

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U3CLC0416



DOCUMENT POUR ARRET

DOSSIER DEROGATION L.142-5 code de l'urbanisme

Date d'origine :
MARS 2019

9

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 mars 2019

Jean-Pierre BLOT

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du ...

Bureaux d'études : Sarl **Pro-G Urbain,**
Urbaniste

Ecologie

écosphère AGENCE NORD-OUEST,
Conseil et ingénierie pour la nature et le développement durable

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

23 rue de Méry
60190 Neufvy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



28 rue du Moulin
60490 CUVILLY
33(0)3.44.42.84.55
www.ecosphere.fr

DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION A L'ARTICLE L.142-4 SUIVANT L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Cambronne les Clermont a prescrit la révision de son POS par délibération du 12 novembre 2014. Le POS étant devenu caduc le 27 mars 2017 dans la mesure où aucun PLUi n'a été prescrit dans le délai imparti, la commune est retombée à cette date sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme) avec la règle de constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées de la commune. Seront donc détaillées dans ce dossier les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés en zone à urbaniser, ceux en zone urbaine étant considérés comme faisant partie de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) de la Commune. Les dents creuses identifiées et comptabilisées en tant que telles dans la mise en œuvre du projet communal relèvent donc de la PAU et ne font pas l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation hors PAU.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Clermontois dont le territoire n'est pas couvert par un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

La dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme, suivant l'article L.142-5 du même code, permettant d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser du présent projet de PLU est dès à présent demandée.

2. CONTEXTE LOCAL

La commune de Cambronne-lès-Clermont se situe au centre du département de l'Oise. Elle fait partie du canton de Mouy et de l'arrondissement de Clermont et se trouve à seulement 5 kilomètres de la gare de Liancourt Rantigny, 6 kilomètres de Clermont (sous-préfecture et Gare), à 12 kilomètres de Creil (gare, RER), à 26 km de Beauvais (Préfecture), à 32 km de Compiègne et à 64 km de Paris. Le pôle économique international autour de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle en est éloigné de près de 52 km.

Cambronne-lès-Clermont est une commune rurale attractive à proximité de la région parisienne (50 km), des pôles de Creil (12 km) et Clermont (6km) de Liancourt/ Cauffry (pôle de commerces et services de la gamme de proximité : supermarché) et de Clermont (pôle commercial de gamme supérieure).

Avec un territoire de 934 hectares et 1100 habitants (RGP INSEE 2015), Cambronne-lès-Clermont affiche une densité de population de 118 habitants/km².

Il s'agit d'une commune rurale au cadre de vie de qualité à proximité immédiate des aires urbaines de Clermont au nord et de Creil au sud.

Ces aires sont rapidement accessibles via la D1016 située à 800 mètres du territoire communal. L'aire urbaine de Mouy et Bury est à 3 km du territoire communal via la D137.

Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère et le paysage représentatif du Clermontois et compte à l'ouest le Grand Ensemble Paysager Emblématique de la Basse Vallée du Thérain. Le paysage naturel est remarquable et diversifié avec le plateau agricole, les boisements de coteaux et les fonds de vallées arborés (Vallée Monnet, le Marais de Berneuil, le Marais d'Ars). Les boisements occupent près d'1/3 du territoire. Les coteaux et rebords du plateau ont accueilli les secteurs bâtis du bourg et d'Ars tandis que Vaux s'est développé dans le fond de vallée du ru du Rayon. Les fonds de vallées (affluents du Thérain à l'ouest et de la Brèche à l'est) au paysage fermé et humide présentent des sensibilités environnementales de zone à dominante humide accueillant une faune et une flore spécifique à préserver.

Des corridors écologiques permettant les déplacements de la faune entre les boisements en points hauts et les fonds de vallées en points bas sont à prendre en compte. Les limites de l'urbanisation sont aujourd'hui assez claires et le bâti est bien inséré par la topographie et par les éléments naturels paysagers.

Cette végétation apporte une qualité paysagère et écologique supplémentaire au village et tient un rôle dans la régulation et l'épuration des eaux pluviales du plateau agricole vers les cours d'eau.

Les terres de culture occupent 60% du territoire communal qui accueille 8 sièges d'exploitation agricole en activités dont une pratiquant l'élevage avec des périmètres associés. L'agriculture est encore bien présente et participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

Le bâti ancien est dominé par la pierre calcaire, la tuile ou l'ardoise et généralement implanté à l'alignement de la voie. Les extensions urbaines se sont opérées majoritairement au sud du bourg le long de la Route d'Ars mais aussi sur Vaux et Ars. Le patrimoine vernaculaire est remarquable (porches, murs, corps de ferme, calvaires, lavoirs, ..) et l'église ainsi que les restes du calvaire sont identifiés au titre des Monuments Historiques.

La commune compte 1100 habitants en 2015. Sur la période longue, entre 1968 et 2015, un taux de croissance annuel moyen de 1,24% est enregistré. La population de Cambronne lès Clermont tend au vieillissement depuis 1999, puisque la part des moins de 30 ans a perdu 5 points sur les 16 dernières années. En 2015, elle est de 2 points inférieure à celle de la CCC et de 4 points inférieure à celle du département. Cette baisse est due à la tranche d'âge des 15-29 ans qui a perdu 6 points sur la période (absence d'une offre études supérieures et peu de logements adaptés aux primo-accédant).

La commune a entrepris des travaux d'agrandissement de l'école permettant de compter toutes les classes et tous les niveaux sur un seul et même site disposant d'une cantine et d'un accueil périscolaire en plein centre bourg. En effet, la commune n'est pas organisée en RPI et gère la scolarité de ses enfants de manière autonome en proposant une classe par niveau de maternelle et de primaire totalisant 139 élèves.

La commune va prochainement bénéficier de l'assainissement collectif dans le cadre du redimensionnement de la station dépuratoire de Breuil le Vert initié par la Communauté de Communes du Clermontois.

On dénombre 412 résidences principales, 10 résidences secondaires et 17 logements vacants (lotissement Basquinette en cours de commercialisation) en 2015. Les logements vacants et résidences secondaires sont en nombre relativement stable sur la dernière période et représentent 6% de l'offre en logement.

La maison individuelle est le type de logements largement dominant sur la commune (96,1% en 1999, 98,9% en 2013) et la situation tend vers une concentration de l'offre en la matière ne participant pas à la création de petites typologies (T1-T2-T3). La commune a perdu 5 logements collectifs soit 50% de son offre en la matière entre 1999 et 2015.

L'offre locative est relativement faible (8,3%) par rapport à l'échelle communautaire où elle représente 32%. Le locatif a tendance à baisser par rapport à 1999 en raison de l'offre locative constituée à cette date qui stagne depuis.

La commune compte la coopérative UCAC au sud de son territoire, à l'intersection des D137 et D110. Il s'agit d'une activité classée générant des risques technologiques. Son classement en zone d'activité économique sur son emprise actuelle est cohérent dans la mesure où aucun projet

3. LE PROJET COMMUNAL : DESCRIPTIF

- Contenir la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, en privilégiant le remplissage des espaces disponibles au sein ou en limite du bourg, conformément au Grenelle de l'environnement.
- Retenir un taux de croissance annuel moyen de la population réaliste de 0,9 % engendrant un gain proche de 162 habitants et portant la population communale à 1262 habitants à l'horizon 2030, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 10 habitants soit 4 nouveaux logements par an. Cette offre sera issue pour 50% de la transformation du bâti existant (division, changement de destination), de l'urbanisation des dents creuses localisées dans la trame urbaine et des lotissements en cours ainsi que pour 50% des nouveaux secteurs à ouvrir à l'urbanisation en entrée de bourg Est et au sud du bourg pour une surface d'environ 4 ha permettant l'accueil de 55 nouveaux logements.
L'ouverture de nouveaux secteurs va permettre d'offrir sur le village des logements plus adaptés à la demande des jeunes et des personnes âgées souhaitant rester sur la commune. Elle vise à pallier le vieillissement de la population par rotation dans le parc de grands logements existants tout en assurant le bon fonctionnement de l'école et des services associés.
- Valoriser les équipements publics sur le bourg (plus particulièrement la cité scolaire) en anticipant leurs besoins de développement pour les générations futures et renforcer les connexions entre ces équipements, et les secteurs d'habitat afin d'améliorer leur accessibilité pour tous (liaison douces, stationnement, sécurisation des déplacements,..).

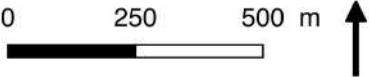
- Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales, agricoles ou de services, de se développer. Prendre en compte l'activité agricole dans son fonctionnement, au regard des sensibilités environnementales, paysagère et des besoins en termes de développement des équipements.
- - Améliorer les conditions de déplacement et plus particulièrement en modes doux. Réfléchir à la réalisation d'un maillage des cheminements entre les secteurs urbanisés et de manière à mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti remarquable de la commune.
- Définir des règles d'urbanisation permettant de préserver et valoriser les éléments bâtis anciens les plus significatifs. Mettre en place des principes d'aménagement visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions et la continuité des liaisons.
- Inscrire en zone naturelle, les secteurs situés dans les espaces présentant des sensibilités environnementales et paysagères (boisements, milieux humides, entrée de village..). Prévoir les aménagements nécessaires à une bonne régulation des eaux de ruissellement et une réglementation adaptée aux aléas de remontée de nappe en fond de vallée (Vaux).

4. LE PROJET COMMUNAL : CARTOGRAPHIE

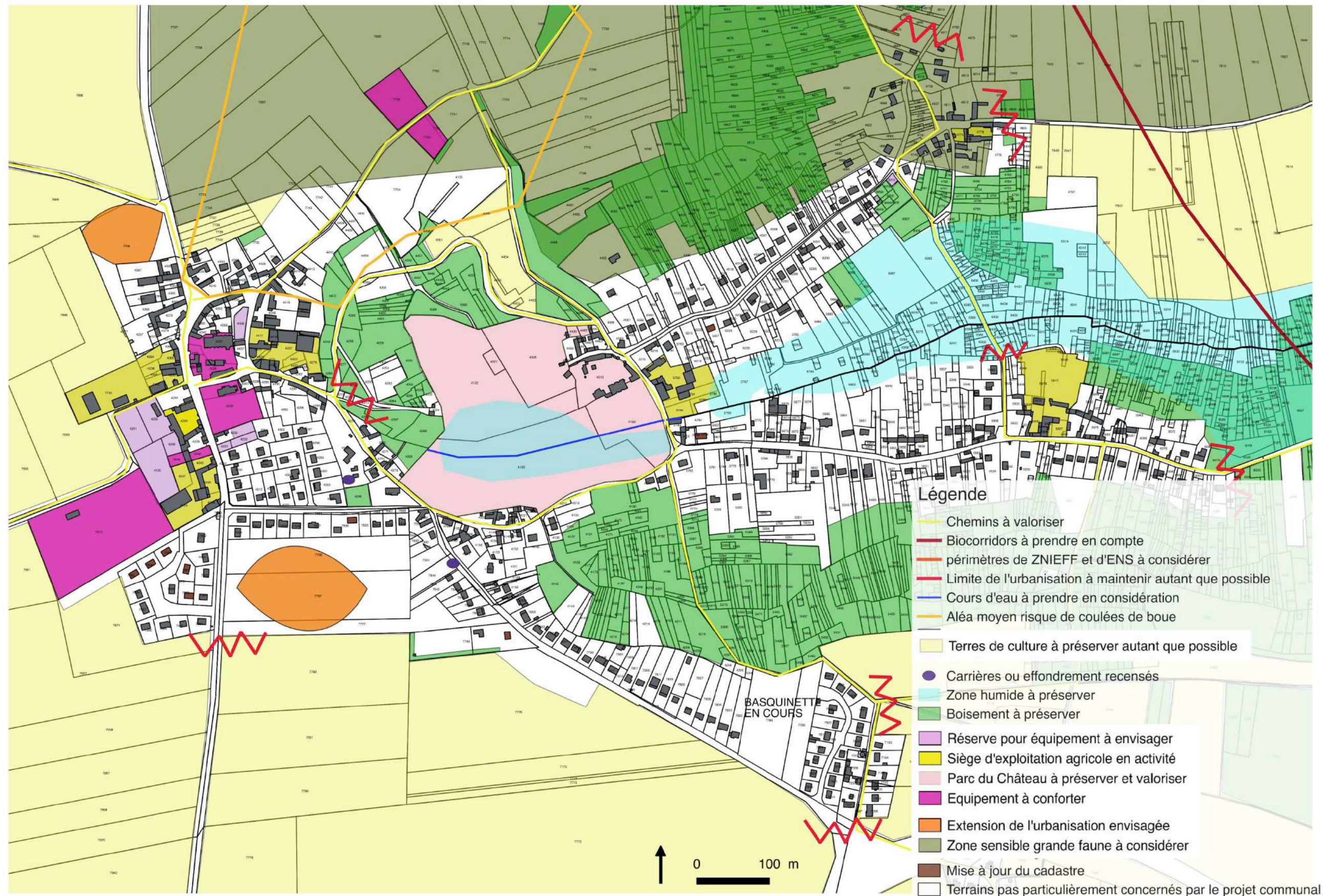
PADD A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Légende

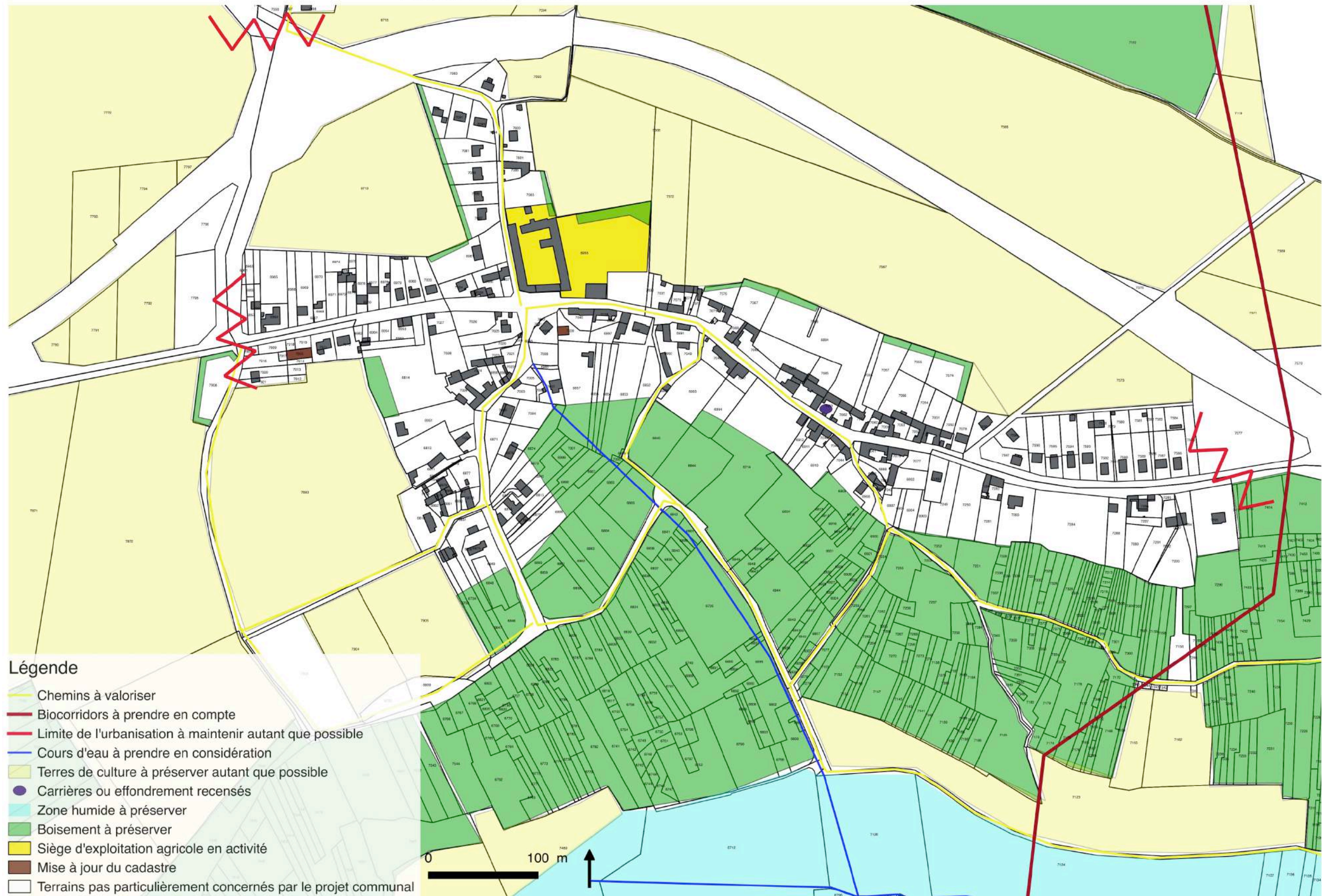
- Chemins à valoriser
- Biocorridors à prendre en compte
- périmètres de ZNIEFF et d'ENS à considérer
- Limite de l'urbanisation à maintenir autant que possible
- Cours d'eau à prendre en considération
- Aléa moyen risque de coulées de boue
- Activité économique à considérer
- Terres de culture à préserver autant que possible
- Carrières ou effondrement recensés
- Zone humide à préserver
- Boisement à préserver
- Réserve pour équipement à envisager
- Siège d'exploitation agricole en activité
- Parc du Château à préserver et valoriser
- Equipement à conforter
- Extension de l'urbanisation envisagée
- Zone sensible grande faune à considérer
- Mise à jour du cadastre
- Terrains pas particulièrement concernés par le projet communal



PADD A L'ECHELLE DU BOURG ET DE VAUX



PADD A L'ECHELLE D'ARS



5. LE PROJET COMMUNAL EN MATIERE DE LUTTE CONTRE UNE CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE

Le projet communal vise à une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels. La consommation de terres agricole depuis 2003 a été de 3,1 ha soit une consommation moyenne de 2800 m2 /an et une consommation projetée de 4,1 ha sur les 17 années à venir si ce rythme était gardé. Le projet communal engendre une consommation de terres de culture de l'ordre de 4 ha dont 0,6 ha sur le secteur 1AUa en entrée de village nord et 3,4 ha sur le secteur 1AUb. La réduction de consommation est faible mais n'en reste pas moins notable. Depuis 2008, la consommation de terres naturelles a été de 5,7 ha (suivant l'évolution de l'urbanisation dans l'Oise, étude réalisée par le CETE Nord Picardie grâce à la date des premières constructions des parcelles depuis 1900 jusqu'à 2008).

Le projet communal implique une consommation de 0,54 ha de terres naturelles dont 0,2 ha sur la zone AUa et 0,34 ha sur le secteur AUs. La consommation d'espace naturel sur les 15 années à venir sera de 0,54 ha tandis qu'elle a été de 5,7 ha sur les 7 années précédentes.
La consommation globale d'espace du projet est de de 4,54 ha sur les 15 prochaines années, soit 3000 m2/ an tandis qu'elle a été de (3,1 + 5,7) 8,8 ha sur les 15 années précédentes, soit **une réduction de moitié de la consommation d'espace agricoles et naturels dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal.**

6. TABLEAU DE SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET PAR SECTEUR SUIVANT LES ENJEUX DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

SECTEURS /MESURES	Zone AUa : 0,8 ha en entrée de village nord	Zone AUb : 3,4 ha en entrée de village sud	Zone AUs : 05 ha dans le parc du château
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Ce secteur est déclaré en culture d'orge pour 4500 m2 et en culture de légumes pour 1500 m2 suivant le RPG 2017. Un jardin de 2000 m2 complète cette emprise. Il finalise l'urbanisation nord du village tout en respectant ses limites. Son ouverture à l'urbanisation va permettre d'accueillir une quinzaine de logements de petite typologie adaptés au maintien des jeunes sur la commune L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains entraîne une consommation de terres agricoles de l'ordre de 0,6 ha. Ces parcelles sont situées à proximité immédiate des secteurs habités. La densité d'environ 19 logements/ha sur ce secteur vise à l'avenir à une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.	Ce secteur d'une superficie de 3,4 ha en limite sud du bourg est actuellement en terres de culture (blé suivant le RGP 2017). Ce secteur est imbriqué dans la trame urbaine du bourg en accueillant un tissu bâti récent sur 3 de ses limites (Est, Ouest et Nord). Cette situation peut s'avérer difficile pour l'exploitation agricole du terrain en raison de sa proximité avec les secteurs habités. A l'origine d'une surface de 3,2 ha, c'est l'exploitant en place qui a demandé d'inscrire l'ensemble des parcelles en zone à urbaniser en raison de la faiblesse du reliquat de terre s'inscrivant en frange d'un futur lotissement.	Ce secteur est actuellement bâti faisant que seul 0,34 ha peuvent être considérés comme de la consommation d'espace naturel. Il est destiné au développement sur place d'une activité touristique permettant la valorisation du patrimoine bâti et végétal de la commune en proposant des activités d'hostellerie, de restauration ou paramédicales (comme le permettait le POS sur l'ensemble du Parc : cette surface a été considérablement réduite.)
Protection et remise en bon état des continuités écologiques	Cette partie du territoire communal n'est pas directement concerné par des corridors écologiques favorisant le déplacement de la faune. Les bio-corridors les plus proches sont situés à l'ouest et à l'est du territoire ainsi qu'au sud d'Ars. A noter la présence de l'autre côté de la D110 d'une zone sensible Grande Faune faisant que ce secteur inscrit en zone à urbaniser au POS n'a pas été reconduit. Le développement de l'urbanisation sur ce site n'a donc pas incidence directe sur les déplacements de la faune.	Le secteur reste à l'écart de l'ensemble des continuités écologiques relevées sur la commune. Le développement de l'urbanisation en ce point n'a donc aucune incidence sur les déplacements de la faune.	Le secteur au sein du parc du château n'est pas situé à proximité des 3 biocorridors et de la zone sensible grande faune identifiés sur le territoire communal. Il n'y a donc aucune incidence sur les déplacements intra ou inter forestier de la faune.
Lutte contre une consommation excessive de l'espace	L'opération programmée prévoyant la réalisation d'une quinzaine de logements sur une surface d'environ 0,8 ha, conduit à une densité proche de 19 logements/ ha favorisant une moindre consommation de terres agricoles et naturelles pour les années à venir.	Est projetée la réalisation de 40 logements sur 3,4 ha soit une densité proche de 12 logements/ha. Ces emprises sont nécessaires au développement de l'habitat permettant de maintenir la population ainsi que les équipements communaux et d'envisager leur évolution (cité scolaire, assainissement collectif, ...) tout en minimisant la consommation foncière. En effet cette opération d'ensemble va permettre de développer une offre en logements permettant de pallier le vieillissement de la population communale et des espaces publics qualitatifs bénéficiant à l'ensemble de la population.	Le classement de ce secteur en zone à urbaniser à destination d'activités touristiques vise à permettre la valorisation du parc du château tout en permettant la réhabilitation du bâti à destination touristique et en limitant les droits à construire. Il n'engendre qu'une faible consommation d'espace naturel.
Répartition équilibrée entre les zones d'emploi, d'habitat, de commerces et de services	Ce secteur est situé sur le bourg à proximité immédiate des équipements communaux (mairie, cité scolaire, église, terrains de sport et de loisirs, bibliothèque, salle communale,...). Il est directement desservie par la D110 et à seulement 3 km du supermarché de Cauffry et 4 km de la gare de Liancourt/Rantigny. Il est à 5 km du centre ville de Clermont et à 7 km de sa gare. Sa situation permet de limiter les déplacements motorisés pour accéder aux équipements et services communaux et réduit les distances par rapport aux pôles de commerces et services de la gamme supérieure.	Ce secteur est situé sur le bourg à proximité immédiate des équipements communaux (mairie, cité scolaire, église, terrains de sport et de loisirs, bibliothèque, salle communale,...). Il est directement desservie par la D110 à l'ouest, la Route d'Ars au nord et à l'Est et à seulement 2,3 km du supermarché de Cauffry, 3,3 km de la gare de Liancourt/Rantigny, à 5,5 km du centre ville de Clermont et à 7,5 km de sa gare. Sa situation permet de limiter les déplacements motorisés pour accéder aux équipements et services communaux et réduit les distances par rapport aux pôles de commerces et services de la gamme supérieure.	Ces activités, commerces et services mis en place pourront bénéficier aux habitants du village limitant ainsi les déplacements qui s'effectuent actuellement vers d'autres polarités en raison de l'absence d'offre locale. Elles pourront générer des emplois locaux (emplois de restauration et d'hôtellerie) pour les habitants du village limitant ainsi les déplacements domicile/travail.