type de paysage urbain regroupe des fonctions diverses, habitat, services, commerces, équipement public.
- Le paysage urbain de type pavillonnaire: il s'agit de l'urbanisation récente. La rue et les impasses constituent l'espace public au caractère minéral et au tracé soit très rectiligne, soit très tortueux sans que le relief le justifie. Le bâti est implanté ponctuellement en retrait des voies et n'assure pas la continuité visuelle. Le type architectural le plus représentatif est le pavillon. Ce type de paysage urbain a une vocation mono fonctionnelle, l'habitat.
- Le paysage urbain de type "grand domaine": Ce type de paysage urbain se distingue par la présence de grandes masses boisées et par la continuité visuelle due à ses grands murs qui clôturent le parc le long des voies, de même que par l'architecture monumentale, le château.
- Le paysage urbain de type "villégiature" : Il s'agit des grandes propriétés installées sur les bord de l'Aisne.. Le bâti se caractérise par un certain éclectisme architectural, de grandes villas du début du XX siècle.

b. Objectifs:

- Favoriser l'implantation des zones d'extension (logements) au contact des zones déjà urbanisées.
- Préserver le parc du château de toute urbanisation complémentaire en maintenant son occupation actuelle.
- Maintenir le caractère patrimonial de la forme urbaine et des architectures en incluant dans le règlement des prescriptions spécifiques.

