

***Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Ville de
RIEUX
- Oise -*

Projet de

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Mars 2021

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rieux a été approuvé le 19 mars 2019 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique suivant les dispositions de l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

La commune de Rieux est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte approuvé le 28 juin 2011, actuellement en cours de révision. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur le volet réglementaire ; elles ne posent pas de problème de compatibilité avec le SCOT.

La mise en œuvre du PLU a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme, notamment des ajustements de découpage en zones, ajustements des règles d'implantation et des règles sur le stationnement. Il s'agit également de tenir compte de plusieurs projets d'intérêt général, notamment le projet de maison médicale et le projet Mageo. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une modification du PLU.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification du PLU de Rieux.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Cinq types de modification sont apportés :

- 1 -** Ajout d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) sur le plan de découpage en zones dans l'emprise classée en zone « N » située entre la RD200 et la voie ferrée afin de rendre possible l'implantation d'un local de restauration rapide/vente à emporter proche de la gare.
- 2 -** Ajustement du contenu du règlement afin de mieux tenir compte des caractéristiques du tissu urbain de la commune.
- 3 -** Adaptation des règles de stationnement pour les commerces et services rue Jean Mauguet (entre la rue du Tour de Ville et la rue Fanny Duvivier) afin de rendre possible l'aménagement d'un pôle de santé accessible (médecin généraliste, spécialiste et kinésithérapeute).
- 4 -** Mieux phaser le développement prévu sur le territoire communal au regard de la capacité des équipements et du lotissement en cours d'aménagement « Les Crêtes Boisées ».
- 5 -** Anticiper le projet de Mise Au Gabarit Européen de l'Oise (projet Mageo)

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou aux orientations définies par le PADD, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole, naturelle ou forestière délimitée au plan et ne réduit pas de protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan. Conformément aux articles L.153-31 et L.153-41, ces ajustements relèvent d'une procédure de modification dite « de droit commun ».

Selon l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, la modification du document d'urbanisme ne requiert pas d'évaluation environnementale stratégique si les changements envisagés ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Etant considéré que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, que les ajustements proposés ne portent que sur des points réglementaires éloignés des milieux naturels sensibles et sans incidences sur l'environnement, et que le PLU de Rieux adopté en 2019 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique, la modification n°1 du PLU de Rieux ne requiert pas d'évaluation environnementale stratégique.

1 – AJOUT D'UN SECTEUR POUR L'IMPLANTATION D'UN POINT DE VENTE COMMERCIAL DÉJÀ EXISTANT SUR LE TERRITOIRE

La commune de Rieux souhaite encourager le développement d'un commerce de proximité existant (camion à pizza actuellement installé sur le parking de la gare). Afin de conforter l'activité, la commune propose de mettre un terrain communal à disposition du commerçant pour y aménager un point de vente à emporter.

Il s'agit des parcelles cadastrées section AC n°173, 174, 237 et 238 situées entre le lotissement pavillonnaire, la zone d'activités de la rue de Champtraine, la bretelle d'accès à la RD200 et le parking de la gare. Ce terrain correspond à des délaissés routiers non aménagés entre le giratoire, l'accès à la RD200, le bassin de rétention et le tissu déjà bâti de la rue de Champtraine.

Ces parcelles ne sont pas directement desservies par le réseau d'eau potable et d'électricité au droit du terrain, mais le local commercial pourra se raccorder aux réseaux existants de la rue de Champtraine. Ce site présente l'avantage de disposer d'un parc de stationnement aménagé qui pourra être mutualisé avec les besoins du point de vente, et d'une visibilité depuis les principales infrastructures de transport du territoire : la gare de Rieux-Angicourt et la bretelle d'accès à la RD200, dont la fréquentation offrira une vitrine au futur commerce.

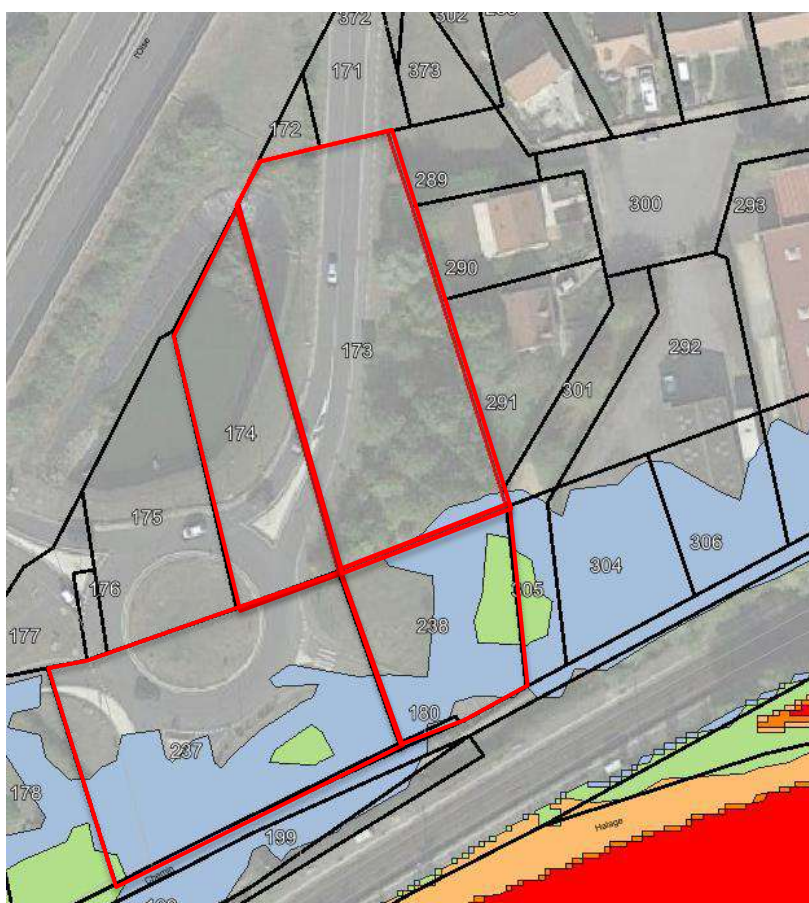


Fond cadastral (2017) et photo satellite (google map 2021)



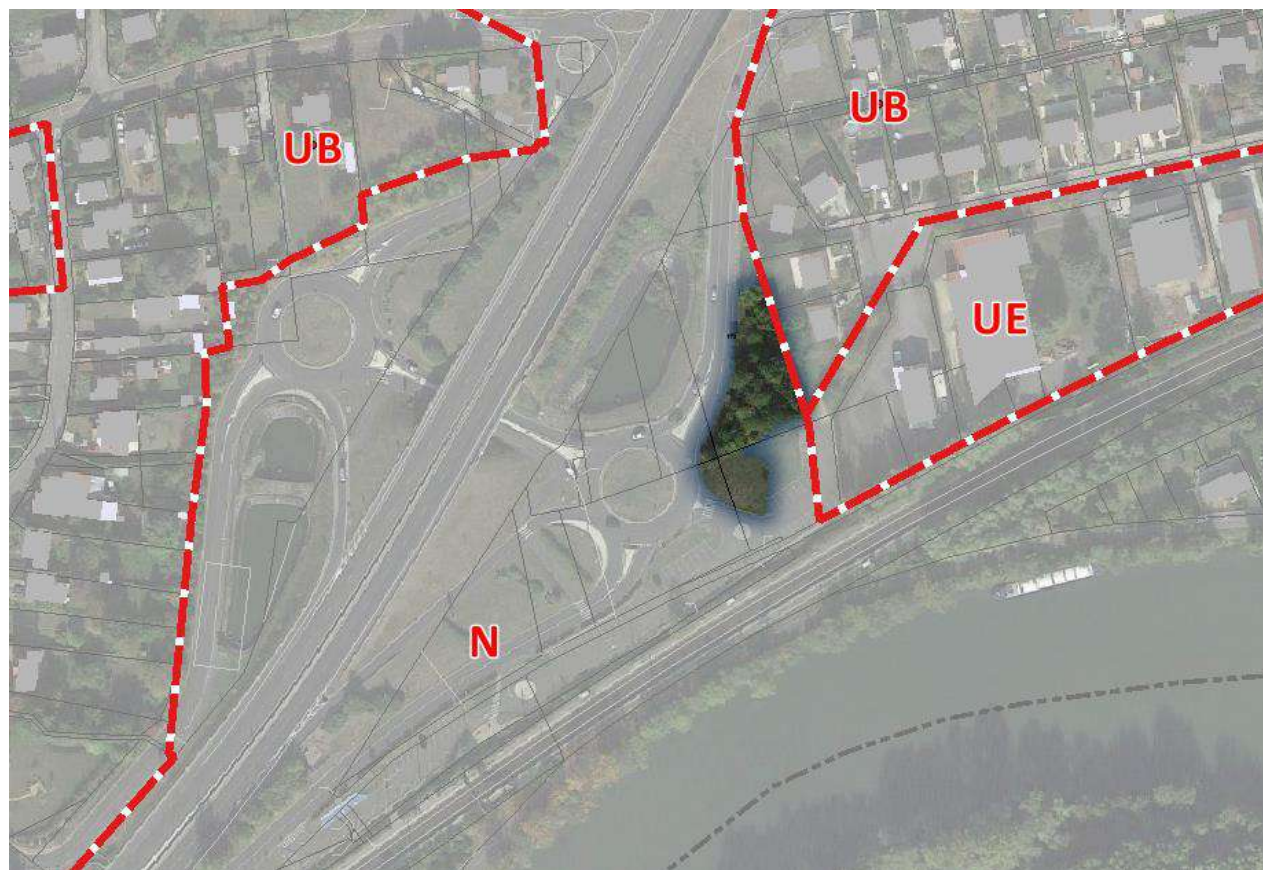
Vue sur le secteur depuis le giratoire de la bretelle d'accès à la RD200 et le parc de stationnement de la gare

Une partie des parcelles cadastrée AC n°173, 237 et 238 est classée en zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en vigueur, et en aléa de classe 1 dans le PPRI en cours de révision, avec une hauteur d'eau comprise entre 0 et 50 cm en cas de crue centennale (en bleu sur la cartographie ci-dessous). De ce fait, le secteur est délimité en tenant compte de cet aléa et en évitant tout risque d'inondation, même en cas de crue centennale, pour le local commercial.



Fond cadastral (2017) et atlas cartographique des aléas d'inondation du PPRI de l'Oise et de l'Aisne en cours de révision (2015)

Ces parcelles ont été classées en zone naturelle « N » au PLU adopté en 2019, au même titre que l'ensemble de l'infrastructure routière de la RD200 et de la voie ferrée, bien qu'il ne s'agisse pas d'espaces naturels mais de délaissés routiers liés à la RD200 mise à 2 x 2 voies. Dans cette zone « N », ne sont admises que les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs, notamment les installations liées aux réseaux de transports. Le règlement de la zone « N » ne permet donc pas les constructions ou installations à usage commercial.



Extrait du zonage du PLU adopté en 2019 sur fond cadastral et photo satellite (google map 2021)

Il est donc proposé de créer un secteur « Na » dans la zone naturelle dans lequel pourra être autorisée une construction de taille limitée. Il s'agit d'un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (Stecal) conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. L'inscription du terrain dans un secteur de la zone naturelle se justifie par l'absence des réseaux au droit du terrain et par le maintien des principes du PLU adopté en 2019 qui visent à conserver des zones tampons non bâties autour des infrastructures de transport. De ce fait, le futur point de restauration rapide/vente à emporter devra garder des dimensions modestes et un caractère démontable, conformément à l'esprit de l'article L. 151-13 concernant les « Stecal ».

Il est prévu l'aménagement d'un espace modulaire préfabriqué et démontable. Les dispositions réglementaires portant sur le secteur « Na » veilleront ainsi à être adaptées aux besoins du local commercial, tout en limitant le risque d'étendre la trame bâtie sur la zone tampon entre le tissu bâti et l'infrastructure de transport. La seule occupation du sol admise sera limitée à une installation à usage d'activité commerciale limitée à 100 m² d'emprise au sol et présentant un caractère démontable (sans dalle béton).

Ce point de vente sera situé sur un terrain appartenant à la commune, mis à disposition du commerçant. De ce fait, la commune gardera la maîtrise foncière et la maîtrise des conditions de développement du local commercial.

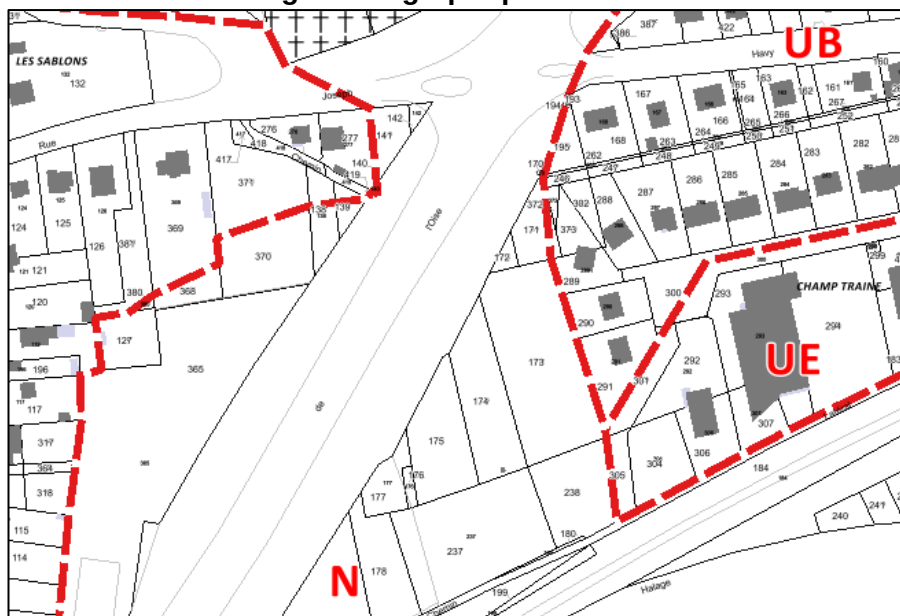
De façon à faciliter l'implantation de ce local en préfabriqué tout en veillant à assurer l'insertion de l'installation dans l'environnement, quelques dispositions réglementaires

nécessitent d'être adaptées. Il convient de réduire le recul des constructions à 3 mètres (au lieu de 6 mètres dans le reste de la zone N) par rapport aux emprises publiques au regard de la configuration de la parcelle proche de la bretelle d'accès à la RD200 et de l'emprise publique du parc de stationnement. Il sera précisé que les besoins en stationnement pourront être mutualisés avec le parc de stationnement existant de façon à éviter de créer de nouveaux stationnements sur l'emprise du secteur Na. Par ailleurs, si le local correspond à un préfabriqué avec toit plat, il convient d'adapter la disposition concernant les pentes de toitures en zone naturelle pour autoriser les toitures terrasses dans le secteur Na.

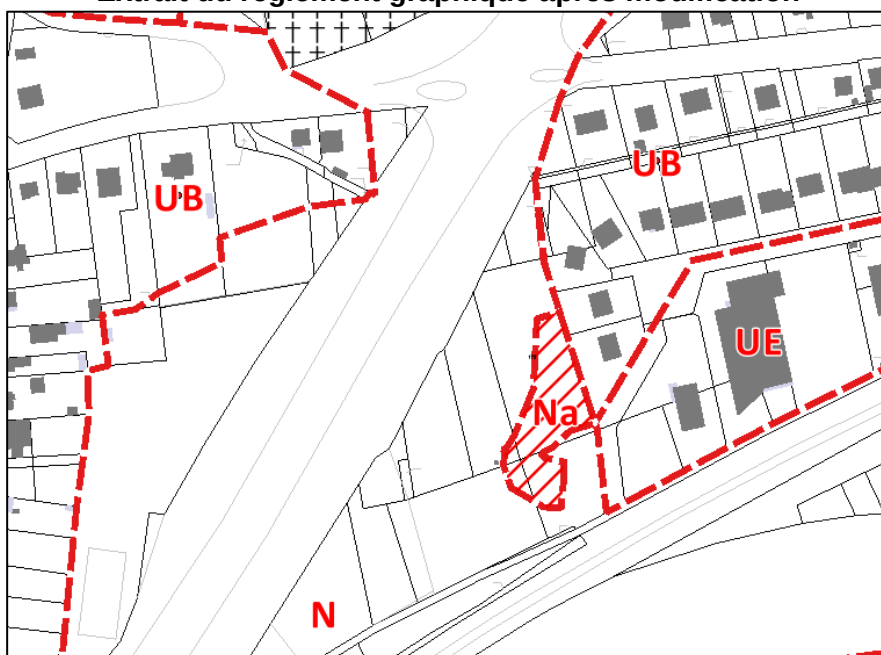
MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4b du dossier PLU)

Il est proposé d'ajouter le secteur « Na » d'une surface d'environ 1 400 m² vouée à accueillir un local commercial au sein de la zone naturelle « N ».

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT ÉCRIT (pièce 4a du dossier PLU)

Les dispositions réglementaires suivantes sont ajoutées au règlement écrit du PLU concernant le secteur « Na » (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

Chapeau de zone

(...)

La zone naturelle comprend 3 ~~2~~ secteurs :

- Le secteur Nce (...)
- Le secteur Np (...)
- Le secteur Na, qui est voué à l'accueil d'un local commercial de taille limitée accessible depuis le parking de la gare.

Article N2 – occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, mais soumises à des conditions particulières les occupations du sol précisées ci-après :

(...)

Uniquement dans le secteur Na :

- Les aménagements, constructions et installations à usage commercial limitée à 100 m² cumulées d'emprise au sol, à condition de présenter un caractère démontable (sans dalle béton), dès lors qu'elles présentent un intérêt général.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Na, les constructions et installations admises dans le secteur devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le reste de la zone, les nouvelles constructions et installations de plus de 20 m² d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies publiques, porté à 15 mètres le long des routes départementales.

Article N9 – Emprise au sol

Dans le secteur Na, l'emprise au sol est définie à l'article N2.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol est non réglementée.

Article N11 – Aspect extérieur

Les toitures des constructions principales auront des pentes de 20° minimum.

Les toitures des installations d'accompagnement de loisirs et des abris de jardin, ainsi que les toitures des constructions ou installations admises dans le secteur Na, pourront être à une pente ou toit plat.

Article N12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques, à l'exception du secteur Na où les besoins en stationnement pourront être mutualisés avec le parc de stationnement existant à proximité.

Le reste des articles déjà définis au PLU de 2019 pour la zone naturelle « N » s'appliquera au secteur « Na » : la hauteur maximum admise sera limitée à 5 mètres au faîtage, les dispositions portant sur l'aspect extérieur de la construction s'appliqueront, etc.

2 – AJUSTEMENT DU CONTENU DU RÈGLEMENT AFIN DE MIEUX TENIR COMPTE DES CARACTÉRISTIQUES DU TISSU URBAIN COMMUNAL

La commune de Rieux est située entre les pôles urbains de Pont-Sainte-Maxence et de Creil et elle bénéficie d'une gare et d'une gamme de commerces, de services et d'équipements de proximité bien développée. La commune est donc particulièrement attractive pour les ménages à la recherche d'un logement sur le secteur. Les élus font le constat de cette attractivité et observent une certaine pression foncière sur les secteurs pavillonnaires, qui font l'objet de découpages parcellaires peu adaptés à la morphologie urbaine du tissu bâti, ce qui entraîne des incidences négatives sur le paysage urbain, sur l'environnement en augmentant les surfaces imperméabilisées, sur la gestion des réseaux et sur le stationnement, et peut impliquer des conflits de voisinage.

Les dispositions règlementaires adoptées dans la zone « UB » du PLU approuvé en 2019 impliquent quelques rectifications de façon à mieux encadrer les futures divisions parcellaires.

- Les emprises à conserver en pleine terre et l'emprise maximum des constructions sur chaque unité foncière pourront être ajustées pour limiter l'imperméabilisation des sols et éviter qu'une partie trop importante des terrains ne soit bâtie, notamment pour les terrains de moins de 300 m² pour lesquelles les incidences paysagères peuvent être très fortes.

L'article 9 du règlement de la zone UB fixe l'emprise au sol des constructions. La règle actuelle permet une emprise au sol pouvant atteindre 35% de la superficie de la propriété. Il s'avère que sur de petits terrains d'une superficie de moins de 300 m², les constructions à usage d'habitat rendues possibles par cette disposition se retrouvent nécessairement implantées à proximité directe des parcelles voisines pouvant engendrer des problèmes de promiscuité. De façon à maintenir le caractère villageois de la commune, même sur les très petites parcelles, il est donc proposé de réduire à 20% l'emprise au sol maximale des constructions sur les terrains de moins de 300 m² afin de conserver des emprises non bâties sur chaque terrain, sachant que ces emprises sont le plus souvent occupées en jardins et utiles au stationnement des véhicules ainsi qu'à la régulation des eaux de ruissellement.

L'article 13 du règlement d'un PLU définit les conditions de traitement des espaces restés libres de construction, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées. Actuellement cet article prévoit qu'au moins 40% de l'emprise totale des terrains soit traité en espace de pleine terre non imperméabilisée. Il est proposé d'augmenter à 50% ces emprises devant rester en pleine terre pour les terrains de moins de 300 m² de superficie de façon, là encore, à conserver une partie significative d'emprises perméable sur chaque terrain, y compris les petits terrains. Cette disposition assure la présence d'espace de verdure pour la détente des résidents, afin de répondre correctement aux attentes d'une personne venant occuper un logement dans une commune comme Rieux, y compris dans le cas de terrains de moins de 300 m².

- La distance entre deux constructions à usage d'habitat implantées sur même terrain sera augmentée pour conserver les caractéristiques d'un tissu bâti relativement aéré, cohérent avec la trame urbaine actuelle du bourg de Rieux. L'article 8 du règlement de la zone UB fixe les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. La règle actuelle demande à respecter une distance d'au moins 4 mètres entre deux constructions principales non accolées. Il s'avère que cette distance ne suffit pas à éviter les problèmes de promiscuité résultant des vues directes entre voisins ou encore les besoins en stationnement des véhicules sur la propriété. Il est donc proposé de porter cette distance à au moins 10 mètres dès lors que les constructions sont à usage d'habitation.

- La hauteur des constructions pourra également être modulée en fonction de l'emprise au sol de la construction de façon à ce que les futures constructions présentent une volumétrie qui soit adaptée à l'architecture traditionnelle locale. La majorité du patrimoine bâti ancien de Rieux correspond à des maisons rurales de forme rectangulaire et allongé, de 13 à 18 mètres de long

pour 5 à 7 mètres de large, généralement de plain-pied et d'une hauteur limitée, ou correspondent à des maisons de village qui présentent une forme plus carrée et ont généralement un étage, mais dont la longueur est tout de même comprise entre 8 et 12 mètres, pour 5 à 7 mètres de large en moyenne. (Cf : diagnostic architectural p.17 à 20 du rapport de présentation du PLU approuvé le 19 mars 2019).

- De façon à éviter de porter préjudice aux constructions déjà existantes et leur permettre d'évoluer normalement (création de garage ou d'annexes liées aux logements existants), il sera précisé que ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas sur les terrains déjà bâtis avant la date d'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, ni aux logements résultants d'un équipement public d'intérêt général (résidence seniors, logements aidés, hébergements...).

- La présente modification du PLU vise également à ajuster l'implantation des constructions depuis les emprises publiques desservant les terrains en zone « UB », de façon à rendre cette disposition plus cohérente et à rendre possible la valorisation de terrains situés à l'arrière de la polarité principale de la mairie/école/salle communale, idéalement situés pour l'accueil de nouveaux logements ou d'équipements au regard de leur localisation au contact de la polarité principale du bourg de Rieux. De ce fait, il est convenu de supprimer la limite d'implantation initialement fixée à 65 mètres, qui est de fait peu efficace pour éviter une urbanisation en double ou triple rideau à l'arrière de la construction principale et bloque la possibilité de valoriser des emprises situées à plus de 65 mètres des voies publiques.

MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT ÉCRIT (pièce 4a du dossier PLU)

Les dispositions réglementaires sont ajustées comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins ~~compris entre 7 et 65~~ mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
(...)

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions à usage d'habitation implantées sur un même terrain, une distance d'au moins 10 mètres ~~4 mètres~~ devra être observée. Cette distance est portée à au moins 4 mètres pour les autres constructions (garages, annexes à la construction principale). Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol.

Article UB 9 – Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

- Cependant, pour les terrains dont la superficie totale est inférieure à 300 m², l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de la surface totale du terrain, sauf pour les terrains déjà bâtis au moment de l'entrée en vigueur de la modification n°1 et pour les terrains accueillant une construction à usage d'habitat résultant d'un équipement public d'intérêt général.

Article UB 10 – Hauteur des constructions

(...)

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles.

- Dans tous les cas, la hauteur de la façade principale de la construction à usage d'habitation (hors annexes) ne dépassera pas la moitié de sa longueur.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

(...)

Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat, l'activité artisanale ou de services, sera traité en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations.

Cette emprise est portée à 50% pour les terrains dont la superficie totale est inférieure à 300 m², sauf pour les terrains déjà bâtis au moment de l'entrée en vigueur de la modification n°1 et pour les terrains accueillant une construction à usage d'habitat résultant d'un équipement public d'intérêt général.

3 – ADAPTATION DES RÉGLES DE STATIONNEMENT POUR LES COMMERCE ET SERVICES DE LA RUE JEAN CARETTE

La commune a pris un arrêté municipal en date du 4 février 2021 pour l'acquisition d'un bien situé place Edmond Roguet, par voie de préemption urbain. Il s'agit de la parcelle cadastrée section AH n°163, d'une superficie totale de 400 m² à ce jour occupée par une supérette en rez-de-chaussée et par des logements à l'étage (dépendances du commerce). L'acquisition du bien par la commune vise à y aménager une maison médicale dans une partie du bien, tout en assurant la pérennité du commerce existant. Bien que la commune soit déjà équipée d'un cabinet médical, le médecin est parti à la retraite fin 2018 et le cabinet n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, les logements préemptés pourront être aménagés en logements de fonction pour le personnel médical.

Ce projet d'aménagement d'une maison médicale et des logements attenants a permis à la commune de trouver un médecin généraliste intéressé pour s'implanter sur la commune. La maison médicale accueillera également des services de kinésithérapie, et elle pourra accueillir à terme jusqu'à trois médecins généralistes et des spécialistes ponctuels.

Ce projet se situe au cœur de la principale polarité du bourg de Rieux, au croisement des deux axes principaux (rue Jean Mauguet et rues Fanny Duvivier/Joseph Havy), de la centralité commerciale (épicerie, bureau de poste, boulangerie, boucherie, bar-tabac) et des nombreux équipements publics dont est équipée la commune (Mairie, école, salle des fêtes, terrain de sports, jardin public...). La maison médicale viendra ainsi renforcer cette centralité, et bénéficiera de l'attractivité existante du centre-bourg.



Superette et logements à l'étage, site du projet de maison médical – Photo mai 2019

Ce terrain a été classé en zone urbaine « UA » au PLU adopté en 2019. Dans cette zone, le réaménagement des logements existants impliquerait de créer des places de stationnement à raison de 2 places par logement au minimum, alors que l'emprise de la parcelle ne permet pas la création de ces stationnements sur le terrain. Il convient de noter cependant que la place Edmond Roguet dispose déjà de quelques places de stationnement pour répondre aux besoins des commerces existants, et que la commune a pour projet de créer de nouvelles places de stationnement à proximité directe, rue Joseph Havy. 200 mètres plus bas, le parc de stationnement de la mairie et de l'école peut également répondre aux besoins en stationnement sur le secteur.

Il est donc proposé d'ajuster le règlement écrit du PLU pour assouplir les obligations de stationnement sur le secteur et rendre ainsi possible l'aménagement du pôle médical, et plus globalement de faciliter l'implantation d'activités de commerces et services sur cette centralité existante à conforter.

MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT ÉCRIT (pièce 4a du dossier PLU)

Les dispositions réglementaires sont ajustées comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout pour logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé au moins une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement, (...)

Sur la portion de la rue Jean Mauguet située entre la rue du Tour de Ville et la rue Fanny Duvivier, les logements résultants de l'aménagement ou de la division de bâtiment existants peuvent déroger aux règles édictées ci-dessus dès lors qu'il s'agit de logements dépendants d'activités commerciales et de services.

- Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services :
 - Au moins 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher de la construction,
 - Au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher

Sur la portion de la rue Jean Mauguet située entre la rue du Tour de Ville et la rue Fanny Duvivier, les activités de services peuvent déroger aux règles édictées ci-dessus.

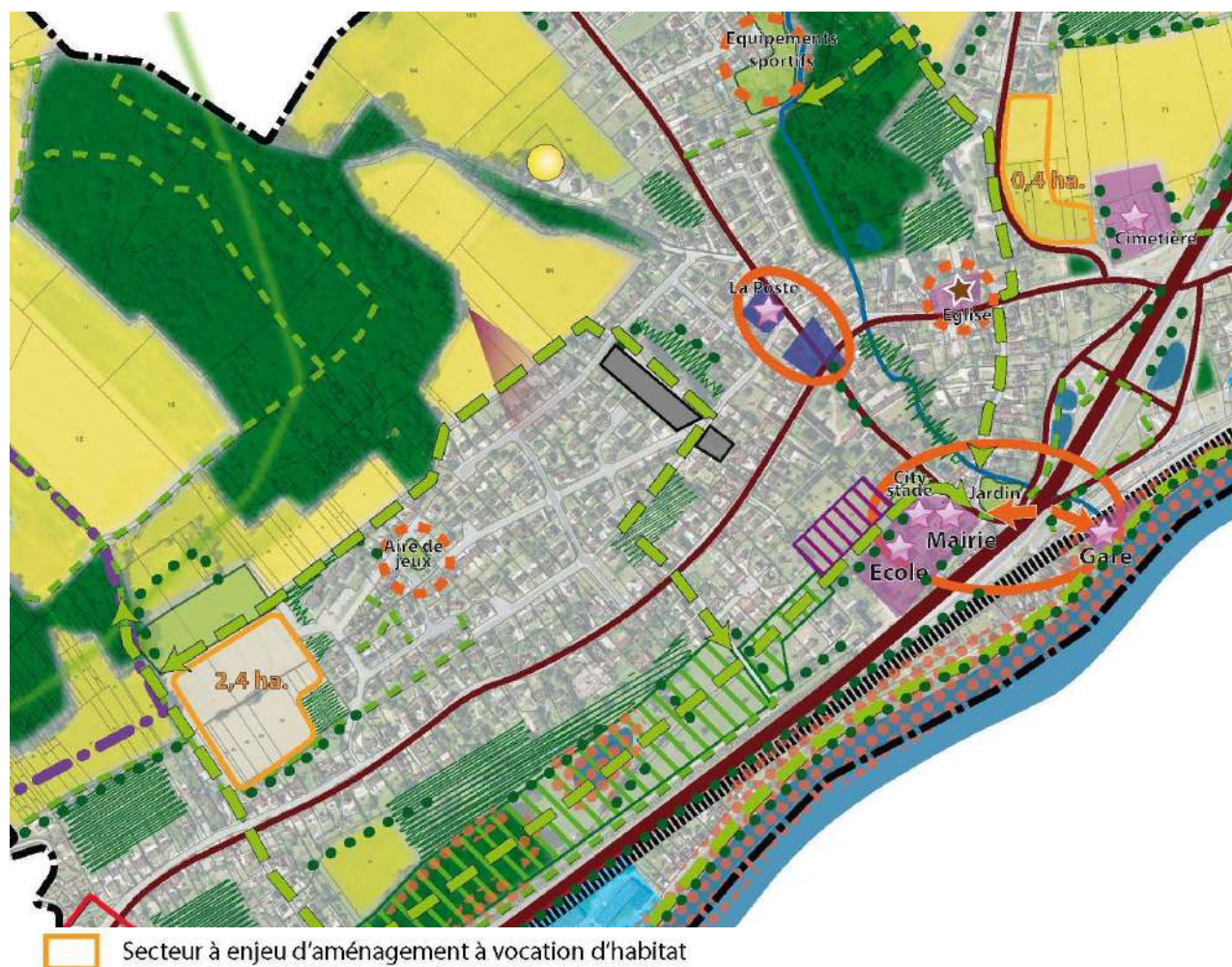
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - Au moins 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction,

Sur la portion de la rue Jean Mauguet située entre la rue du Tour de Ville et la rue Fanny Duvivier, les activités commerciales peuvent déroger aux règles édictées ci-dessus.

(...)

4 – MIEUX PHASER LE DÉVELOPPEMENT PRÉVU SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le PLU adopté le 19 mars 2019 prévoit deux secteurs à enjeu d'aménagement. Comme annoncé page 4 du PADD : « il est proposé d'aménager le secteur dit des «Crêtes Boisées» situé au nord-ouest du village dans la continuité de la trame bâtie constituée [secteur de 2,4 hectares figurant sur la cartographie ci-dessous] et le secteur le long de la rue de Cinqueux resté non bâti au sein de la trame urbaine constituée, situé à proximité du pôle principal mairie/école/équipements et du pôle de la gare [secteur de 0,4 hectare figurant sur la cartographie ci-dessous]. »



Extrait cartographique du PADD du PLU approuvé en mars 2019

Lors de l'élaboration du projet de PLU, l'opération des Crêtes Boisées faisait déjà l'objet d'un permis d'aménager déposé par l'OPAC de l'Oise et accordé en 2018 pour 37 logements. Il avait donc été estimé que l'opération des Crêtes Boisées aurait pu débiter avant l'aménagement du secteur de la rue de Cinqueux, permettant un certain phasage des opérations dans le temps sur le territoire communal.

Cependant, l'acquisition des terrains privés par l'aménageur du secteur des Crêtes Boisées a pris plus de temps que prévu et la crise sanitaire de 2020 a décalé les travaux d'aménagement du lotissement. Alors que le calendrier prévisionnel de l'opération laissait entrevoir le démarrage des travaux de viabilisation et le lancement de la commercialisation des lots en fin d'année 2018 et début de l'année 2019 (cf : la Gazette Riolienne d'avril 2018), les terrains ont finalement été viabilisés dans le courant de l'été 2020 pour une commercialisation en cours en début d'année 2021.

De ce fait, l'aménagement du secteur à enjeu de la rue de Cinqueux est susceptible d'être réalisé très peu de temps après l'aménagement du lotissement des Crêtes Boisés. La réalisation de près d'une cinquantaine de logements à court terme répartis sur les deux secteurs entraînerait l'arrivée de plus d'une centaine de nouveaux habitants, que les équipements de la commune, notamment les équipements scolaires et périscolaires, ne seront pas en mesure d'accueillir en une fois.

De ce fait, il convient de mieux phaser le développement démographique projeté et d'étaler dans le temps l'arrivée prévue des nouveaux habitants pour assurer l'équilibre de la répartition de la population entre les différentes tranches d'âges et assurer le bon fonctionnement des équipements sur le long terme.

Il est donc prévu d'ajouter un phasage par le classement de la zone 1AUh de la rue de Cinqueux en zone 2AUh, pour une urbanisation à plus long terme, sous condition d'engager une procédure de modification du PLU qui devra être motivée et validée par le conseil municipal. Cet ajustement assura ainsi la maîtrise du phasage du développement communal par les élus et le bon fonctionnement de l'équipement scolaire avec l'accueil progressif de la population, étalé dans le temps.

Cet ajustement reste compatible avec le SCOT de la CCPOH puisque les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la rue de Cinqueux, notamment sur la forme et les typologies de logement, ne sont pas remis en cause, mais sont seulement reportées à plus long terme.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR

La notice explicative des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la rue de Cinqueux est modifiée comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

(...)

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative au secteur 2AUh ~~1AUh~~ à l'est de la rue de Cinqueux voué à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie existante, sur les parcelles cadastrées section ZB n°52, 53, 54, 55 et 91 pour la partie à l'est de la RD75, et aux secteurs UB et UBj situés à l'ouest de la rue de Cinqueux sur la parcelle cadastrée section AB n°173.

Le principe est que la partie situé à l'est de la rue de Cinqueux et classée en zone 2AUh ne pourra pas être aménagée tant que le conseil municipal n'aura pas décidé d'engager une procédure de modification du PLU qui devra être justifiée au regard du nombre de logements constatés sur la commune suivant les objectifs du projet communal traduits au PADD, à l'horizon 2030, et en fonction du taux de la capacité des équipements, en particulier des équipements scolaires. Lors de cette modification du PLU, les modalités d'aménagement de cet espace énoncé ci-dessous et le cadrage réglementaire pourront être affinés.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

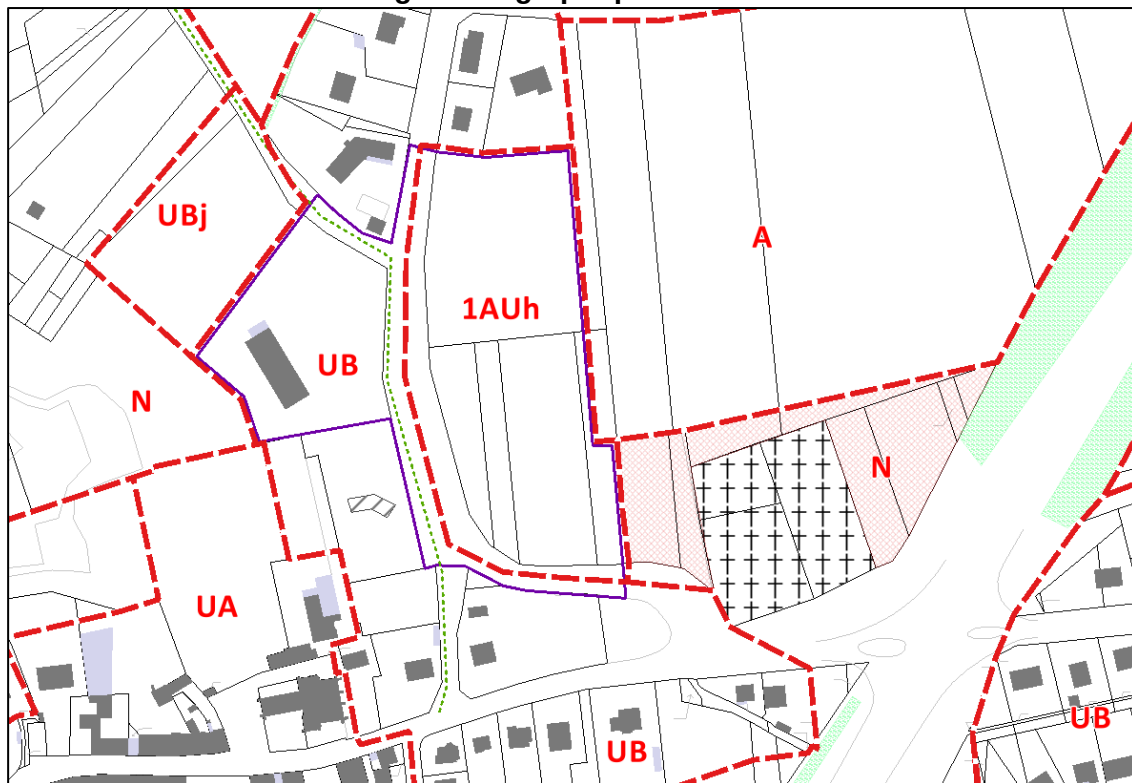
(...)

- Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur 2AUh ~~1AUh~~.

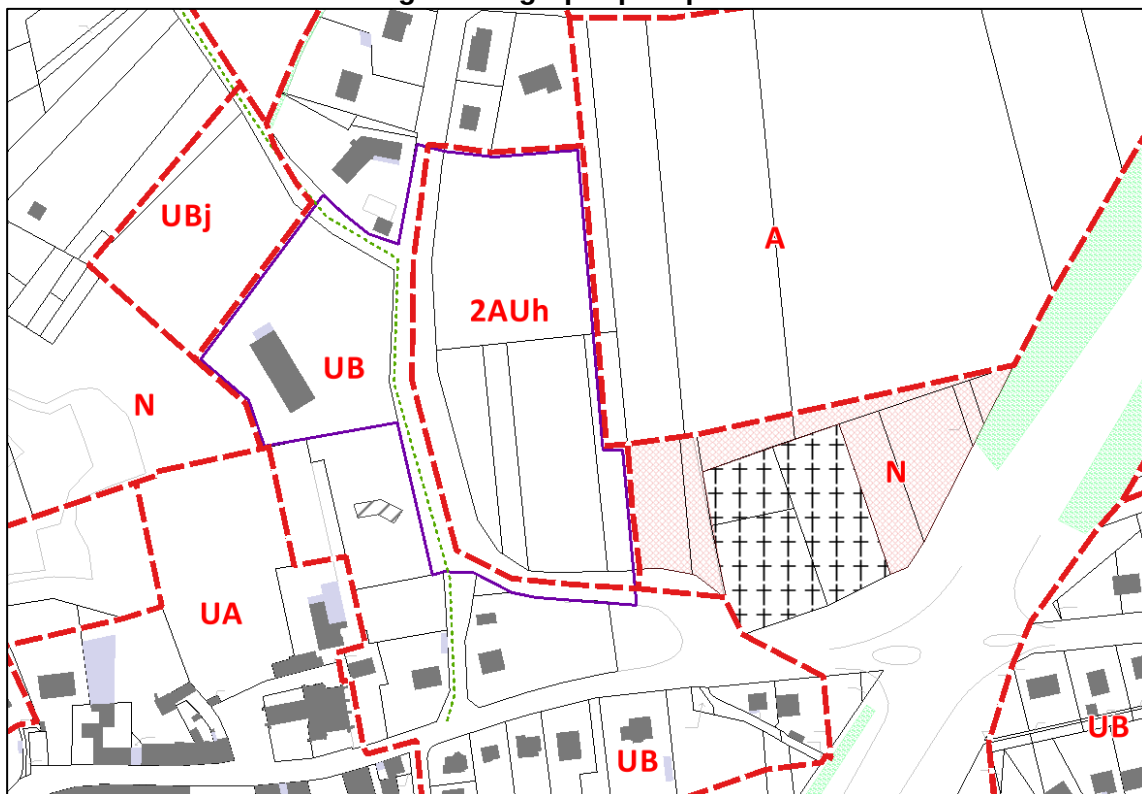
MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4b du dossier PLU)

La zone « 1AUh » de la rue de Cinqueux sera classée en zone « 2AUh » de façon à assurer une meilleure maîtrise du développement par la commune.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT ÉCRIT (pièce 4a du dossier PLU)

Le chapeau des dispositions réglementaires de la zone 1AU est ainsi ajusté (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Chapeau de zone :

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les constructions y sont donc autorisées lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, suivant lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Elle correspond au secteur d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est délimité un secteur 1AUh sur le secteur dit « Les Crêtes Boisées » à l'ouest du tissu bâti ~~et un secteur 1AUh le long de la rue de Cinqueux~~. Ces secteurs ~~est~~ ~~sont~~ destinés à l'habitat, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements et espaces publics. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Il est ajouté les dispositions réglementaires suivantes concernant la zone 2AUh, voué à l'accueil de nouvelles constructions à plus long terme, sous condition de modification du PLU :

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Chapeau de zone :

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les équipements publics existants sur la commune, en particulier les équipements scolaires, n'ont pas la capacité suffisante pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à court terme. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements d'infrastructure autorisés à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après et ajuster si besoin les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour la zone.

Elle correspond à l'un des secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables le secteur 2AUh le long de la rue de Cinqueux. Ce secteur est destiné à une urbanisation à plus long terme, sous forme d'opération d'aménagement suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

Article 2AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises, mais soumises à conditions particulières, les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.

Article 2AU3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, et dont l'aménagement sera à la charge de l'aménageur.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable : Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public, et dont l'aménagement sera à la charge de l'aménageur.

Assainissement : Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe, et dont l'aménagement sera à la charge de l'aménageur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée.

Electricité et autres réseaux : L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions venant à l'alignement sur la voie publique pourront être implantées sur au moins une des limites séparatives.

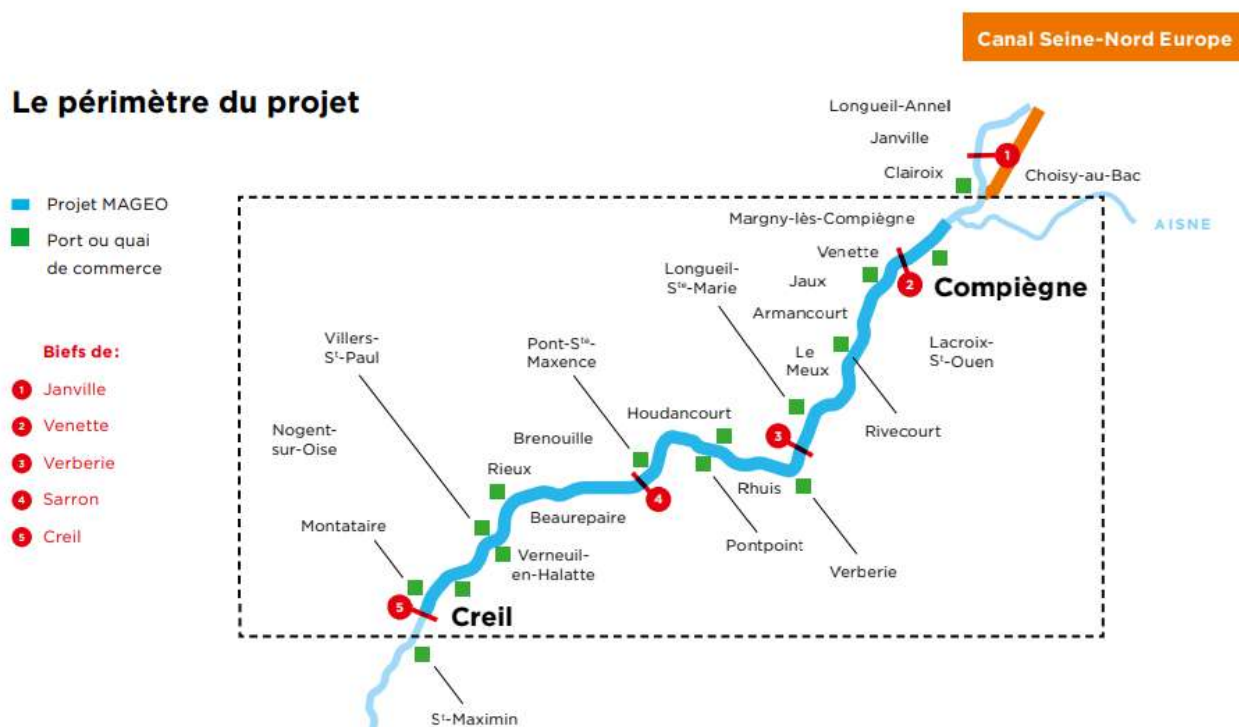
Article 2AU 8 à 2AU15 : Non réglementé.

Article 2AU 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

5 – TENIR COMPTE DU PROJET DE MISE AU GABARIT EUROPEEN DE L'OISE

Le projet de Mise Au Gabarit Européen de l'Oise (MAGEO) a pour objectif de garantir un mouillage de 4 mètres (contre 3 mètres aujourd'hui) entre Compiègne et Creil, afin d'accueillir des convois gabarit européen transportant jusqu'à 4 400 tonnes de marchandises. Il concerne donc directement la portion de l'Oise qui borde la limite communale sud de Rieux. Porté par Voies navigables de France ce projet permettra d'assurer la continuité de navigation entre le bassin de la Seine et celui de l'Escaut dans le cadre du projet de liaison européenne Seine Escaut. Il est notamment envisagé l'aménagement d'un quai de débarquement des marchandises sur les berges de l'Oise au niveau de la zone industrielle de Rieux.



Source : Voie Navigable de France

Le projet Mageo entre Creil et Compiègne est soumis à une enquête publique du 27 mars au 29 avril 2021 sur le territoire des 22 communes concernées par le projet, décrété par arrêté préfectoral du 23 février 2021. Selon le calendrier prévisionnel, les travaux pourraient débuter en 2023 pour une durée estimée à 4 à 5 ans avant sa mise en service.

La commune de Rieux a souhaité anticiper la prise en compte du projet dans son document d'urbanisme en rendant possible les aménagements, constructions ou installations directement liées au projet Mageo au niveau des berges de l'Oise, classées en zone naturelle « N » au PLU, et dans la zone industrielle, classée en zone urbaine à vocation d'activités « UEi » au PLU.

Les dispositions règlementaires du PLU adopté en 2019 rendent déjà possible les constructions et installations à vocation d'activités économiques dans la zone « UEi ». En revanche, la présente modification du PLU permet de clarifier le règlement de la zone « N » dans laquelle ne sont autorisés que les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs, ainsi que les abris de jardin et abris pour animaux. Pour rendre possible le projet Mageo, il est proposé d'ajouter à l'article 2 de la zone naturelle portant que les occupations et utilisation du sol admises la possibilité des réaliser des aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général à condition d'être liés

au projet Mageo et qu'ils n'augmentent pas le risque d'inondation de l'Oise. En lien avec l'aménagement du quai de déchargement et l'élargissement de la voie d'eau, des aménagements des berges visant à éviter leur dégradation et à renforcer leur résistance pourraient être prévus en parallèle. Dès lors, il convient de rendre possible l'ensemble de ces travaux visant à renforcer la prise en compte du risque dans l'aménagement.

MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT ÉCRIT (pièce 4a du dossier PLU)

Les dispositions règlementaires sont ajustées comme suit (ajouts soulignés) :

Article N2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

(...)

Dans le reste de la zone :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris de jardins limités à 15 m² d'emprise au sol et d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'infrastructures fluviales d'intérêt général liées au projet de Mise au Gabarit Européen de l'Oise, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires si besoin. Les affouillements de sols liés aux mesures compensatoires de travaux de protection contre les inondations, autorisés par les autorités compétentes, responsable de la Police des Eaux.

Les autres pièces du dossier P.L.U., approuvé le 19 mars 2019, restent inchangées.
