

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ACHY



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

19 mai 2015

3

ASPECTS GENERAUX

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu des lois Solidarité et Renouveau Urbains (SRU du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Ces lois réforment profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, issues de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement : « **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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. Le PADD arrête 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, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

- l'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'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 / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,

- 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,

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques mineurs, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

CONTENU DU DOCUMENT

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Achy, qui couvre l'intégralité du territoire communal. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit et un règlement graphique, et des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales retenues visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable. Les orientations retenues par la Municipalité sont exposées dans le document.

1. Inscrire le projet communal dans son contexte territorial

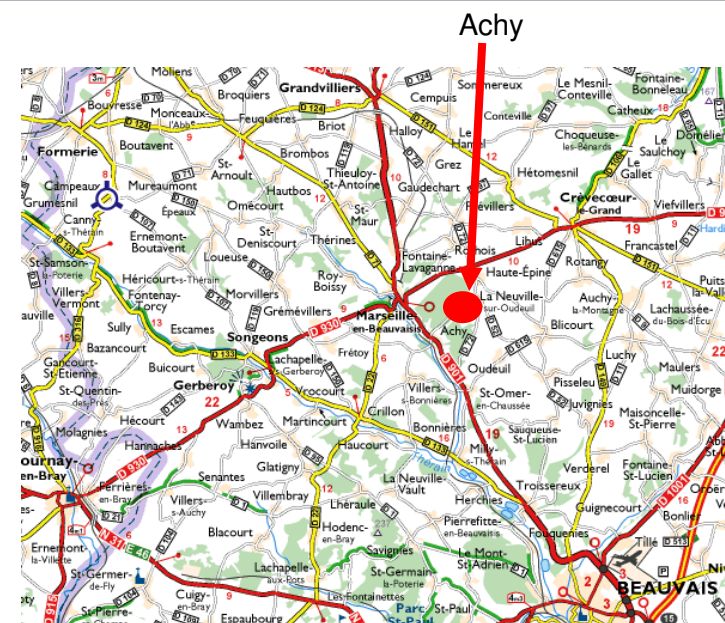
→ Maintenir le caractère rural de la commune

Achy, commune rurale de 400 habitants (RGP 2013) se situe à proximité de Beauvais, ville Préfecture, qui est distante de moins de 20 km. Le territoire communal est traversé par la RD 901 grâce à laquelle il est possible de rejoindre les villes de Grandvilliers, Marseille en Beauvaisis, Troissereux ou Beauvais.

L'accessibilité aux bassins d'emplois et aux principaux équipements s'en trouve facilitée, constituant un atout pour une commune rurale qui ne dispose que de très peu de commerces, services et équipements.

Consciente de l'attractivité du territoire qui a vu la construction depuis 2003 de 37 maisons neuves, la commune souhaite avant toute chose préserver le caractère rural d'Achy fondé sur ses paysages naturels et agricoles et sur son tissu bâti.

Par ailleurs, la commune d'Achy est membre de la Communauté de Communes de la Picardie Verte (CCPV) dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) vient d'être approuvé. Les orientations du PLU d'Achy devront être compatibles avec celles du SCOT.



2. Espaces naturels et paysages

La commune d'Achy appartient à une grande région naturelle : le Plateau Picard. La rivière du Petit Thérain qui traverse de part en part le territoire communal constitue une frontière naturelle entre deux sous-entités paysagères du Plateau Picard : le Pays de Chaussée au Nord-Est et la Picardie Verte au Sud-Ouest.

Le conseil municipal souhaite prendre en considération les particularités de chacun de ces grands paysages en :

- ✓ Reconnaissant l'intérêt paysager et économique des terres agricoles productives
- ✓ Préservant les grands ensembles forestiers sur le territoire (forêt domaniale de Malmifait, bois d'Achy, bois d'Autrèche, bois de la Cour, bois de Quémont, ...)
- ✓ Préservant le caractère rural du territoire par une limitation de l'urbanisation et de la consommation des espaces agricoles ou naturels qui en résultent le plus souvent.
- ✓ Identifiant les originalités du paysage (ceinture bocagère, haies, talus boisés, herbages, vallons ou versants pentus, ...) et mettre en œuvre des outils réglementaires pour assurer leur pérennité. Tous ces éléments, quelle que soit leur taille, constituent à la fois des éléments d'animation dans le paysage local et des « zones de refuge » pour la faune et la flore.
- ✓ Protégeant les corridors écologiques, vecteurs de bio-diversité à l'échelle inter-communale (versant Nord-Est de la vallée) et les reconnaissances environnementales (ZNIEFF, ENS, ...)
- ✓ Préserver la vallée humide de toute urbanisation.



3. Cadre de vie

Trois entités bâties sont distinguées : deux d'égale importance (le village d'Achy et le hameau de Polhay) et un écart (Beaupré) en limite du territoire communal de Marseille en Beauvaisis.

→ Préserver les fronts bâtis dans le village (Achy)

Achy est un village-rue qui s'est structuré autour de la RD 901. De nombreuses constructions anciennes sont édifiées à l'alignement par un pignon ou une façade et forment un cordon bâti qui encadre les vues depuis la RD. Le maintien du caractère et de l'identité du village implique de préserver cette impression de front bâti.

→ Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des constructions (Polhay)

Le maintien du caractère très rural du hameau suppose d'apporter une attention particulière à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat, tant sur le plan architectural et urbanistique (densité, hauteurs, aspect, ...) que paysager (protection des haies existantes ou des parcs privatifs, nécessité de conserver une partie des terrains bâtis en pleine terre, plantations à réaliser, ...).

→ Proscrire les constructions implantées « en double rideau » dans les zones consacrées à l'habitat

Le respect du caractère rural et traditionnel de la trame bâtie des parties actuellement urbanisées, le poids financier des renforcements des réseaux publics et la volonté de bien vivre ensemble (en évitant les conflits de voisinage), invitent à limiter la profondeur constructible dans les zones dédiées à l'habitat.



→ Mettre en valeur le secteur de la rue du château

Disposé de part et d'autre de la rue du château, le secteur accueille un bâti patrimonial et architectural de grande qualité qui justifie que des dispositions soient prises :

- Protection des murs de clôture et des bâtiments les plus remarquables,
- Maintien du couloir perspectif sur le château,
- Mise en place d'un cône de vue sur l'orangerie,
- Constructibilité limitée et réaffectation des bâtiments remarquables encadrée.



→ Protéger le hameau de Beaupré et son ensemble bâti classé monument historique

Beaupré est un écart bâti peu développé dont la location et la desserte par les réseaux ne rendent pas souhaitable son éventuelle extension. Par ailleurs, la qualité du site tient à la présence d'un ensemble bâti correspondant à une ancienne abbaye ; cet équilibre doit être préservé.



→ Améliorer la sécurité routière et les déplacements

Cette orientation ne concerne pas que la circulation automobile mais également les modes de déplacements doux.

- Achy : réaliser des aménagements sécuritaires pour limiter la vitesse, réduire le bruit en entrée d'agglomération ; sécuriser les cheminements piétonniers et le carrefour ; effectuer des marquages au sol sur l'ensemble du village.
- Polhay : adapter la vitesse en entrée de hameau ; améliorer l'état des voies communales ; effectuer des marquages au sol.
- Beaupré : limiter la vitesse.

Par ailleurs, en concertation avec la commune voisine de Marseille en Beauvaisis, il conviendrait de chercher à établir une liaison cyclable et piétonne pour faciliter l'accès aux commerces du chef de lieu de canton.

4. Développement et renouvellement urbains

→ Permettre un développement cohérent avec la capacité des équipements publics

La commune souhaite à travers son PLU maîtriser l'apport de la population nouvelle. La forte attractivité du territoire due à sa situation géographique idéale et au faible coût du foncier a favorisé l'arrivée d'une quarantaine d'habitations depuis 2003, constructions qui n'ont pas été sans conséquence sur la capacité des équipements publics.

La volonté municipale est de freiner cette dynamique afin de ne pas exposer financièrement la commune à de nouveaux travaux d'extension ou de renforcement des principaux réseaux collectifs (eau, électricité, ...).

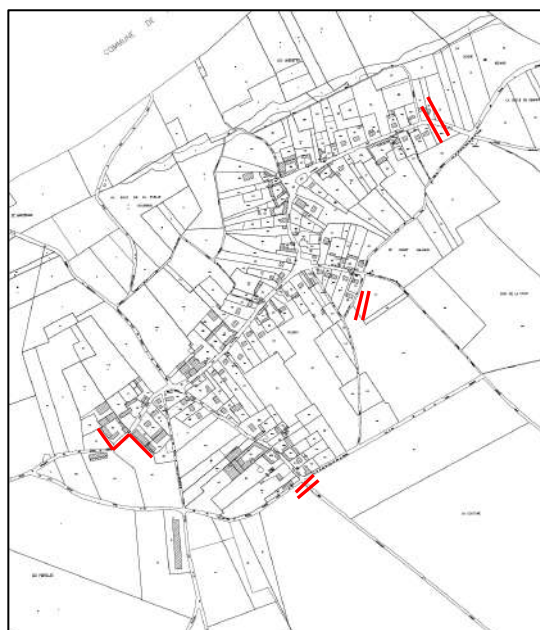
Considérant que le potentiel constructible résultant du foncier libre (appelé dents creuses) s'élève à environ 25 constructions, potentiel auquel s'ajoutent les capacités d'accueil dans le bâti existant (réhabilitation, démolition, ...) le nombre d'habitants à l'horizon 2030 peut être estimé à moins de 500 habitants (la population municipale légale étant de 400 en 2013), sachant qu'une partie des nouveaux logements (15) ne fera que compenser la baisse attendue de la taille moyenne des ménages (taux d'occupation qui devrait s'établir autour de 2,4 dans les prochaines années).

Ainsi on peut estimer qu'une cinquantaine de logements seront nécessaires pour parvenir à cet objectif ; soit 15 pour compenser le desserrement, 10 issus de réhabilitation et enfin 25 logements neufs. Le foncier résiduel mobilisable (sous réserve que les propriétaires acceptent) s'élève à environ 2 ha.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

→ Stopper l'urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire qui avait prévalu les 30 dernières années et contribué à étirer l'espace aggloméré à ses extrémités, doit être stoppée dans le respect des politiques publiques visant à combattre l'étalement urbain.



A Polhay, l'urbanisation ne doit pas sortir des limites naturelles fixées par le chemin dit du Tour de Ville.



De cette manière, ce sont environ 2 ha de terres agricoles principalement situées en d'Achy le long des voies de communication qui sont épargnées, soit un linéaire de façade estimé à 550 m.

→ Privilégier le comblement des dents creuses

Les besoins de développement de la commune à court et moyen terme pourront être satisfaits au sein des principales entités bâties (Achy et Polhay) soit par le comblement des dents creuses, soit par la réhabilitation de constructions anciennes. Le comblement des « vides » doit être privilégiée car il permet d'éviter des extensions urbaines non souhaitées par la commune et représente un gain d'environ 1 ha 00 sur les espaces agricoles ou naturels, même si certains terrains intra-muros sont à l'état de pâtures ... mais viabilisées. Si l'on additionne la superficie des terrains correspondant aux dents creuses, la consommation de l'espace ne devrait pas excéder 2 ha environ.

5. Pérenniser le tissu économique

→ Favoriser le maintien des exploitations agricoles et permettre leur développement

L'activité agricole constitue l'une des principales ressources de l'économie locale (la commune compte à ce jour 5 sièges sociaux d'exploitation). Principalement situées à Polhay, elles sont aujourd'hui entourées d'habitations qui constituent un frein à leur développement éventuel. Or, l'histoire de Polhay est à l'origine agricole. La municipalité a tenu à rappeler la vocation première du hameau par des mesures fortes de sauvegarde en identifiant les bâtiments abritant de l'élevage et en proscrivant toute habitation à moins de 50 ou 100 m, selon les cas.



→ Reconnaître la zone d'activités

La commune a la chance de posséder une plate-forme artisanale offrant 17 emplois répartis entre plusieurs activités occupant le site. Le maintien de ces entreprises est indispensable au bon équilibre entre population active et résidentielle.



→ Encourager les activités qui participent à l'économie locale

La commune ne dispose plus que d'un seul commerce (café). En revanche, la qualité des paysages et du bâti patrimonial constitue une source d'attraction touristique qui reste à exploiter par de l'hébergement adapté, des sentiers de découverte et de randonnée, des journées du patrimoine ...

Le développement touristique du territoire est une priorité municipale qui doit s'accompagner d'actions annexes comme la valorisation des chemins ruraux, une mise en réseau de l'offre locale en hébergement, une signalétique « bâtiments remarquables », etc.

→ Accompagner le développement des infrastructures liées aux communications numériques

Le débit numérique étant faible aujourd'hui sur la commune, la desserte par le très haut débit doit être favorisée.

6. Gérer les risques et contraintes

→ Prendre en compte la topographie du territoire communal et gérer l'écoulement des eaux de surface

La situation en fond de vallée de certaines parties agglomérées les rend sensibles aux risques de ruissellement et de remontée de nappe.

→ Limiter les nuisances sonores aux abords de la RD 901

Le passage de la RD 901, axe très circulé, s'accompagne de nuisances qui impactent la qualité de vie des habitants. Des aménagements sont souhaitables pour limiter la vitesse et améliorer la sécurité des accès des riverains.