

Bâti ancien implanté en retrait de l'alignement

Typologie et matériaux



Bâti ancien implanté en retrait de l'alignement

Typologie et matériaux



➤ Le bâti pavillonnaire selon les époques de construction

Au travers des quartiers, on découvre différentes typologies en fonction des années de construction :

- les pavillons sur sous-sol aux toits à 2 ou 4 pentes des années 60,
- le grand pavillonnaire des années 70-80 (grand parcellaire et forte emprise au sol) avec localement des maisons mitoyennes,
- les façades aux pignons retournés, les détails architecturaux en bois, les toitures aux lucarnes jacobines des années 90,
- les plus récentes aux aspects soit contemporains soit en rappel du bâti ancien (type longères).

Toutes ces constructions reflètent l'évolution des méthodes de construction qui s'uniformisent dans toutes les régions de France. Les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits plus clairs fabriqués industriellement, de matériaux de couverture plus diversifiés (tuiles mécaniques et plates de couleurs chocolat, orangée, ...) et de clôtures diverses (muret, palissade, haie, grillage rigide...) souvent perméables à la vue.

Le bâti pavillonnaire peut aussi se mêler au bâti ancien. Il vient ainsi combler les vides à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Ce mélange est représenté au plan par la notion de bâti mixte. La cohabitation de multiples typologies (pavillonnaire, ancien, activité, public) peut engendrer une image urbaine confuse voire dégradée car tous les styles se côtoient. Le rapport de la construction à la voie (façade) est flou, l'architecture diversifiée et l'aspect des clôtures varié.

Autant dans les quartiers anciens, l'ambiance minérale prédomine, autant dans les quartiers récents, le caractère végétal des clôtures et des pelouses privatives arborées renvoie une ambiance plus « végétale ».

Bâti récent – années 70-80

Typologie et matériaux



Bâti récent - années 80-90

Typologie et matériaux



Bâti récent - années 2000

Typologie et matériaux



Bâti récent - mitoyenneté

Typologie et matériaux



Bâti récent

Typologie et matériaux



➤ Les ensembles d'habitat « collectif »

Rantigny compte différentes constructions d'habitat collectif. Elles se concentrent essentiellement dans la partie sud de l'agglomération.

Elles reprennent toutes un aspect contemporain (adapté à chaque époque de construction) et une architecture plus ou moins complexe (forme de rectangle avec des décrochements de façade, des balcons, des bandeaux en briques ou de couleurs...). La hauteur du bâti (R+3 avec ou sans combles) est supérieure aux hauteurs du bâti individuel à caractère d'habitat. Rantigny est une agglomération fortement contraintes où la notion de densité est primordiale. La densité s'apprécie au sol mais également en hauteur.



➤ Les équipements et services publics

Les bâtiments occupés par les services publics se concentrent au cœur de Rantigny, au sein de la rue Anatole France et l'avenue Jean Jaurès. Il s'agit de la Mairie qui occupe un ensemble de bâtiments composé de pierres calcaires. Cet ensemble a été rénové et entretenu en respectant l'architecture originelle.

La qualité architecturale, typique locale, de l'agence postale est mise en scène à l'angle de la place de la République et la rue Anatole France. C'est également dans un bâtiment ancien en brique que la bibliothèque a été installée.

Le groupe scolaire Camille Claudel occupe en partie un bâti ancien présentant des façades en brique, habillées par des encadrements de baies et modénatures en pierre. Les ouvertures en façades sont plus larges et composées de trois vantaux. Dans le cadre de l'extension de ce groupe scolaire et de la création du groupe scolaire Berthelot (rue Marcelin Berthelot), l'architecture a été banalisée par un simple enduit ton pierre. En revanche, la volumétrie et la forme du bâtiment se rapprochent de celles du bâtiment ancien présent sur le site.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés au bâti ancien, les bâtiments publics présentent pour l'essentiel une architecture propre. La vocation et l'utilisation du bâtiment vont conditionner son architecture. En plus d'être « beau », le bâtiment doit avant tout être fonctionnel.

Le bâtiment peut reprendre certains critères de l'architecture locale (restauration scolaire avec façades en briques), présenter un aspect très contemporain (verrière de la salle des sports) ou une architecture banale (façade enduite du stand de tir).

Le site de la gare renvoie un aspect vieillissant reflété notamment par le bâtiment de la gare enduit.





Salle des sports

Stand de tir



Restauration scolaire



Gare



➤ Le bâti patrimonial

Rantigny compte un bâti patrimonial implanté au sein des unités anciennes de l'agglomération.

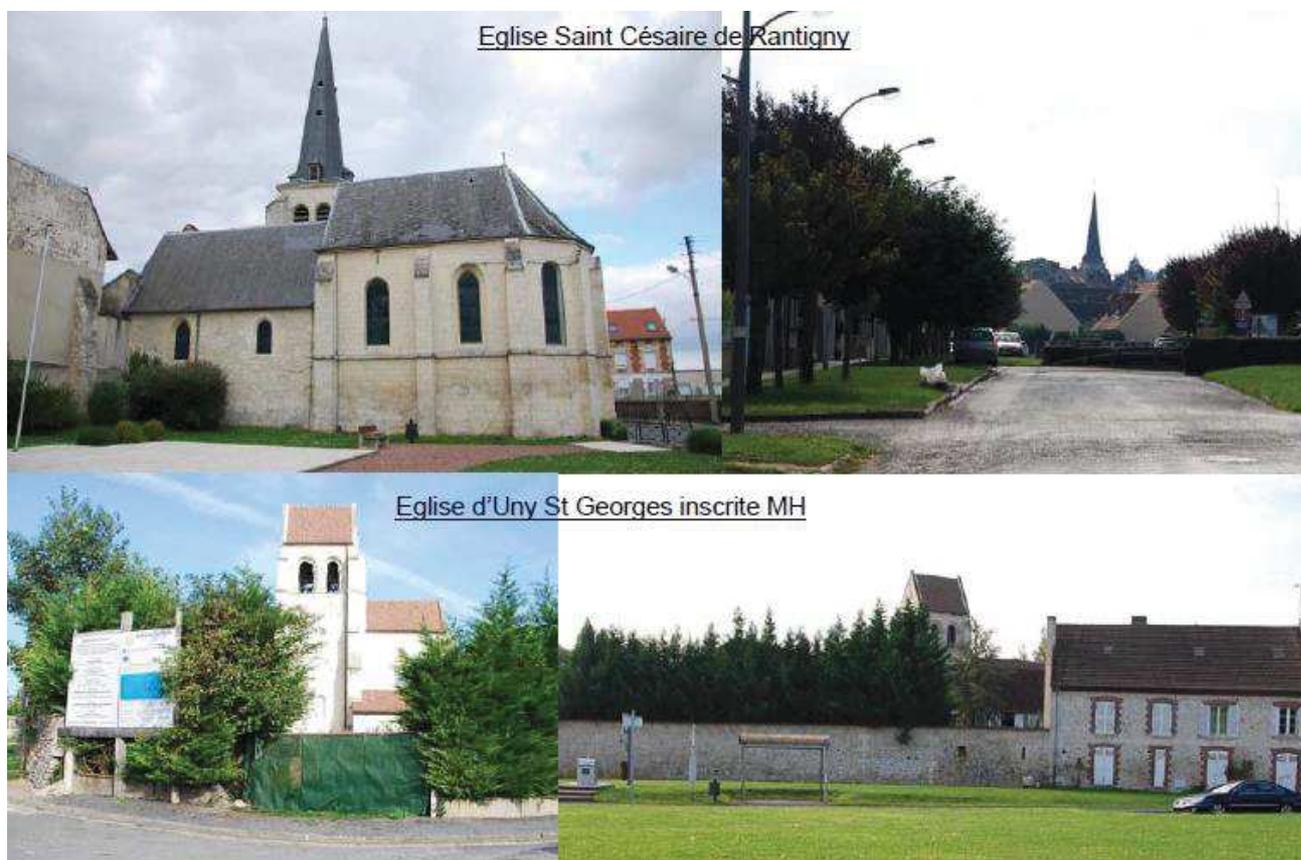
L'indépendance historique d'Uny St Georges transparaît au travers de l'église St Georges, inscrite au titre des Monuments Historiques (arrêté du 02 avril 1927). Ce petit édifice à nef unique a été édifié vers le début du XIII^e siècle ou la fin du XII^e siècle, pendant la période de transition du roman au gothique. Le clocher d'origine a été remanié au XIII^e siècle et coiffé d'un toit en bâtière, et le chœur initialement de faible hauteur a été rehaussé à la même occasion.

Le porche a été ajouté au XV^e siècle. L'église n'est plus utilisée à la fin du XIX^e siècle et tombe en ruines. Un prieuré était associé à l'église. Les murs et la toiture ont récemment été restaurés, et un projet plus global d'aménagement des espaces publics situés à proximité est programmé.

L'Église Saint-Césaire se situe dans le cœur ancien de Rantigny. De petites dimensions, sa façade occidentale donne directement sur une propriété privée et n'a pas été développée, et le chevet touche à la rue principale du village. L'élément le plus remarquable est le chœur gothique bâti en 1240 par les moines de Saint-Fuscien-aux-Bois près d'Amiens. Composé de trois travées, il se termine par une abside à pans coupés, dont les cinq pans sont inégaux. Les contreforts sont terminés par des chaperons en bâtière. À l'intérieur, une clé de voûte représente un roi, apparemment saint Louis. La courte nef de deux travées ne provient que du XVI^e siècle ; le clocher fut achevé en 1702 et la toiture actuelle date de 1869. Elle est en ardoise, sa flèche octogonale reçut à sa base quatre clochetons qui furent supprimés lors de la dernière réfection de la toiture. En 1967, un autel moderne a remplacé l'ancien, qui a été placé dans la chapelle. L'édifice comporte une chapelle latérale nord, construite en 1869 sur l'emplacement d'une ancienne chapelle seigneurale de la petite sacristie. Un christ en bois polychrome du XVI^e siècle, fixé sur une croix ébranchée est placée au-dessus de l'autel. Les fonts baptismaux sont en fonte. Le bénitier de pierre à vasque godronnée date de la Renaissance. Les pierres tombales de Jacques Cuissard et Jean Allon, receveurs du domaine de Rantigny, sont classées depuis 1912.

Un monument aux morts a été érigé au cœur de la place Jean Jaurès et un calvaire est visible dans la rue Sacco et Vanzetti.

Tous ces éléments du patrimoine sont chargés d'histoire et alimentent la qualité architecturale des parties anciennes de l'agglomération.





➤ Le bâti à usage d'activité

Le bâti à usage d'activité se décline à travers divers visages :

- un bâti industriel et artisanal est repérable à l'est de l'agglomération et au niveau de la zone d'activités implantée dans la plaine agricole. Les bâtiments reprennent les caractéristiques habituelles : forme cubique, profilés divers, des toits à pente faible ou plats...), la différence entre le bâti artisanal et industriel demeure dans l'espace au sol qu'ils occupent ; il est également mis l'accent sur la teinte des matériaux, les matériaux claires pouvant occasionner un impact non négligeable dans le paysage lorsqu'ils sont exposés (lisière agricole, grande hauteur du bâtiment...);

- un bâti à usage de bureaux est repérable à l'entrée des sites d'activités. Le plus souvent, ils sont accolés aux unités de production ou de stockages. Cette partie du bâtiment constitue alors la vitrine de l'entreprise. C'est pourquoi, elle est beaucoup plus ouverte (ouvertures pour illuminer les bureaux, le hall d'entrée). Elle peut être mise en scène par des verrières, des bandeaux de couleurs vives ou des éléments d'architecture dynamiques ;

- un bâti purement commercial a été identifié à l'angle de la rue Jean Jaurès, de la rue de Mouy, en limite de Liancourt et de Cauffry (Lidl) et au sein de la zone d'activités située au sein de la plaine agricole. La volumétrie, l'emprise et l'architecture du bâtiment sont généralement liés aux produits vendus et aux surfaces de vente et de stockage nécessaires à l'exercice de l'activité (verrières de Jardiland, serres du fleuriste implantée rue Pierre Curie, bardages horizontal gris de Lidl, blocs métalliques du centre commercial situés rue Jean Jaurès...). S'agissant de la zone commerciale située au sein de la plaine, il est rappelé que les commerçants cherchent à être vus depuis la RD 1016, ce qui peut expliquer l'impact occasionné par les teintes des matériaux ou encore les enseignes très visibles.

- les petits commerces existants sur la commune sont situés en cœur de ville. Ils sont aménagés en rez-de-chaussée de constructions anciennes. Ainsi l'aspect de la façade peut évoluer suite à la création d'une vitrine et la mise en place d'enseignes ou de publicité. Le but est d'être vu et identifié par le client. Ces éléments sont également source d'animation visuelle dans le centre-ville.

- un bâti agricole d'emprise modeste est uniquement identifié à l'extrémité ouest de la rue André Sabatier, à l'arrière d'une construction implantée à l'alignement. Ce type de bâti peut être composé d'une structure métallique surmontée d'une toiture à faible pente (recouverte de tuiles, de tôles ondulées ou de profilés divers de teinte ardoise ou marron), d'un mur enduit (en soubassement) surmonté par un bardage. Des matériaux de types cailloux lavés ou béton banché sont nouvellement employés dans la composition des bâtiments agricoles ou des silos.

Bâti à usage commercial

en rez-de-chaussée du bâti ancien



Commerces de détails en centre-ville



Grandes surfaces commerciales



Entreprises ayant un bureau de vente

Bâti à usage d'activités...

artisanal



Bâti à usage d'activités...

industriel



Bâti à usage de bureaux



Les clôtures dans les zones d'activités



Bâti à usage agricole





1.2.12. Analyse de la trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Rantigny et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent en grande partie la qualité du cadre de vie des habitants. C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale a été appréhendée.

La perception de la trame végétale est différente selon que l'on évolue dans les parties anciennes de l'agglomération (parties privatives invisibles depuis la rue) ou dans les quartiers pavillonnaires. L'effet de transparence des clôtures y permet de contempler et d'analyser assez aisément la composition des jardins des particuliers qui parfois participent à l'ambiance générale de la rue.

Sur les parcelles privatives, la trame végétale est représentée par du gazon entretenu parfois accompagné de plantations d'arbustes et/ou de haies. Il est rappelé que la nature des végétaux utilisés (essences locales de préférence) est importante pour une bonne gestion de ces derniers. La trame végétale est donc principalement influencée par les nombreux fonds de parcelles arborés. Il est rappelé que, dans l'optique de préserver le schéma de la trame bâtie et conserver cette trame végétale, le PLU pourra édicter des dispositions réglementaires particulières (gestion de l'urbanisation sur ces fonds de parcelles, limitation de la profondeur constructible,...).

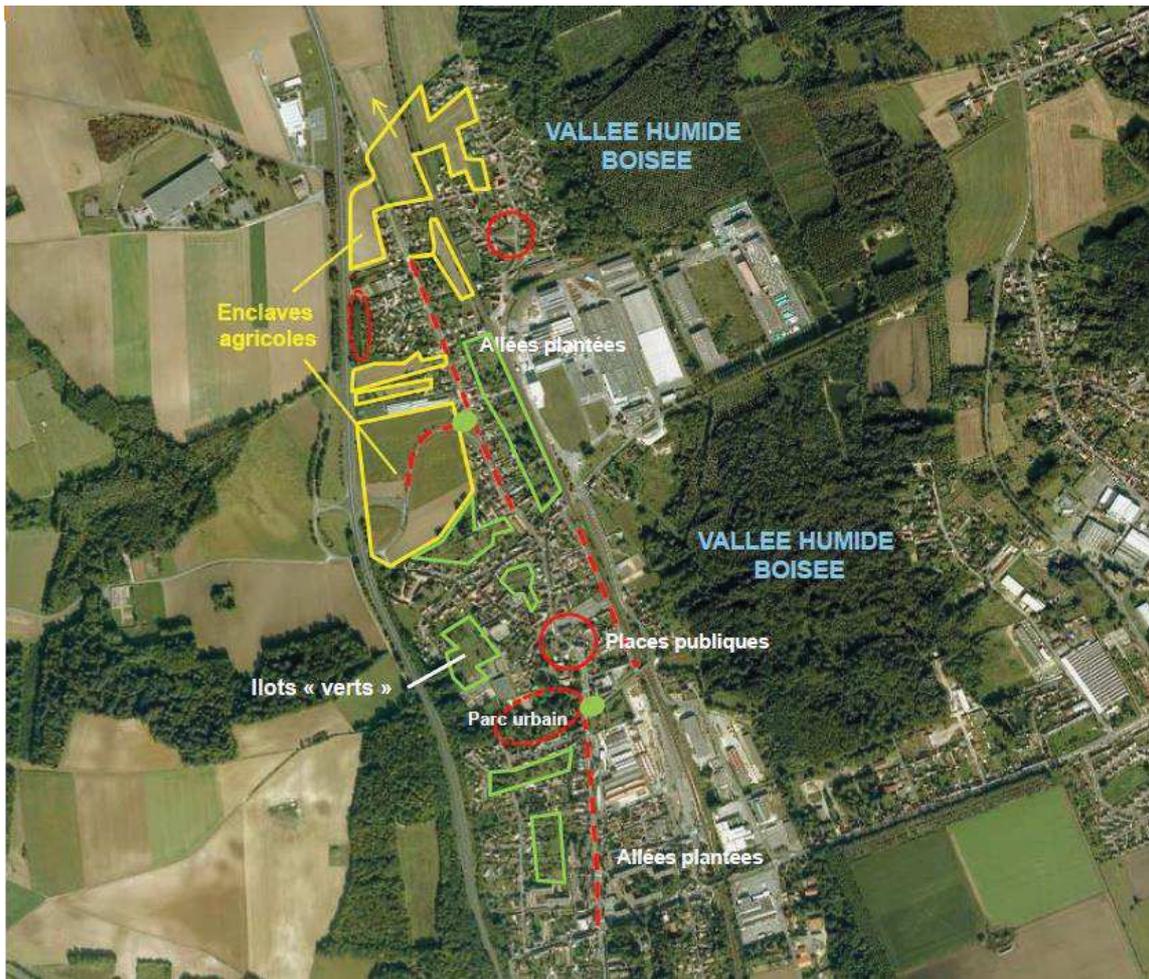
En outre, l'agglomération s'articule autour de plusieurs îlots naturels intra-urbains occupés par des jardins d'agrément, des jardins potagers, des parcs boisés privés, ou des espaces agricoles. A noter malgré tout que la plupart des îlots sont formés de fonds de parcelles de propriétés bâties. Ce constat rappelle le caractère fortement bâti de l'agglomération de Rantigny. Peu d'espace restent libres à l'intérieur du bâti aggloméré.

La rivière de la Brèche n'est pas véritablement un élément moteur de la trame végétale intra-urbaine considérant sa position en lisière du tissu bâti. La localisation du bourg au sein de la vallée permet aux habitants de bénéficier naturellement d'un cadre de vie agréable influencé par les fonds boisés humides.

La trame végétale intra-urbaine compte quelques espaces verts communaux. Il s'agit de places enherbées comme à Uny St Georges, de larges bandes enherbées plantées de haies et aménagées en liaison douce comme dans la rue de la Brèche, de parterres fleuris (rue Pierre Curie et Jean Jaurès) ou d'alignements d'arbres (rues Pierre Curie, Jean Jaurès...) qui apportent de l'unité aux « boulevards ». Le parc urbain situé au contact de l'église de Rantigny héberge de grands espaces enherbés parsemés d'arbres, une aire de jeux et un terrain de tennis. Il s'agit d'un espace convivial.

Il est mis l'accent sur le caractère très minéral des places de la République et Jean Jaurès. Il est précisé que la place de la République accueille la fête foraine ce qui limite les possibilités de plantations.

Il est noté que les opérations de lotissements ont parfois donné lieu à la création d'espaces verts ou de stationnement aménagés.



LA TRAME VEGETALE INTRA-URBAINE

Les espaces publics



Les places



Place de la gare



Place de la république



LA TRAME VEGETALE INTRA-URBAINE

Les espaces verts



Parc urbain



LA TRAME VEGETALE INTRA-URBAINE

Les espaces verts ou aménagés



LA TRAME VEGETALE INTRA-URBAINE

Les espaces verts



Alignements végétaux



LA TRAME VEGETALE INTRA-URBAINE

Les espaces privatifs...



Les espaces communs dans le cadre d'opérations d'ensemble



*Les fonds de parcelles privées forment
Des cœurs d'îlots « verts »*



LA TRAME VEGETALE INTRA-URBAINE

Les espaces privatifs...



Dans la zone d'activités au sud de la ville, les espaces végétalisés sont réduits.



Espaces verts plus importants



1.2.13. Dynamique urbaine

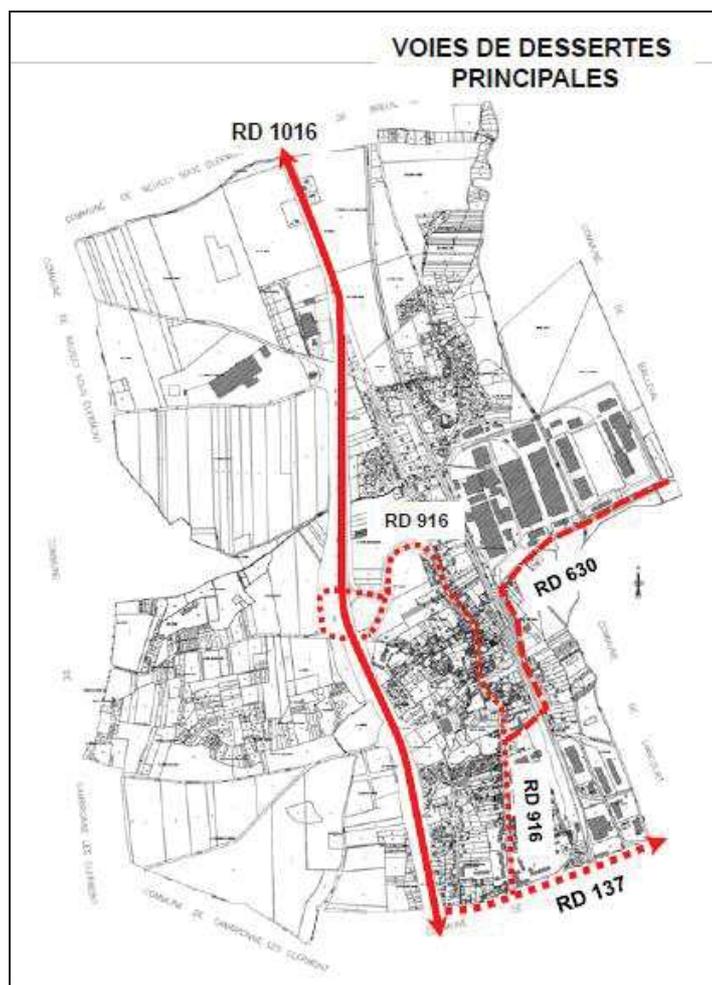
Le bourg n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction et parcouru de flux.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace, ainsi que les principaux éléments structurants, ont été mis en évidence.

Avant d'entrer dans la dynamique urbaine à proprement dit, il est fait un rappel des **infrastructures qui quadrillent le territoire communal** (et la ville centre) considérant leur rôle dans la dynamique urbaine.

En effet, la RD 1016 va permettre une accessibilité rapide de Rantigny à partir ou en direction des pôles voisins. Il s'agit d'un atout important quant à son attractivité, notamment dans un secteur soumis à l'influence directe de la conurbation creilloise et de la région parisienne.

Les RD 916, RD 630 et RD 137 constituent des artères principales de desserte intra-urbaine mais aussi de liaisons intercommunales locales. Ces infrastructures supportent ainsi une circulation de transit (modérée si l'on compare le nombre de véhicules qui transite par la RD 1016) qui s'additionne à des flux locaux. Cette double fonction peut engendrer des conflits d'usage liés notamment à la circulation en centre-ville (chaussée roulante moins large). En effet, il est rappelé la particularité de Rantigny quant à la circulation de poids lourds en lien avec l'implantation en fond de vallée de deux zones d'activités accueillant notamment des unités industrielles.



La présence de la voie ferrée a de l'importance dans la dynamique territoriale puisque Rantigny dispose d'une gare. Ce pôle d'attractivité intercommunale se situe en marge du centre-ville et pose question quant aux besoins qu'il génère en termes de stationnement et l'image urbaine qu'il véhicule (aspect vieillissant).

Concernant les **transports en commun**, la commune est desservie par la ligne TER n°22 Paris-Amiens. La fréquence de desserte est répartie sur la journée selon des plages horaires étendues (5h30 à 22h00).

En direction d'Amiens (1h20), cette ligne dessert les communes principales de Clermont de l'Oise (6 mn), St Just en Chaussée (25 mn), Ailly sur Noye (1h00) et Longueau (1h15).

En direction de Paris Nord (45 mn), il est possible de se rendre à Creil (8 mn) ou encore Chantilly-Gouvieux (15 mn).

La population locale utilise le train pour se rendre principalement en région parisienne.

Toutefois, l'accessibilité au transport ferroviaire devrait être réduite prochainement. En effet, il est prévu de diminuer le nombre d'arrêts à la gare de Rantigny. En outre, la situation devrait évoluer dans le cadre de la mise en œuvre du projet de liaison ferroviaire Roissy-Picardie.

La commune est également desservie par un réseau de bus qui s'organise à partir des lignes interurbaines suivantes :

- Ligne n°1 – CREIL-CLERMONT
- Ligne n°8A – PONT STE MAXENCE-LIANCOURT-RANTIGNY
- Ligne n°8B – RANTIGNY-LIANCOURT
- Ligne n°12A – CREIL-CLERMONT
- Ligne n°12C – RANTIGNY-MONTATAIRE

Ces lignes desservent principalement les communes situées à proximité. Elles permettent, aux heures pendulaires, de prévoir un rabattement du public vers la gare de Rantigny. Une liaison ponctuelle entre Pont St Maxence et Rantigny est également prévue à cet effet. La ligne 12A permet, selon des horaires régulièrement répartis sur la journée de relier Rantigny à Creil en passant par Cauffry, Laigneville et Nogent sur Oise. Il s'agit de la ligne de desserte principale de la commune.

A noter que l'ensemble des lignes ne dessert pas les communes situées à l'ouest du territoire (pas de rabattement en direction de la gare).

Par ailleurs, le Conseil Départemental de l'Oise assure les transports scolaires vers le collège de Cauffry ou encore les lycées de Clermont et Breuil-le-Vert via la ligne n°1.

Il existe au total 5 arrêts de bus répartis au sein de l'agglomération : 1 au niveau de la place d'Uny au nord-est de l'agglomération (utilisé essentiellement par les scolaires), 1 au sud de la Pierre Curie sur la RD 916, 1 au niveau de l'église en centre ville, 1 au sud de la rue Jean Jaurès et 1 à la gare.

Dans la mesure où dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre est un enjeu majeur, cette desserte diversifiée en transports en commun constitue un atout indéniable sur le plan territorial.

Par ailleurs, la commune est desservie par des circuits touristiques inscrits au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnées. Il s'agit notamment du circuit de randonnée « La Montagne de Rantigny » inscrit par délibération du Conseil général en date du 23 janvier 2006 qui traverse le cœur aggloméré de Rantigny et forme un bouclage avec le village de Cambronne-lès-Clermont via le pied de coteau et le plateau agricole.

Rantigny dispose des « ingrédients » pour promouvoir l'intermodalité (déplacements domicile-travail, loisirs, touristiques...). Cependant, les horaires et les destinations actuellement proposés ne sont pas très favorables à la flexibilité.

ooo

En matière de dynamique urbaine, l'accent est mis sur la **vocation résidentielle** de la commune. Néanmoins il doit être souligné la multitude de petites activités « non visibles » qui s'insèrent dans ce tissu d'habitat. Il s'agit le plus souvent de petites entreprises artisanales non nuisantes (électricien, peintre, chauffagiste...), d'activités tertiaires (télétravail...) ou encore de cabinets médicaux.

La dynamique de Rantigny est par ailleurs alimentée par la présence de **plusieurs pôles attractifs** aux vocations différenciées. En se combinant spatialement les uns aux autres, il se dégage à Rantigny un véritable centre-ville où se concentre l'essentiel de la dynamique relative aux équipements publics (scolaires, administratifs, sportifs et loisirs) ainsi qu'aux commerces et services de proximité (boulangerie, bar-tabac, poste...).

Un pôle commercial indépendant se distingue au sud de l'agglomération, en limite de Cauffry. Il s'agit du centre commercial du Relais de Poste aménagé en lien avec la résidence contiguë. Les locaux abritent une pharmacie, un coiffeur, une agence immobilière, un restaurant... D'autres commerces de proximité sont également repérables le long de la rue Jean Jaurès (épicerie, fleuriste, banque). Enfin, une supérette discount est implantée, à l'écart, au sud-est de l'agglomération.

La commune comprend plusieurs restaurants qui se retrouvent au sein des espaces décrits ci-avant et en bordure de la gare ferroviaire.

Sur le plan culturel, la bibliothèque municipale se trouve légèrement excentrée des autres équipements publics phares. Elle est implantée à l'angle des rues Jean Jaurès et Dubuy Raguët. En outre des expositions et des représentations sont régulièrement organisées dans les salles communales.

La commune possède par ailleurs des **espaces de loisirs**. Le pôle d'équipement à vocation sportif et de loisirs est implanté à l'ouest du centre-ville de part et d'autre de la rue Sacco Vanzetti. La population dispose d'une salle de sports, d'un stand de tir, de terrains de tennis implantés au sein du parc municipal et d'un parcours de mini-golf.

Le parc municipal contigu constitue un espace récréatif de plein air offrant un cadre de vie remarquable (parc arboré) et des espaces de jeux pour les enfants.

Enfin, un étang a été aménagé le long de l'allée des Frênes à la sortie de Rantigny (direction Bailleva). Il est principalement utilisé par les associations locales. Il est clos en raison des dégradations survenues par le passé.

La dynamique communale s'appréhende aussi par le biais de l'**économie**.

Les **activités industrielles** sont concentrées principalement en fond de vallée au contact de la rivière de la Brèche et des marais. Il s'agit d'activités importantes qui génèrent une dynamique à part entière (flux liés aux salariés, circulation de poids lourds...).

La ville de Rantigny se caractérise par ailleurs par un **tissu artisanal** développé. Une zone artisanale se distingue au sud-est de l'agglomération le long de la rue Parmentier.

L'accent est mis sur la coupure physique qu'engendre le passage de la ligne de chemin de fer entre le tissu d'activités concentré à l'est de la ville et le reste de l'agglomération. A noter qu'une passerelle a été aménagée au dessus de la voie ferrée afin d'assurer une liaison piétonne directe entre le pôle Saint Gobain Iover et le centre-ville via la rue Emile Zola.

En matière économique, le territoire de Rantigny héberge une zone d'activités isolée au cœur des terres agricoles. Cette zone accueille d'une part des commerces liés aux loisirs et à l'équipement de la maison et d'autre part une unité industrielle. La dynamique principalement routière générée par la fréquentation du site est complètement indépendante de celle de la ville.

Par ailleurs, l'**activité agricole** a aussi sa place à Rantigny. La commune compte un siège d'exploitation implanté à l'extrémité ouest de la rue Sabatier, autrement dit en lisière de la ville ce qui facilite la circulation des engins agricoles. Plusieurs exploitants dont le siège est situé hors commune exploitent des terres sur le territoire (Cf. chapitre spécifique à suivre).

Enfin, le potentiel **touristique** de la commune n'est pas à négliger.

Le territoire recèle un panel de petits patrimoines intéressants (églises, calvaires, monument aux Morts...), pour certains déjà mis en valeur au centre de placettes publiques (place Jean Jaurès). En outre, la commune est traversée par un réseau de circuits de randonnées.

ooo

Le lien entre les quartiers s'effectue par un réseau de voies secondaires : desserte locale des quartiers, desserte d'un secteur à l'autre de l'agglomération. A noter que dans la desserte des différents quartiers de l'agglomération, le centre-ville ne constitue pas un passage obligé. Il s'agit d'un atout puisqu'il existe des alternatives aux déplacements. Un plan de circulation a été mis en place dans plusieurs rues de la commune afin de fluidifier et sécuriser la circulation dans des rues étroites. Les voies concernées se situent principalement au sud de l'agglomération.

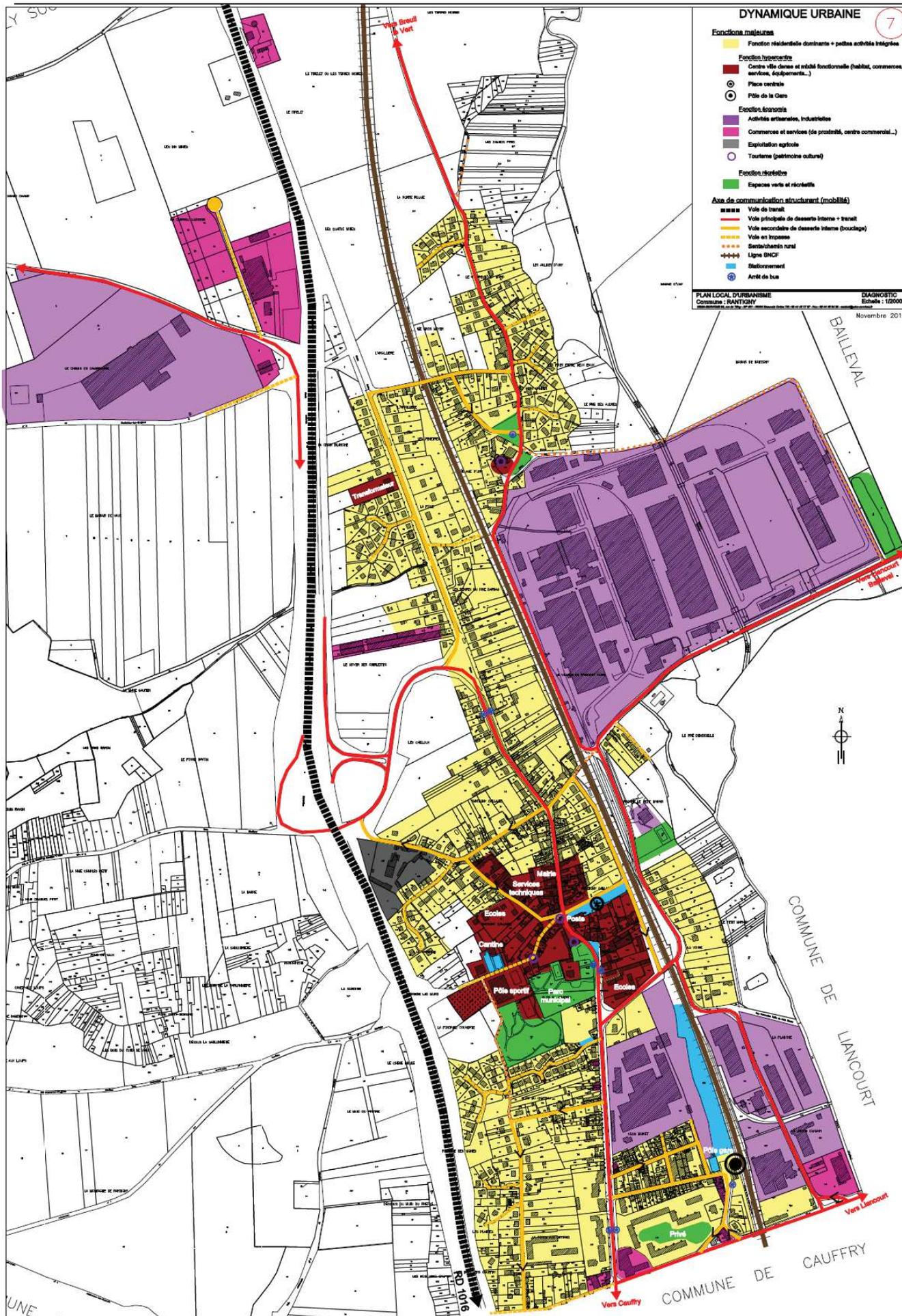
En ce qui concerne les liaisons douces, ce sont les principaux espaces publics (places publiques, espaces verts, parc municipal) qui assurent des liaisons internes transversales sécurisées. En outre, les voies de desserte sont généralement équipées de trottoirs. Autrement, les voies secondaires transversales déjà évoquées plus haut sont assimilables à des liens raccourcis utilisables par les piétons.

S'agissant du stationnement, plusieurs parkings existent au sein ou en périphérie immédiate du centre-ville.

- Parking place de la République : 106 places, 3 GIC, 2 places recharge électrique
- Parking PMU (face à l'église) avec Jean Jaurès : 8 places, 1 GIC
- Parking rue Henri Barbusse : 5 places
- Parking de la Gare : 22 places (domaine SNCF), 116 places environ (domaine SNCF)
- Parking cantine rue Sacco et Vanzetti : 18 places et 2 GIC en haut, 14 places en bas
- Parking du nouveau cimetière route de Vaux : environ 24 places.

De plus, le stationnement matérialisé sur rue est assez répandu dans l'agglomération. Ce dernier est plutôt convoité par les résidents locaux, surtout dans les portions de rues dont le bâti est à l'alignement.

En ce qui concerne les véhicules électriques, une borne de rechargement équipée de deux prises a été mise en service place de la république.



1.2.14. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et de la volonté municipale qui sera retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,...).

Différentes potentialités peuvent être mises en évidence :

- le potentiel d'accueil en dent creuse (terrain nu de superficie réduite),
- le potentiel de développement urbain sur îlot foncier (vaste espace libre),
- le potentiel de renouvellement urbain (par réhabilitation ou reconversion).

La mutabilité de ces différents espaces doit également être évaluée, d'une part en fonction du type de propriétaire (la mutabilité étant plus forte lorsque le propriétaire est une collectivité publique, et plus faible lorsque le propriétaire est une personne privée), et d'autre part en fonction de l'usage de l'espace (la mutabilité étant plus forte lorsqu'il s'agit de dents creuses ou de friches, et plus faible lorsqu'il s'agit d'espaces disposant déjà d'une vocation affirmée).

A) Potentiel d'accueil en dent creuse

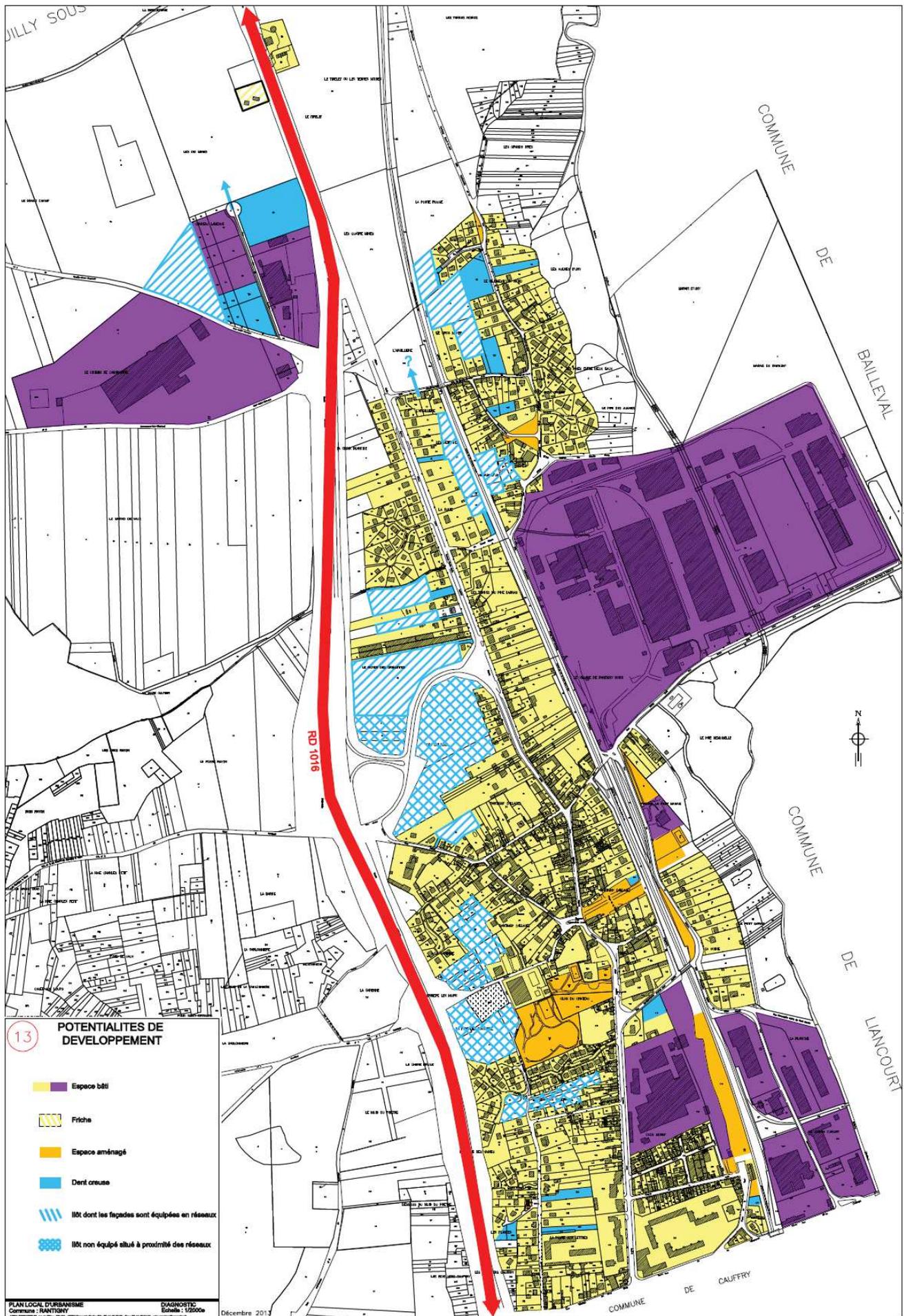
Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), plusieurs terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et les réseaux, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité.

Ces espaces « libres » appelés « dents creuses » sont peu nombreux à l'intérieur de la silhouette urbaine de la ville. Une dizaine de « dents creuses » est répertoriée sachant que trois d'entre-elles présentent un potentiel de densification plus important. C'est le cas par exemple pour les deux grandes parcelles agricoles (n°91,92 et 103) situées rue de Breuil-le-Vert et la parcelle n°111, rue Anatole France.

B) Potentiel de développement urbain sur îlot foncier

Outre les dents creuses évoquées ci-avant, l'étude de la réceptivité du tissu urbain et des potentialités de développement est complétée par le recensement d'îlot non bâtis, situés dans l'enveloppe bâti du village, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Plus généralement, le recensement des îlots éventuels est aussi l'occasion d'attirer l'attention sur les possibilités d'accès à ces espaces. Leur desserte est aujourd'hui toujours possible mais l'urbanisation immédiate de certaines façades pourrait hypothéquer à terme les possibilités d'accès à ces îlots et ainsi les enclaver durablement.



Ainsi sont évoquées les potentialités internes de développement communal susceptibles d'apparaître sur de grandes propriétés possédant un grand jardin privatif ou petit parc. En effet, ces propriétés peuvent être divisées et le jardin proposé à la construction pour recevoir une typologie de bâti dense (ex. de la parcelle n°121, au nord de la rue Jean Jaurès, parcelle n°126 à l'est de la route de Liancourt).

Dans cette même logique, il peut être observé des espaces non bâtis au niveau des cœurs d'îlots repérables au sein de la partie actuellement urbanisée de la ville. Ces îlots entretiennent aujourd'hui deux vocations principales :

- au sud-ouest de la ville, sur le coteau, il s'agit d'espaces naturels boisés ou composés de jardins privatifs. Ces espaces ont par ailleurs été mis en exergue pour leur qualité d'espaces verts et de respiration de la trame bâtie dans le cadre de l'analyse de la trame végétale intra-urbaine. En outre, la topographie et la situation en pente de ces terrains invitent à s'interroger sur les incidences d'une trop grande imperméabilisation des sols au niveau du coteau (glissement de terrain, accentuation, ruissellements urbains). Néanmoins, la situation de ces îlots au contact immédiat du centre-ville et du pôle d'équipements sportifs est très intéressante.

- au nord de la ville, au sein de la plaine, une vocation purement agricole. Les îlots apparaissent généralement à l'arrière du front bâti actuel et sont accessibles à partir des dents creuses répertoriées plus haut. Il existe un enjeu fort quant au maintien de l'accessibilité de ces espaces internes de densification urbaine.

L'espace agricole visible en périphérie nord de la ville au lieu-dit « L'argillière » est desservie en périphérie par l'ensemble des réseaux d'usage depuis la rue Pierre Curie et la rue de Breuil-le-Vert. Dans le POS actuel, ces terrains sont inscrits en zone NC. Ils sont également éligibles à la constructibilité.

Enfin, des îlots agricoles de grande superficie sont repérables à l'entrée ouest de la ville, de part et d'autre de la RD 916. Ces terrains s'inscrivent au sein de la forme urbaine générale de l'agglomération et ne sont que partiellement desservis par les réseaux. En outre, leur position en entrée de ville nécessiterait d'engager une étude urbaine spécifique sur la sécurité des accès et la mise en valeur de l'entrée de ville (espaces publics, architecture des constructions, création de voies nouvelles de desserte interne...).

C) Potentiel de renouvellement urbain

Le bâti existant peut constituer un potentiel de renouvellement urbain par réhabilitation ou reconversion.

Il ne faut pas sous-estimer les mutations internes qui peuvent s'opérer en matière de logements. En effet, la remise sur le marché de logements vacants (77 logements recensés en 2010) et la transformation de locaux d'activités en logements sont des potentiels qu'il convient de ne pas négliger en termes de densification interne de la ville. A noter que le nombre de résidences secondaires qui pourrait évoluer en résidences principales est très faible sur la commune (2 logements recensés).

En résumé, et sans nier que certaines propriétés bâties constitueront vraisemblablement à long terme un potentiel de reconversion, aucune d'entre elles ne peut être aujourd'hui considérée comme mutable à court terme.

Enfin, de manière générale, il est rappelé l'enjeu pour la commune de réfléchir aux alternatives de densification de son tissu urbain avant de développer spatialement l'agglomération considérant les contraintes naturelles (vallée humide et inondable) et artificielles (RD 1016) qui poseront des limites fortes aux générations futures. La voie ferrée qui traverse l'agglomération oblige par ailleurs à réfléchir indépendamment l'urbanisation de ses rives droite et gauche tout en conservant des points de connexion.

S'agissant de la zone d'activités situées à l'ouest de la RD 1016, il existe encore des terrains libres et équipés situés au sein de l'enveloppe de la zone. Compte tenu de la superficie des parcelles restantes, la zone ne peut accueillir que de petites activités artisanales ou commerciales.

1.2.15. Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace

- Evolution de l'urbanisation

Une synthèse de développement urbain permet de retracer les étapes de la construction de la ville. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

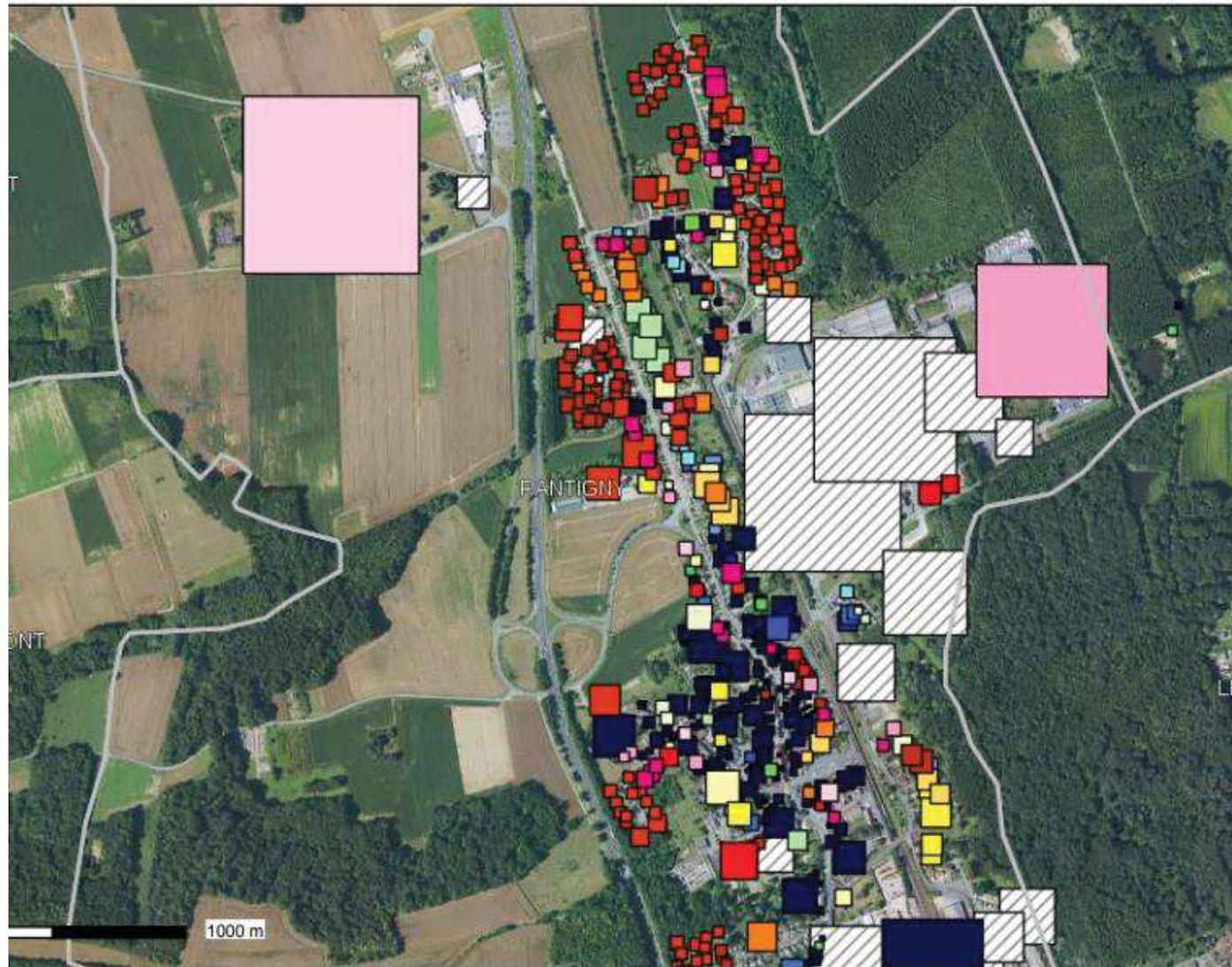
La trame bâtie d'avant 1945 correspond au cœur de l'agglomération, soit un triangle formé par la rue Anatole France, la rue Berthelot et la rue Pasteur auquel il faut ajouter le petit quartier de la gare. Un bâti mixte, en retrait des voies, est apparu au début des années 60 le long de la rue Pierre Curie, rue de la Brèche et dans le hameau d'Uny.

Les ensembles pavillonnaires sont apparus au début des années 80 pour investir les espaces en versant de la butte ou ceux situés au Nord de la ville et autour du noyau du hameau.

A l'exception de l'usine AVON installée dans les années 70, la zone d'activités située de l'autre côté de la RD 1016 s'est développée à partir du début des années 2000.

La carte ci-après est extraite du module Cartelie de la DDT 60 et rend compte de l'évolution de l'urbanisation à Rantigny.

L'evolution de l'urbanisation dans l'Oise



-  Limites départementales
-  Limites communales
-  Bâties entre 2005 et 2008
-  Bâties entre 2000 et 2005
-  Bâties entre 1995 et 2000
-  Bâties entre 1990 et 1995
-  Bâties entre 1985 et 1990
-  Bâties entre 1980 et 1985
-  Bâties entre 1975 et 1980
-  Bâties entre 1970 et 1975
-  Bâties entre 1965 et 1970
-  Bâties entre 1960 et 1965
-  Bâties entre 1955 et 1960
-  Bâties entre 1950 et 1955
-  Bâties entre 1945 et 1950
-  Bâties entre 1940 et 1945
-  Bâties entre 1935 et 1940
-  Bâties entre 1930 et 1935
-  Bâties entre 1925 et 1930
-  Bâties entre 1920 et 1925
-  Bâties entre 1915 et 1920
-  Bâties entre 1910 et 1915
-  Bâties entre 1905 et 1910
-  Bâties en ou avart 1900
-  Bâties sans date précise
-  Bâties non daté

- Consommation d'espace

Le rôle des documents d'urbanisme est renforcé par les lois portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010. L'obligation de présenter un bilan de l'artificialisation des terres depuis la dernière révision du POS, de fixer des objectifs de limitation des consommations à venir et de réaliser un suivi régulier de leur mise en œuvre nécessite des indicateurs fiables.

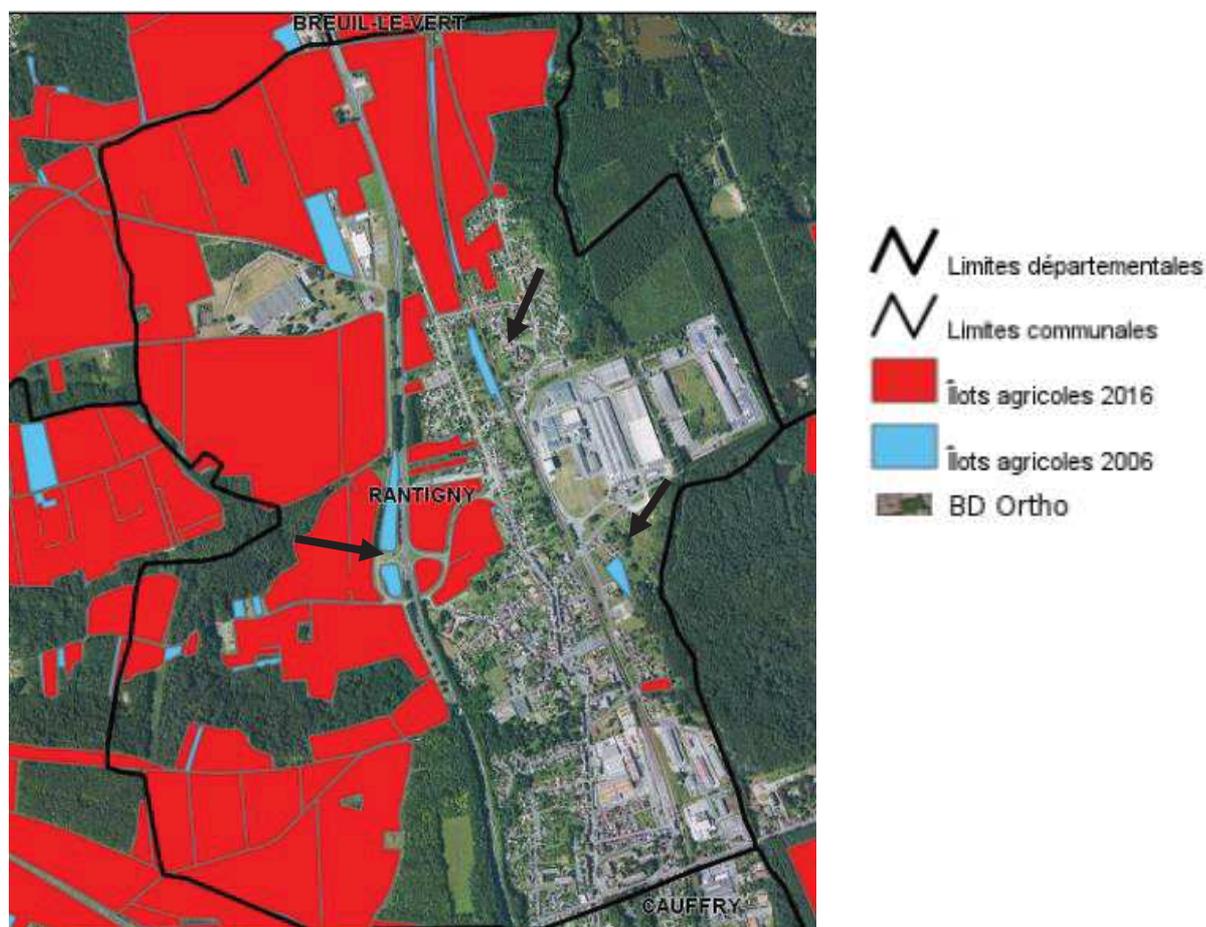
L'une des cartographies présentées a été réalisée à partir des plans du POS (2001), des vues aériennes de 2001 et du travail de terrain en 2018. Elle permet une analyse assez fidèle de l'évolution de l'urbanisation et de la consommation des espaces d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette cartographie nous montre que depuis la dernière révision du POS, l'évolution du territoire a conduit à une consommation d'espaces. Les tableaux qui suivent permettent d'avoir un bilan chiffré de cette consommation.

La 1^{re} carte ci-après indique les îlots qui ont perdu leur caractère agricole dans les années récentes (établi sur la base d'un registre parcellaire qui constitue un document de déclaration auprès de la Politique Agricole Commune).

Les îlots qui ne figurent pas en rouge sur le document ci-dessous correspondent à ceux qui ont perdu leur vocation agricole dans les dix dernières années. Les espaces mentionnés en bleu identifient donc les opérations d'urbanisation les plus récentes (espaces déjà repérés précédemment).

En revanche, certains espaces figurant en bleu ont en réalité conservé une vocation « naturelle », ils ne correspondent pas à des espaces ayant été urbanisés (espaces qui sont repérés par une flèche noire).



La carte ci-après dresse le bilan des terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire depuis 2001 jusqu'en avril 2018.



Plusieurs constatations s'imposent :

- Les terres agricoles prélevées pour accueillir des constructions se situent dans la zone d'activité au Nord-Ouest
- Aucune opération à usage d'habitat n'a été réalisée sur du foncier naturel ou agricole
- 150 logements ont été réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine depuis 2001
- Les moyens utilisés sont :
 - La division parcellaire
 - Le curetage d'îlot (opération de 31 logements dans le quartier de la gare)
 - La reconversion du bâtiment existant et sa densification (exemple de la ferme située rue Sabatier).

Une étude attentive des terrains consommés dans le cadre des opérations réalisées permet de mettre en avant les caractéristiques du foncier utilisé (terres agricoles, zone naturelle, jardin, parcelle bâtie, etc.) et leur destination (activité, habitat, etc.).

Espace urbanisé sur la période 2001-2018	Superficie (ha)	%
Espace agricole	4 ha 85	48 % 60
Espace naturel	0 ha 26	2 % 60
Espace forestier	0 ha 00	0 %
Espace déjà bâti ou aménagé	3 ha 23	32 % 30
Espace jardiné	1 ha 65	10 % 50
TOTAL	9 ha 99	100 %
Espace situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	5 ha 29	53 % 00
Espace périphérique	4 ha 70	47 % 00
TOTAL	9 ha 99	100 %

Destination des terrains consommés par vocation :

VOCATION	SUPERFICIE	%
AGRICOLE	0 ha 00	0 %
HABITAT	3 ha 69	37 %
ACTIVITE	6 ha 30	63 %
EQUIPEMENT	0 ha 00	0 %
TOTAL	9 ha 99	100 %

La consommation est uniquement liée à l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités communale au Nord du territoire. Le reste est obtenu par mutation intra-muros (sans consommation).

On remarquera que ce sont les espaces agricoles qui sont principalement concernés mais dans des proportions qui restent assez faibles (4 ha 85 sur 17 ans soit 0 ha 28 par an).

Aucune opération à usage d'habitation n'a été réalisée sur des terrains agricoles ou naturels. Le renouvellement s'opère au cœur de la ville sur des espaces déjà urbanisés.

1.2.16. Servitudes d'utilité publique

L'identification des servitudes d'utilité publique et des informations jugées utiles qui concernent le territoire communal doit permettre d'appréhender les incidences sur la forme actuelle des entités bâties ou sur leur développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles qui résultent du relief ou de la végétation et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

A) Les contraintes naturelles

L'analyse des risques est devenue un enjeu majeur pour tous les territoires afin de garantir une meilleure gestion et un développement durable de ces derniers, notamment sur le plan de la sécurisation des biens et des personnes.

Pour mémoire, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :

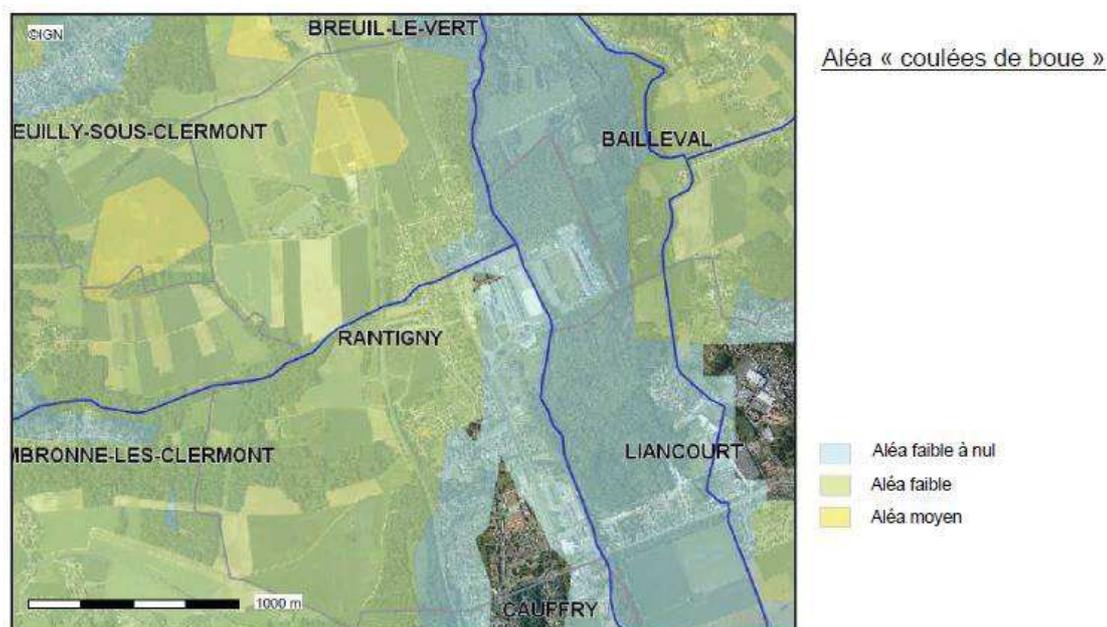
Inondations et coulées de boue
date de début : 02/01/2003
date de fin : 02/01/2003
arrêté de catastrophe naturelle du : 02/04/2003
paru au Journal Officiel du : 18/04/2003

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain*date de début : 25/12/1999**date de fin : 29/12/1999**arrêté de catastrophe naturelle du : 29/12/1999**paru au Journal Officiel du : 30/12/1999*

Cet arrêté de catastrophes naturelles a concerné la France entière suite à la tempête survenue fin 1999.

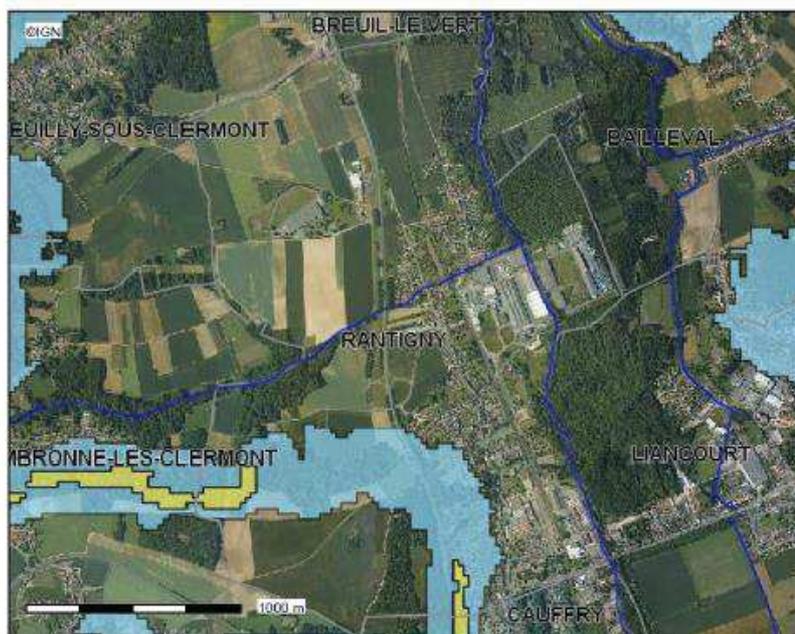
Inondations et coulées de boue*date de début : 01/07/1995**date de fin : 01/07/1995**arrêté de catastrophe naturelle du : 28/09/1995**paru au Journal Officiel du : 15/10/1995*

De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Issues du module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs, les données sont les suivantes :



- **Coulées de boue** : le territoire est peu concerné par cet aléa jugé « faible ». Un aléa moyen est néanmoins suspecté localement au nord de la zone d'activités située dans la plaine agricole sur des terres agricoles situées de part et d'autre de la RD 1016. Cet espace présente en effet une topographie légèrement bombée. Cependant, les élus confirment qu'aucune coulée de boue n'est intervenue sur ce secteur précis du territoire et en l'espèce aurait impactée la zone d'activités.

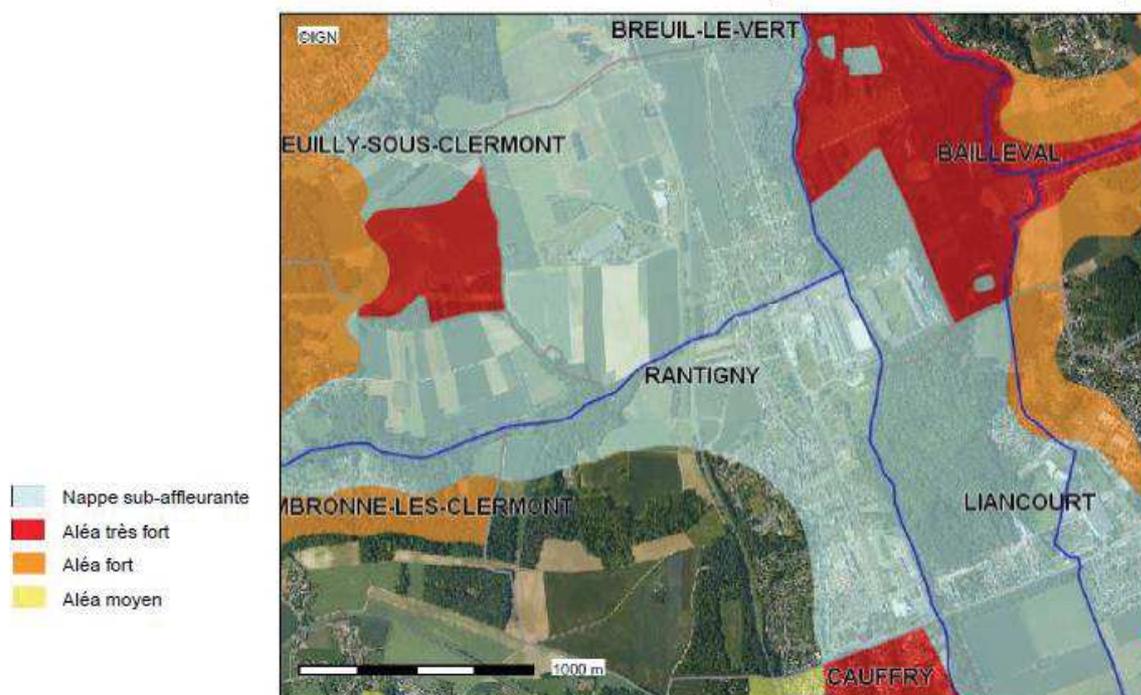
Aléa « mouvement de terrain » - glissement et chute de bloc



- Aléa glissement faible et chute de bloc nul à négligeable
- Aléa glissement moyen et chute de bloc faible

- **Mouvements de terrain** : aléa faible sur le coteau boisé situé au sud de l'agglomération.

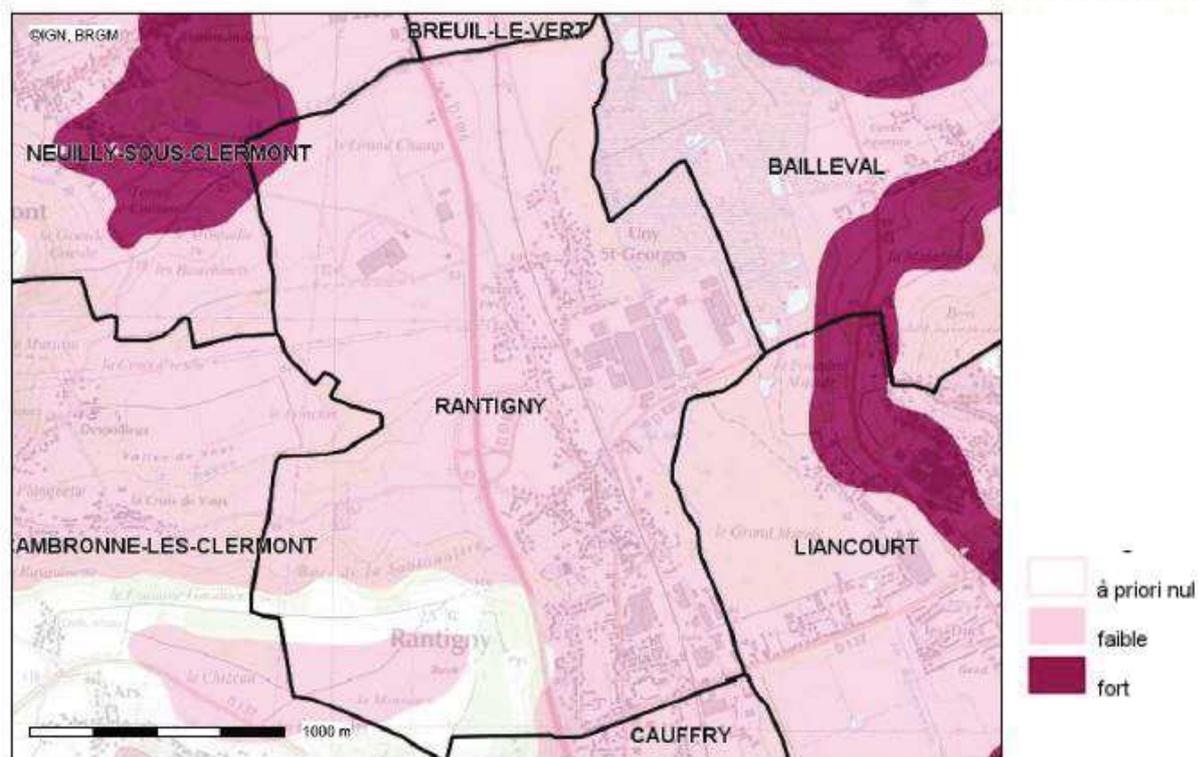
Aléa « remontée de nappe »



- Nappe sub-affleurante
- Aléa très fort
- Aléa fort
- Aléa moyen

- **Remontées de nappe** : une nappe sub-affleurante ou un aléa fort sont mentionnés sur les $\frac{3}{4}$ du territoire communal. Seuls les espaces de coteau et le plateau agricole seraient épargnés. Pour les élus locaux, l'aléa tel que présenté dans le module Cartélie est trop étendu et concerne véritablement les espaces situés à l'est du territoire, à l'approche du fond de vallée humide. Le bureau d'études affinera l'analyse en appui des informations consultables sur le site du BRGM.

Aléa « retrait-gonflement des argiles »



- **Retrait-gonflement des argiles** : l'aléa est considéré faible voire nul sur l'ensemble du territoire communal.

- **Inondations** : l'aléa existe sur la commune en lien avec un possible débordement de la rivière de la Brèche qui tangente la ville. La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les élus locaux expliquent que les inondations peuvent être accentuées par les barrages aménagés sur les communes situées en aval. A défaut de pouvoir s'écouler, l'expansion des eaux d'eau s'opère sur les communes situées en amont.



- **Carrières** : une ancienne carrière (exploitation fermée) de craie est identifiée sur le site du BRGM au lieu-dit « La Montagne » sur le plateau agricole.



Cavités

Mouvements de terrain localisés précisément

-  affaissement
-  éboulement
-  effondrement

Mouvements de terrain non localisés précisément

-  affaissement
-  chute de toit
-  éboulement
-  effondrement
-  érosion de berge
-  glissement
-  tassement



- **Cavités souterraines** : absence de cavités sur la commune. Un phénomène de glissement est intervenu localement à proximité du cimetière, à l'ouest de la ville lors de l'édification d'une construction.

Plusieurs **établissements à risques** sont répertoriés dans la base des **installations classées** du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Il s'agit de :

- l'usine Caterpillar implantée au cœur de l'agglomération, rue Jean Jaurès,
- l'entreprise Siniat située dans la zone d'activités implantée en cœur de vallée au nord-est de la ville ;
- de l'usine Saint Gobain Isover située également au nord-est de la ville.

Un *inventaire historique de sites industriels et activités de service* a été réalisé. Les informations ont été regroupées sur le **site BASIAS** du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Ce dernier fait état de 28 sites sur la commune.

Le **site BASOL** répertorie un site pollué sur la commune. Il s'agit du local technique EDF/GDF qui appelle une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

La commune ne compte pas de bâtiments d'élevage. Par conséquent, il n'existe pas de périmètre d'éloignement.

B) Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières et ferroviaires qui traversent le territoire communal, il convient de signaler la voie ferrée et la RD 1016 voies classées à grande circulation. Un arrêté préfectoral définit les secteurs situés aux abords de la voie dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors des demandes de permis de construire.

Par ailleurs, tout projet de construction qui serait situé aux abords de la voie et en dehors des espaces actuellement urbanisés devra obligatoirement faire l'objet d'une étude dite « Amendement Dupont » conformément aux dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

C) Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. La commune de Rantigny est concernée par :

- **Périmètre de protection des monuments historiques**

L'église d'Uny Saint Georges a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté en date du 02 avril 1927.

Ces protections génèrent un périmètre de 500 m autour de l'édifice, à l'intérieur duquel toute autorisation d'urbanisme nécessite l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

- **Etablissement de canalisations de distribution et de transport de Gaz**

Le territoire est traversé dans sa partie ouest et est (au sein de l'agglomération) par un réseau de canalisations de transport et de distribution de gaz dont la servitude de rattachement consiste à implanter des constructions à bonne distance de ces ouvrages souterrains et à autoriser un droit de passage sur les propriétés privées en vue de leur entretien et de leur gestion.

- **Etablissement des canalisations électriques**

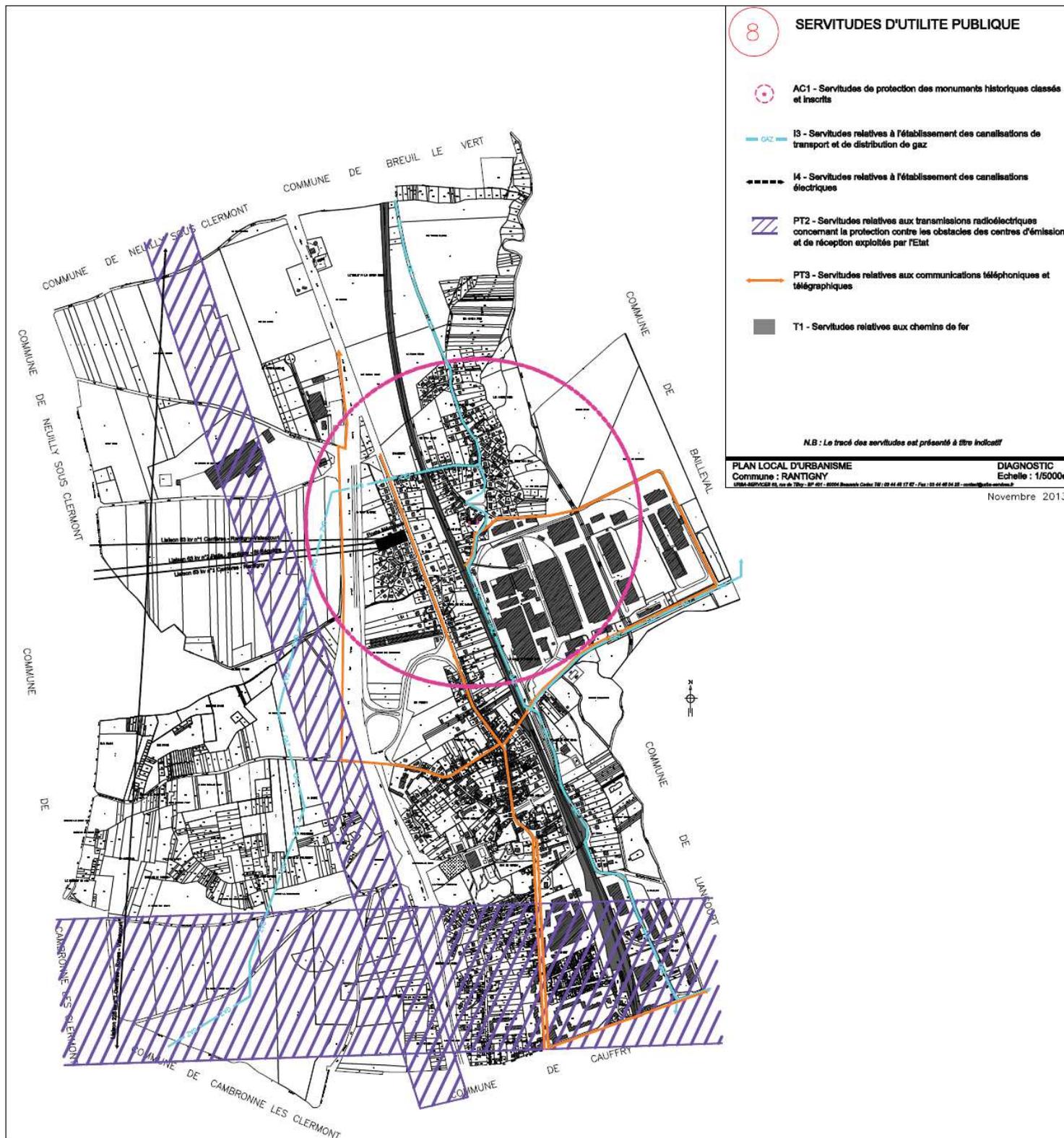
L'ouest du territoire est concerné par le passage de plusieurs ouvrages appartenant à RTE dont certains sont raccordés au poste de 63 000 volts implanté au nord de la rue Pierre Curie.

Il s'agit de plusieurs lignes aériennes. Il est fait état d'un projet de restructuration en souterrain du réseau 63 000 volts dans le cadre du renouvellement et du renforcement de l'alimentation électrique du centre de l'Oise entre Carrières et Breteuil. Un nouveau fuseau devrait par ailleurs transiter à l'intérieur de l'agglomération via les rues Anatole France, Jean Jaurès...

- **Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat**

Cette servitude concerne une large bande au sud du territoire communal. D'orientation ouest-est, cette servitude est rattachée au faisceau hertzien La Neuville-Garnier-Haramont approuvé par décret du 16 juin 1961.

Une autre servitude traverse le territoire du nord au sud. Il s'agit du faisceau hertzien Amiens-Creil tronçon Catillon-Fumechon-Creil. Cette servitude a été instituée par décret en date du 18 mai 1994.



Ces servitudes couvrent des espaces dans lesquels aucune construction ou installation ne peut excéder une certaine cote d'altitude. Ainsi, elle pourrait générer des contraintes en termes de hauteur pour de futures installations (éoliennes...).

- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

La ville de Rantigny est traversée par des ouvrages liés aux communications téléphoniques et télégraphiques. Leur présence génère une bande non aedificandi de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage en particulier lorsqu'ils sont situés en terrain privé.

- Servitudes relatives aux chemins de fer

Le territoire est concerné par des servitudes relatives aux chemins de fer qui s'appliquent à partir de l'emprise ferroviaire de la ligne Paris Nord-Lille qui traverse l'agglomération. La servitude vise à conserver les conditions optimales de sécurité par rapport aux emprises ferroviaires et aux voies (plantations, occupations du sol...).

1.3. Bilan du diagnostic

Le bilan proposé met en évidence les principales caractéristiques de la commune sur le plan de ses composantes naturelles, de son contexte environnemental, de sa morphologie et de sa dynamique urbaine ainsi qu'un rappel des contraintes et éléments particuliers qui intéressent le territoire.

Le thème de la géographie, du paysage et de l'environnement

Le territoire communal de Rantigny s'inscrit dans la région naturelle du Clermontois. Il bénéficie d'une géomorphologie structurée autour de 2 grands espaces :

- Le plateau agricole de Montataire aux étendues cultivées surmonte le territoire au sud-ouest. Il s'agit de l'espace le moins impacté par l'urbanisation. Les horizons dégagés s'accompagnent de lignes électriques aériennes haute tension qui devraient à terme être enterrées.

- La vallée de la Brèche aux multiples particularités :

- son fond de vallée humide observable en limite est du territoire communal a conservé son caractère naturel boisé. Le cordon boisé dense qui s'inscrit en toile de fond de la ville de Rantigny renvoie une image très végétale. Il s'agit d'un élément paysager qui participe pleinement au cadre de vie local.

Il semble intéressant de souligner que la rivière de la Brèche, peu accessible (absence de berge aménagée) n'est pas perçue comme un élément fort du paysage, un fil conducteur à la découverte d'un espace naturel de qualité. Au contraire, le fond de vallée boisé vient cloisonner le territoire par rapport aux territoires voisins.

- sa plaine cultivée visible à l'ouest et au nord du territoire rappelle la vocation économique agricole de la vallée.

L'espace de la vallée est sous forte pression aussi bien en matière d'infrastructures (énergétique, déplacements routier et ferroviaire) que sur le plan urbain.

Ces occupations anthropiques produisent un impact certain sur le paysage. La zone d'activités située en bordure de la RD 1016 est nettement perceptible ainsi que la station service.

Les boisements qui bordent la RD 1016 participent à l'intégration paysagère de la partie ouest de Rantigny dont la vocation industrielle est affirmée par les hauts bâtiments de Saint Gobain qui s'imposent dans la silhouette urbaine générale de la ville.

- le **coteau abrupt** qui symbolise une géographie communale mouvementée. Ce dernier découpe le territoire de manière concentrique. Cette rupture topographique présente une variété de micro-paysages : un haut de versant boisé, un pied de versant cultivé et une parcelle herbagère, véritable point de mire sur la ville depuis le plateau. Le sud-ouest de la ville s'est développé sur cet espace escarpé. Quelques îlots non bâtis subsistent.

Cette entité paysagère, à part entière, s'affirme en arrière plan de l'espace de la vallée. Son cordon boisé opaque accentue l'intimité du plateau agricole.

Il convient de faire un rappel sur les **reconnaisances environnementales** qui touchent le territoire de Rantigny.

Le nord du territoire est couvert par un passage « grande faune ». Ce passage s'inscrit plus largement dans le biocorridor inter-forestier qui supporte la liaison faunique (niveau de valeur régional) entre la forêt de Hez-Froidmont, le Bois des Côtes et le Marais de Sacy, écosystèmes de haute qualité. Le suivi de l'évolution de ce circuit migratoire est réalisé par l'Association Multidisciplinaire des Biologistes de l'Environnement (A.M.B.E.). Deux études successives réalisées en 1996 puis actualisée en 2012 montrent que le couloir migratoire qui traversait initialement le nord du territoire de Rantigny selon un axe ouest-est s'est déplacé. Il concerne dorénavant l'extrémité nord-est du territoire (passage au cœur de la vallée humide) pour remonter vers le territoire voisin de Neuilly-sous-Clermont sur lequel est préconisée la réalisation d'un passage à faune au niveau de la RD 1016.

Le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche, en préfiguration du futur SAGE, a réalisé un inventaire des zones humides. Le fond de la vallée humide de Rantigny est intégralement concerné ainsi que les abords ouest du ru du Rayon.

Enfin, une ZNIEFF de type 1 couvre la partie nord du fond de vallée humide boisé (au nord-est du territoire communal).

Aucun secteur de territoire n'est couvert par un périmètre de site Natura 2000.

Il ne faut pas sous-estimer le rôle secondaire joué par les espaces boisés du coteau et les remises boisées observables dans la plaine agricole dans la migration faunique.

Le réseau hydrographique de la commune est composé de plusieurs cours d'eau.

La rivière de la Brèche, d'orientation nord-sud, structure la vallée humide à l'est du territoire. Ce cours d'eau traverse notamment la zone d'activités. Les inondations intervenues sur le territoire sont liées à ce seul cours d'eau. Il constitue par ailleurs l'exutoire des eaux de surface de la plaine, des eaux pluviales de la ville et des rus de la commune.

La plaine agricole est traversée d'ouest en est par le ru de Coutance (à l'extrémité nord) et le ru du Rayon (au centre du territoire). Ce dernier traverse également le nord de la ville. Il s'agit d'un ru intermittent qui est canalisé voire busé au niveau de la ville. L'aléa inondation est maîtrisé.

Pour mémoire, la vallée de la Brèche n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques Inondation.

De par sa position d'interface entre le plateau et le fond de la vallée humide, le territoire est soumis à des aléas hydrauliques qui sont aujourd'hui gérés par les réseaux de fossés et de cours d'eau mais aussi le réseau d'eaux pluviales de la ville (ruissellements urbains). Les infrastructures qui traversent la plaine (RD 1016 et voie ferrée) régulent d'une certaine manière l'écoulement des eaux de surface (digues artificielles).

La vallée humide joue indéniablement un rôle de zone tampon dans une dynamique hydraulique supra-communale (bassin versant).

Le thème de la morphologie urbaine

Tout d'abord, un rappel est effectué sur la composition urbaine du territoire communal. En effet, le diagnostic a permis de mettre en évidence la présence de plusieurs « entités bâties » qui répondent chacune à des fonctions bien spécifiques.

1 – La ville

La forme générale de la ville et sa composition urbaine résulte aujourd'hui d'une urbanisation qui a dû s'adapter aux contraintes d'un site de vallée humide et du passage d'infrastructures lourdes (voie ferrée, RD 1016). Par conséquent, les limites actuelles de l'espace urbain sont nettes.

Pour mémoire, la ville de Rantigny, est à l'origine constituée de deux entités agglomérées bien distinctes : le village de Rantigny implanté au sud de la structure urbaine actuelle et son hameau, Uny-St-Georges, plus éloigné au nord de l'agglomération actuelle.

Ces entités se retrouvent nettement dans l'étude du bâti ; le diagnostic a pointé du doigt dans ces secteurs des caractéristiques propres au tissu urbain ancien notamment la présence d'un bâti patrimonial de grande qualité mis en scène par des fronts bâtis continus, une diversité architecturale par époque et une densité marquée.

Le développement urbain récent (grand pavillonnaire des années 60 à aujourd'hui) est venu solidariser ces deux entités bâties. Ce développement s'est opéré dans le nord soit au coup par coup (exemple du « boulevard » linéaire de la rue Pierre Curie), soit en pavé (sous forme d'opérations groupées en impasses).

C'est au sud de la ville que les fortes densités résultant de typologies résidentielles diversifiées (immeubles collectifs, maisons en bande, maisons de ville...) marquent véritablement le statut de « ville » de Rantigny. Il est également intéressant de rappeler que Rantigny marque la fin de la conurbation Creilloise, conurbation qui s'effectue localement avec les communes de Cauffry et de Liancourt.

Enfin, la partie est de la ville est marquée par un tissu économique très présent. Trois entités se dégagent : la zone artisanale et commerciale rue Parmentier, la zone industrielle le long de l'allée des Fresnes et l'emprise foncière de Caterpillar dans l'avenue Jean Jaurès.

La traverse de la voie ferrée en plein cœur de la ville accentue plus encore la coupure entre les quartiers aux vocations différenciées : la partie ouest de la ville présente un profil plutôt résidentiel, d'équipements et de services tandis que la partie est présente une vocation principalement économique.

2 – La zone d'activités située en bordure de la RD 1016

La zone d'activités implantée ex-nihilo, au sein de la plaine agricole, occupe une fonction purement économique et s'articule indépendamment de la ville.

La zone d'activités comprend une activité industrielle et un secteur dévolu à des activités liées au jardinage et à l'équipement de la maison.

Le thème de la dynamique

La dynamique territoriale

Le territoire de Rantigny occupe une position territoriale favorable :

- *passage d'infrastructures de transports structurantes à l'échelle du sud du département,*
- *proximité immédiate du bassin de vie et d'emplois Creillois (conurbation),*
- *présence d'une gare en cœur de ville,*
- *onde dynamique du pôle francilien.*

Rantigny fait partie de la Communauté de communes du Liancourtois Vallée Dorée et de plusieurs syndicats intercommunaux. Rantigny est en zone blanche du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Creillois dont elle a intégré le périmètre après pour approbation et n'est pas concernée par des documents sectoriels (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains...).

Le territoire est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie, porteur d'une politique visant à la protection et à la pérennisation de la ressource en eau. A l'échelle de la vallée de la Brèche, l'élaboration d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est en cours. La détermination des zones humides est une déclinaison graphique qui préfigure cet objectif.

- *La dynamique communale*

Rantigny est traversée par de nombreuses infrastructures utilisées au quotidien par la population pour ses déplacements. Il s'agit également d'un territoire qui subit des flux de transits routiers importants (RD 1016) qui n'interfèrent pas particulièrement dans la dynamique interne de la ville.

Toutefois, la localisation d'une zone industrielle au nord-est de la ville conduit à un transit de poids lourds en cœur urbain dense (rue Anatole France, avenue Jean Jaurès) ce qui est ressenti

comme une source d'insécurité. D'après la municipalité ; la réalisation prochaine de la déviation de Monchy-St-Eloi devrait entraîner une réduction de ces déplacements dans Rantigny.

La particularité de Rantigny est sa capacité à offrir des moyens de transports multimodaux (routier, lignes de bus, voie ferrée...) qu'il conviendrait toutefois de mieux articuler, en ce qui concerne les transports en commun, avec les communes voisines en direction du pôle creillois.

L'atout majeur de Rantigny est indéniablement sa gare. Le diagnostic a permis de mettre en exergue l'impression « occultée » du pôle gare dans la dynamique générale de la ville (accessible à partir de voies secondaires) et dans l'aménagement des espaces publics, bien que ce quartier recèle un patrimoine architectural de qualité.

La traversée du territoire par la RD 1016, avec la présence d'un échangeur, est un atout pour Rantigny : cet axe stratégique assure des liaisons directes vers les pôles majeurs situés entre Clermont de l'Oise et la couronne parisienne.

Sur le plan territorial, Rantigny représente un poids démographique de 2 559 habitants (donnée 2010 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013). La courbe démographique est certes positive depuis plusieurs décennies mais la croissance démographique est faible (+0,1 %/an depuis 20 ans).

La jeunesse de la population permet à la commune de compenser tout juste un solde migratoire négatif depuis 1990 (-0,6 % entre 1990 et 1999 et - 0,6 % entre 1999 et 2010). La population communale a tendance à vieillir (indicateur de jeunesse qui faiblit entre 1999 et 2010) et le phénomène de desserrement des ménages a entraîné une baisse du nombre d'occupants moyen par ménage (1999 = 2,6 et 2010 = 2,39).

Ce constat doit amener la commune à anticiper les besoins futurs en nouveaux logements afin de maintenir la population sur place et favoriser l'accueil de nouveaux arrivants.

L'engagement d'une politique volontariste en matière de création de nouveaux logements permettra à la commune d'empêcher l'enclenchement, à terme, d'une phase de déclin démographique.

S'agissant des caractéristiques du logement, Rantigny dispose d'un parc diversifié présentant des typologies variées que ce soit sur le plan de la forme urbaine (pavillonnaire, immeubles collectifs, maisons en bande...) que sur ses caractéristiques (54 % de maisons et 45 % d'appartements). Sur les 1 064 résidences principales recensées, 58 % sont habitées par leur propriétaire et 40,7 % par des locataires. Le parc en logements est essentiellement privé. L'habitat dit à « loyer modéré » représente 14,1 % des résidences principales.

En ce qui concerne l'offre en services et équipements, la proximité du bassin de vie Creillois constitue un facteur « réducteur » dans l'affirmation de la dynamique communale de Rantigny. La population bénéficie de services de proximité tels que des structures scolaires élémentaires, des commerces de proximité et des services publics (mairie, poste, équipements sportifs, bibliothèque, salles communales...). Ces éléments centraux sont regroupés au sein d'un centre-ville qui s'articule autour des places de la République et Jean Jaurès et qui se diluent le long de l'avenue Jean Jaurès. En outre, il est souligné l'existence de centres commerciaux en limite avec Cauffry et Liancourt.

Sur le plan récréatif, le bilan est l'occasion de mettre en exergue le parc urbain communal, plutôt discret dans l'image urbaine de la commune mais qui représente un atout fort en matière d'espace de vie et d'articulation des quartiers situés au sud-ouest de l'agglomération avec le centre-bourg (liaison douce) et les pôles d'équipements sportifs et scolaires.

Un plan d'eau communal a été aménagé en marge de la ville au sein de la vallée, le long de l'allée des Fresnes. La distance de cet espace récréatif par rapport au centre-ville en atténue son rôle d'espace de vie.

Plusieurs espaces verts sont répartis au sein de la ville, espaces enherbés comme autour de l'église d'Uny-Saint-Georges ou fleuris.

Sur le thème de l'économie, Rantigny dispose sur son territoire de plusieurs zones d'activités et d'un tissu économique varié (industriel, artisanal, commercial, services).

Le nombre d'emplois offerts sur la commune était de 984 avant la fermeture de l'usine Caterpillar. L'indicateur de concentration d'emplois était alors de 86,4 %. Ce dynamisme est en baisse et montre une dépendance plus grande vers des pôles extérieurs.

11,6 % des actifs ayant un emploi résident et travaillent à Rantigny. 66 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune de l'Oise, principalement dans le bassin d'emplois Creillois.

La gare de Rantigny influence le lieu de travail des actifs de la commune. En effet, 22 % des actifs travaillent en dehors de la région. La majorité travaille en région parisienne.

Les modes de transport utilisés pour les déplacements domicile-travail sont fonction du lieu de travail. Les moyens de transport doux seront utilisés par les actifs qui résident et travaillent sur la commune, le véhicule motorisé par les actifs qui travaillent dans le bassin d'emploi local et les transports en commun par ceux qui travaillent en dehors de la région.

Il ne faut pas sous-estimer le poids économique des activités locales dites « familiales » qui restent discrètes en s'intégrant au tissu bâti résidentiel.

L'activité agricole fait également partie d'un moteur économique local à ne pas négliger. Il existe une exploitation à l'ouest de la ville (rue Sabatier) qui bénéficie d'une situation avantageuse puisqu'elle est implantée en lisière urbaine. Par conséquent, elle peut circuler librement pour regagner ses terres sans transiter par la partie agglomérée.

Par ailleurs, la commune dispose d'un patrimoine bâti pouvant servir de socle à la valorisation touristique de la ville. L'église Saint Georges (à Uny Saint Georges) est inscrite en qualité de monument historique. Le territoire, dont une partie de la ville, est traversé par un circuit de randonnée balisée.

Une dynamique s'invente tout particulièrement au travers de la structuration d'un réseau de voies adaptées à leurs usages.

A ce titre, il est rappelé que la structure viaire de l'agglomération s'est organisée autour de la ligne ferroviaire qui crée une coupure physique forte. Par conséquent, la ville comprend deux axes principaux de déplacements composés de plusieurs rues d'orientation nord-sud, axes qui sont parallèles à la voie ferrée.

A l'échelle de la ville, il existe trois barreaux de liaisons routières (rue de Breuil-le-Vert, rue Henri Dunant et rue de Liancourt) permettant de connecter la « rive ouest » à la « rive est » de la ville. La dynamique interne et de transit se joue essentiellement au sud de l'agglomération.

S'agissant du réseau de voies de communication secondaires, Rantigny dispose d'un maillage de voies « routières » bien agencé. Bien que les voies soient suffisamment larges, un plan de circulation est mis en place dans pratiquement chacune des rues, une partie de la chaussée étant réservée au stationnement des véhicules. A noter que les voies secondaires servent principalement à la desserte locale des quartiers. En raison des contraintes de sites (RD 1016 et fond de vallée humide), les opérations d'ensemble réalisées en périphérie du tissu bâti ont donné naissance à de nombreuses voies en impasse.

On peut considérer que les voies sont adaptées à leur usage.

La ville de Rantigny est parcourue par des liaisons douces aménagées soit le long des voies de communication routières soit comme éléments indépendants servant de liaison transversale entre les parties est et ouest de la ville. Ces connexions douces intermédiaires sont réparties de manière homogène du nord au sud de l'agglomération.

Le thème du développement et du renouvellement urbains

En matière de développement urbain futur, il est rappelé que la commune compte 77 logements vacants (INSEE 2010). Il s'agit d'un potentiel mutable en résidences principales qu'il serait intéressant de résorber en partie.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence la rareté des dents creuses (terrains non bâtis immédiatement constructibles) au sein du tissu aggloméré de la ville.

Cependant, plusieurs îlots intra-urbains se démarquent, en cœur aggloméré ou en périphérie immédiate. Ces îlots sont soit situés sur le coteau en limite sud-ouest de la ville soit s'appréhendent sous la forme d'ensembles agricoles plus ou moins grands en périphérie ouest et nord de la ville.

L'urbanisation éventuelle de ces secteurs de la commune mérite débat dans la mesure où cette urbanisation pourrait remettre en cause :

- sur le coteau, des îlots « verts » intra-urbains qui participent au cadre de vie général et des secteurs dont l'imperméabilisation pourrait révéler des aléas naturels compte tenu de leur position géographique ;
- en périphérie ouest et nord, des terres agricoles qui constituent un outil économique pour les exploitants locaux et une terre nourricière pour la population.

De grandes propriétés bâties localisées au sud de l'agglomération pourraient faire l'objet dans le futur de projets de densification. Actuellement, ces sites ne sont pas vacants. Toutefois, le PLU pourrait anticiper des évolutions futures et définir des attentes particulières au moyen d'orientations d'aménagement et de programmation.

A titre indicatif et pour information, l'ensemble des terrains évoqués ci-dessus représente une surface totale comprise entre 14 et 15 ha.

Un principe général est à retenir. Le PLU Grenelle a vocation à combattre l'étalement urbain en tirant profit des capacités de densification interne du tissu aggloméré et en trouvant un équilibre raisonné entre les besoins réels et la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

Il est important de souligner que la commune ne dispose pas de friche urbaine à requalifier au sein l'enveloppe de la ville.

Sur le plan économique, les activités implantées en cœur de ville n'ont la possibilité de se développer que sur leur emprise foncière actuelle. Il n'existe pas de terrains libres indépendants.

La configuration de la zone d'activités située en bordure de la RD 1016 fait apparaître des terrains libres équipés et par conséquent constructibles de suite. Toutefois, la surface des terrains étant limitée, le développement concernera des activités de taille modeste.

Les terrains agricoles situés dans la continuité nord de la zone d'activités précédemment évoquée ont été retenus comme site d'accueil préférentiel d'une société, implantée à Erquery, spécialisée dans la vente et la réparation de caravanes. En effet, la société a souhaité réunir l'ensemble de ces installations et développer son activité sur le site de Rantigny qui bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD 1016.

Le bilan général sur les réseaux permet d'envisager un développement urbain communal sans contrainte particulière. Au travers du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique élaboré par le Conseil général de l'Oise, la commune de Rantigny sera desservie à moyen terme par la fibre optique (très haut débit).

Le thème des risques et des sensibilités

Au même titre que l'environnement, le PLU se doit de tenir compte des sensibilités d'un territoire, notamment en matière de gestion des aléas naturels.

L'est du territoire de Rantigny est particulièrement sensible aux aléas inondations, soit par débordement du cours d'eau, soit par remontées de nappe.

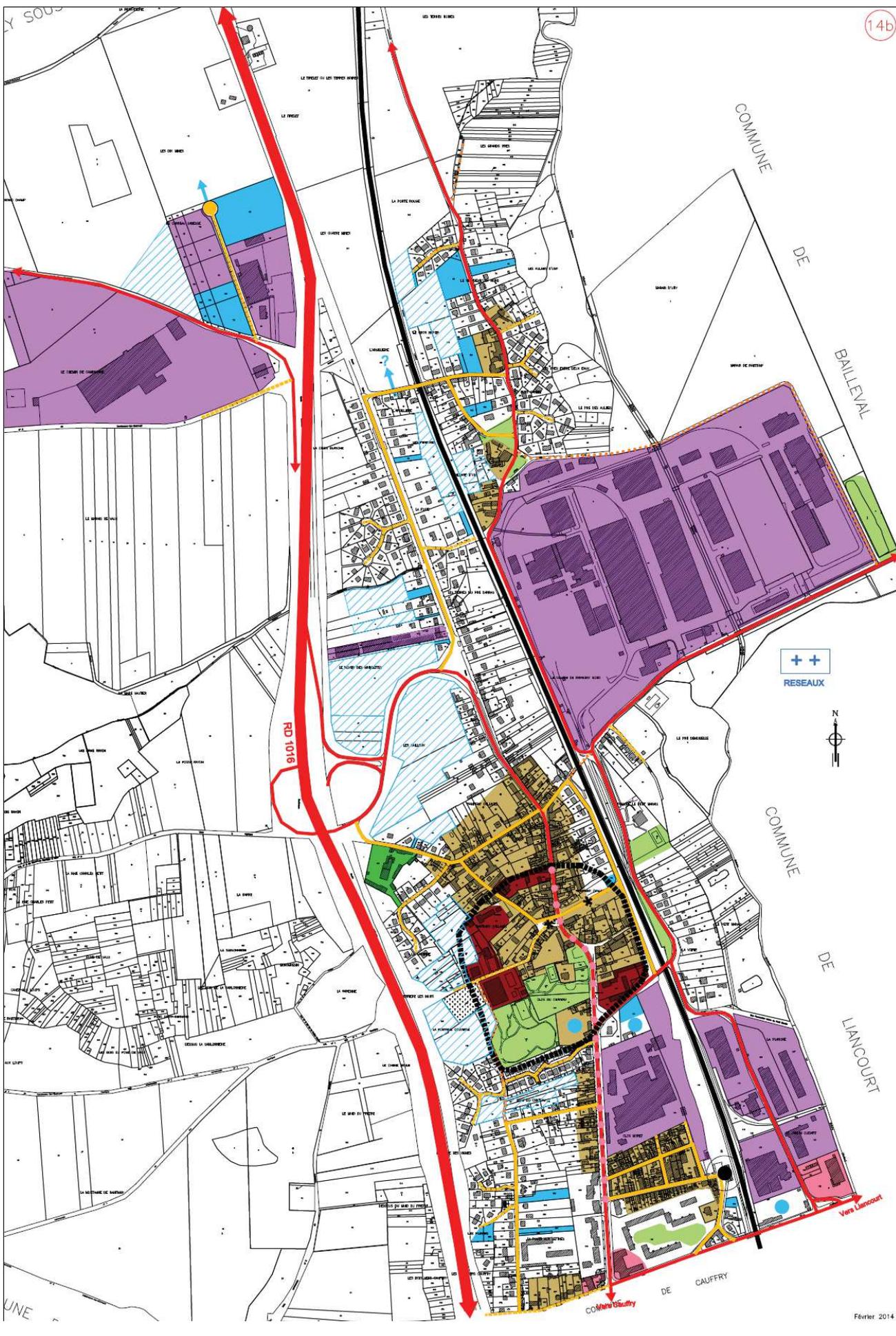
L'aléa ruissellement est maîtrisé à l'échelle du territoire en raison d'un réseau hydrographique adapté et d'aménagements hydrauliques qui permettent de guider les eaux de surfaces recueillies à l'ouest du territoire en direction du fond de vallée humide en passant par la ville.

Quelques établissements de la commune sont recensés en qualité d'installations classées (Siniat, Usine Saint Gobain), sans que cela génère un impact immédiat sur le tissu résidentiel situé à proximité.

Des sensibilités aux bruits résultent du passage d'infrastructures de transports lourds. La commune est concernée par un arrêté des nuisances acoustiques des transports terrestres qui répertorient la voie ferrée, la RD 1016 et la RD 137 comme axes bruyants.

Un dernier élément doit être rappelé. La RD 1016 est une voie classée à grande circulation. Tout projet qui se développerait aux abords de cet axe et en dehors des espaces actuellement urbanisés devra obligatoirement faire l'objet d'une étude dite « Amendement Dupont » conformément aux dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

Tel serait le cas si la commune décidait de se développer spatialement à l'entrée ouest de la commune, de part et d'autre de la RD 916.



BILAN DU DIAGNOSTIC

Thème de la géographie, du paysage et de l'environnement

-  Le plateau de Montataire à vocation agricole affirmée
-  Le coteau à la mosaïque paysagère (herbage, cultures en pied de versant, boisements denses) s'impose en toile de fond
- La vallée de la Brèche aux particularités multiples :
 -  Plaine agricole cultivée et bois ponctuels
 -  Un fond de vallée humide boisé
 -  Le berceau du développement urbain résidentiel et économique
 -  Un paysage impacté par les nombreuses infrastructures
 -  Un territoire concerné par des reconnaissances environnementales

Thème des sensibilités, des risques et des nuisances

-  Une géographie favorable à l'apparition de multiples aléas naturels (ruissellement, inondations...)
-  Des infrastructures générant des nuisances sonores

Thème de la morphologie urbaine

- Une urbanisation concentrée dans la vallée
-  La ville en fond de vallée
-  La zone d'activités et la station service au cœur de la plaine agricole

Thème de la dynamique

- Dynamique territoriale**
 -  Coopération intercommunale mis en place pour une mutualisation des moyens (gestion des réseaux, des cours d'eau...)
 -  Commune dans l'aire d'influence de l'agglomération Creilloise
 -  Présence d'une gare (ligne Amiens-Paris)
- Dynamique communale**
 -  Un hypercentre qui gravite autour des places de la République et Jean Jaurès et qui s'étire le long de l'avenue Jean Jaurès
 -  Un niveau moyen de commerces, de services et d'équipements
 -  Un pôle gare à l'image vieillissante
 -  Présence de trois zones d'activités à l'échelle du territoire
 -  Un site agricole
 -  Découverte touristique du territoire au travers des chemins de randonnée
- Des flux de circulation interne impactés par le passage de poids lourds
 -  Voie principale de desserte interne et externe
 -  Voie secondaire inter et intra-quartier
 -  Les déplacements doux favorisés à l'échelle de la ville au travers de cheminements doux

Thème de la qualité urbaine

-  Qualité architecturale observable dans les sections bâties anciennes
-  Des espaces verts mis en valeur
-  Des espaces de respiration naturels ou agricoles intégrés à la trame urbaine

Thème du développement et du renouvellement urbains

- Démographie**
 - Une croissance démographique faible
- Desserte en réseaux**
 -  Un bilan des réseaux (eau potable, électricité, assainissement...) positif mais une structure calquée sur le tissu bâti actuel (extension nécessaire en cas de développement spatial périphérique)
 -  Développement des communications numériques programmé
- Habitat**
 -  Une typologie du bâti diversifié
 -  Un parc en logement essentiellement privé
 -  Un rythme de construction peu élevé
- Potentiel de développement urbain à caractère mixte**
 -  Un nombre important de logements vacants
 -  Une disponibilité immédiate interne faible mais des possibilités à l'avenir de densifier le tissu bâti existant (grandes propriétés)
 -  Une grande capacité d'accueil au sein des flots naturels ou agricoles situés dans l'enveloppe urbaine actuelle (flots intra-urbain ou en périphérie immédiate)
- à usage d'activités**
 -  Des terrains libres de petites surfaces existent au sein de la zone d'activités située en bordure de la RD 1016
 -  Un besoin répertorié pour l'implantation d'une nouvelle entreprise en prolongement nord de la zone d'activités située en bordure de la RD 1016

CHAPITRE 2

CHOIX ET JUSTIFICATIONS

DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1. Justifications des orientations retenues dans le PADD

2.1.1. Objectifs de la commune

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, « *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. [...]»

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1. *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) *Une 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 ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *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 ;*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6. *La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

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. Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 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 du PADD de Rantigny se déclinent en neuf thèmes principaux

- Contexte territorial,
- Géographie, paysage et patrimoine naturel,
- Développement et renouvellement urbains,
- Patrimoine bâti et qualité urbaine,
- Déplacements,
- Développement économique,
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace,
- Tourisme et loisirs,
- Gestion des aléas naturels et prise en compte des nuisances.

2.1.1.1. Contexte territorial

▪ **Conforter l'attractivité territoriale**

→ **Tirer parti des diverses influences territoriales** et mettre à profit la situation géographique de la commune, qui est positionnée à la frange urbaine de la conurbation creilloise et sous l'influence de l'onde dynamique francilienne.

→ **Tirer parti de la présence d'infrastructures structurantes**, le territoire étant desservi par la RD 1016 très fréquentée (27 500 véhicules/jour en moyenne) et une gare (ligne Amiens-Paris).

→ **Renforcer la coopération intercommunale** au travers du Schéma de Cohérence Territoriale, afin d'organiser harmonieusement et de manière durable le développement du groupement.

→ **Redynamiser le développement communal** en prenant appui sur :

- la situation géographique et la desserte locale,
- son poids démographique, qui confère à la commune un statut de « ville »,
- son niveau d'équipements et son offre de services.

- **Veiller à la compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux**

Les dispositions du PLU devront être compatibles avec les dispositions des documents supra-communaux existants ou à venir (SCOT, SDAGE...).

GEOGRAPHIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

- **Préserver la vocation agronomique, biologique et économique des terres agricoles du territoire (fonction paysagère et fonction support d'une économie locale)**

Les terres cultivées du plateau de Montataire et de la vallée de la Brèche représentent une valeur agronomique, biologique et économique que le PLU devra préserver. Les terres exploitées façonnent le paysage local et lui apporte de la diversité : terres cultivées aux horizons dégagés ou espaces animés de pâtures arborées. L'agriculture joue un rôle majeur dans l'économie locale et modèlent le paysage.

- **Préserver le caractère naturel du fond de vallée humide de la Brèche et des abords du ru du Rayon**

De par sa position au sein de la vallée humide de la Brèche, le territoire de Rantigny possède des qualités naturelles et paysagères spécifiques issus notamment de la présence d'un réseau hydrographique actif et de milieux humides. Le PLU s'attachera à reconnaître ces espaces et à les protéger.

- **Préserver le caractère naturel du versant boisé**

Véritable repère dans le paysage local, le coteau constitue une toile de fond à l'agglomération. Le PLU veillera au maintien de son caractère naturel boisé.

- **Préserver les éléments boisés qui animent le paysage local**

Le paysage communal est fortement marqué par des espaces boisés de plus ou moins grande dimension ou des alignements végétaux que le PLU devra préserver afin de pérenniser les caractéristiques du paysage local.

- **Adapter les règles du PLU afin de favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions**

Le PLU devra encadrer l'insertion dans le paysage des projets futurs, qu'il s'agisse de constructions isolées au cœur des espaces agricoles, naturels ou forestiers ou édifiées en lisières urbaines.

- **Ne pas compromettre la gestion et la pérennisation des espaces reconnus pour leurs vertus écologiques (ZNIEFF, continuités écologiques,...)**

Plusieurs reconnaissances environnementales (ZNIEFF, continuités écologiques, passage à faune, zones humides...) confirment l'intérêt écologique des espaces répertoriés pour leurs habitats diversifiés et leur capacité à nicher une faune et une flore rares et menacées. Ils sont également des lieux de passage privilégiés pour la faune. Les dispositions du PLU devront conduire à la protection de ces espaces et ne pas remettre en cause la gestion durable des lieux afin de pérenniser la fonctionnalité des continuités écologiques.

DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS

- **Redynamiser la croissance démographique communale**

L'indice de croissance démographique communale retenu dans le PLU est de + 0,75 %/an sur la période 2014-2029. Sur la base de la population légale au 1^{er} janvier 2014 (2 563 habitants), ce taux d'évolution porterait la population municipale à presque 2 870 habitants, soit un apport de population d'un peu plus de 300 personnes.

- **Développer l'offre en logements**

Afin d'atteindre l'objectif de croissance démographiques fixé ci-dessus, il faudra produire environ 130 résidences principales pour accueillir une population nouvelle (à raison d'un nombre moyen de personnes par ménage de 2,3 personnes) ainsi que 50 nouvelles résidences principales pour compenser le desserrement des ménages (maintien de la population actuelle à un niveau constant), soit un total d'environ 180 logements.

- **Maîtriser le développement spatial de la ville dans un objectif de développement durable et de limitation de la consommation de l'espace**

L'enveloppe agglomérée de la ville comporte suffisamment de capacités de mutation et de densification afin d'assurer le développement urbain résidentiel et d'équipements. Ainsi, le PLU mettra en œuvre :

- *des actions de réhabilitation/mutation/changement de destination de bâtiments ou sites vacants,*
- *des dispositions visant la densification des espaces urbains situés au voisinage de la gare,*
- *le comblement des dents creuses et la mise en œuvre de petites opérations de densification urbaine ou de renouvellement à l'intérieur de l'espace aggloméré.*

Les projets devront néanmoins tenir compte des caractéristiques du réseau viaire qui présente dans certains secteurs des insuffisances en matière de circulation et de stationnement.

- **Promouvoir la mixité sociale et générationnelle par une diversification de l'offre en logements**

Le Plan Local d'Urbanisme ne devra pas remettre en cause la recherche d'une diversité résidentielle visant la mixité sociale et générationnelle dans la population. Pour ce faire, les règles favoriseront une diversification des typologies bâties, des solutions alternatives au mode pavillonnaire, des nouvelles formes d'urbanisation propices à la diversification de l'offre en logements afin de satisfaire aux besoins d'un parcours résidentiel classique.

- **Reconnaître et pérenniser la diversité des fonctions urbaines**

Le territoire de Rantigny regroupe un grand nombre de fonctions urbaines (artisanat, commerces, services, administratifs, bureaux, équipements publics...) qui cohabitent entre-elles au sein de la ville ou sont implantées isolément sur le territoire (zone d'activités...). Cette mixité est source de dynamisme et d'attractivité communale. Le PLU devra s'attacher à pérenniser les activités répertoriées et à conforter les dynamiques actuelles afin de répondre notamment aux besoins quotidiens de la population et compenser les emplois perdus localement.

PATRIMOINE BATI

- **Adapter les règles d'urbanisme aux ambiances urbaines ressenties**

Le Plan Local d'Urbanisme devra reconnaître les différentes ambiances urbaines ressenties (secteurs anciens homogènes, secteurs pavillonnaires, bâti d'activités...).

Compte tenu des caractéristiques du réseau viaire dans certaines zones d'habitat, il conviendra de gérer les tentatives de densification sauvage et en particulier les constructions en double rideau.

- **Pérenniser la qualité urbaine et architecturale des sections bâties anciennes les plus marquantes**

Pour les sections bâties anciennes les plus marquantes, le PLU mettra en œuvre des dispositions spécifiques afin de préserver les grandes caractéristiques architecturales des façades sur rue des constructions traditionnelles et conforter les fronts bâtis continus.

Des éléments particuliers du patrimoine bâti (murs anciens structurants, bâti historique, petit patrimoine...) pourront être protégés en vue de préserver l'identité communale.

- **Performances énergétiques**

Les techniques innovantes visant la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques...) et la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (matériaux, toitures végétalisées...) doivent pouvoir être utilisées mais devront s'intégrer dans le cadre paysager et architectural environnant.

QUALITE URBAINE

▪ **Qualité urbaine**

- *Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics communaux considérant leurs rôles de repères et identitaires dans le cadre de vie et la dynamique locale (place de la République ...).*
- *Mettre en valeur l'église d'Uny par un traitement soigné des abords.*
- *Maintenir un cadre de vie « rurbain » par la pérennisation d'une trame végétale à l'échelle de la ville et confirmer des « connexions » entre l'espace urbain et les espaces agricoles, naturels et forestiers périphériques.*
- *Requalifier le quartier de la gare pour une valorisation de l'image de la commune et l'affirmation de la rayonnance de Rantigny.*

▪ **Assurer une meilleure desserte en télécommunications numériques**

Le PLU devra intégrer la politique de déploiement du réseau numérique par le Conseil départemental mise en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), afin d'améliorer la desserte du territoire en communications numériques.

▪ **Satisfaire aux besoins en matière d'équipements publics et de services**

Le Plan Local d'Urbanisme devra être adapté pour répondre à des besoins à moyen ou long terme en matière d'extension, de délocalisation, de création d'équipements, d'espaces ou de services publics.

Le regroupement spatial des équipements scolaires ou encore des services administratifs et techniques de la commune permettront d'une part de rationaliser et optimiser le fonctionnement des services publics communaux et d'autre part de faciliter l'accessibilité des équipements pour les habitants de la commune.

DEPLACEMENTS

▪ **Promouvoir l'usage de moyens de transports alternatifs à la voiture**

- *Préserver le réseau de voies douces et le développer au gré des opérations nouvelles,*
- *Organiser un pôle de transport intermodal en appui du pôle gare.*

▪ **Développer l'offre en transport en commun en direction des pôles urbains structurants**

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Rantigny se caractérise par un tissu économique très présent et de composition variée. Trois sites d'activités sont répertoriés à l'est de la ville : un site industriel, compris entre la rue d'Uny, l'allée des Fresnes et le chemin du Marais d'Uny hébergeant notamment le centre national St Gobain Isover, une zone artisanale située rue Parmentier et le site industriel Caterpillar situé en cœur de ville au contact de la gare.

Il existe par ailleurs au sein de la plaine agricole un site industriel et une zone commerciale, implantée en bordure de la RD 1016, axée sur le commerce de « loisirs » (jardiland) et d'équipements de la maison (vérandas, poêles à granulés, décoration...).

En dehors de ces pôles à vocation purement économique, la ville de Rantigny se singularise par la mixité de ces fonctions urbaines. Les petits artisans, les bureaux, les commerces et services de proximité cohabitent au sein des quartiers résidentiels principalement au sud de la ville. L'activité agricole est toujours présente avec un siège d'exploitation recensé à l'extrémité de la rue André Sabatier.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de définir une **stratégie de développement économique** en tenant compte des contextes géographique, socio-économique et législatif en pleine mutation.

En effet, la fermeture de l'usine Caterpillar dans un contexte de crise économique mettant en péril la branche de l'industrie, la prise en compte des caractéristiques naturelles et écologiques du fond de la vallée de la Brèche (zones humides, zones inondables, corridors écologiques), la fin des pré-enseignes dérogatoires depuis le 13 juillet 2015, le niveau de qualification de la population locale sont des éléments qui amènent à porter un regard nouveau sur l'avenir économique de Rantigny.

A cet égard, la commune de Rantigny souhaite adopter une stratégie de développement adaptée à ses caractéristiques locales par :

→ le **remplissage des disponibilités foncières observables** au sein des sites économiques situés entre la rue d'Uny et l'allée des Fresnes, dans la rue Parmentier et en bordure de la route de Neuilly-sous-Clermont (ancienne site Avon) afin de consolider son tissu industriel et artisanal tout en optimisant des espaces urbains résiduels ;

→ la **reconversion du site Caterpillar** qui sera voué à l'accueil d'activités à vocation principalement tertiaire, de commerces et de services de proximité y compris publics afin de redynamiser le centre-bourg, de répondre aux besoins de la population et d'adapter le tissu d'activités au contexte résidentiel environnant. Ce projet ne pourra aboutir qu'à l'issue d'un examen attentif des potentialités du site et des éventuelles contraintes mises au jour (techniques, économiques, ...).

→ la **valorisation de l'excellente visibilité offerte par la présence de la RD 1016** pour développer spatialement la zone commerciale située au sein de la plaine agricole et offrir une nouvelle offre foncière à vocation d'activité. Cet enjeu se révèle déterminant pour la « survie » d'activités installées dans le département depuis la disparition récente du dispositif des pré-enseignes dérogatoires.

En effet, cette mesure est de nature à priver un grand nombre de professionnels d'une signalétique directionnelle indispensable à leur visibilité et donc au maintien de leur activité, en particulier dans les communes situées à l'écart des grands axes de communication. La position de la zone commerciale de Rantigny se révèle ainsi déterminante et dorénavant fortement attractive pour un grand nombre d'établissements implantés dans le département.

L'objectif est de conforter la vocation actuelle de la zone portée essentiellement sur les commerces de loisirs et d'équipements de la maison ainsi que des activités de services. Cette zone est par ailleurs adaptée pour l'accueil de petites unités de production artisanale avec vente directe en boutique.

Ce développement s'accompagnera d'une requalification de l'entrée de ville par des aménagements qualitatifs en bordure de la RD 1016 et l'introduction d'une architecture soignée, s'emploiera à optimiser l'insertion paysagère de la zone au sein de la plaine agricole, permettra de traiter les espaces communs internes puis à résorber la friche de l'ancienne station service.

Afin de répondre à l'ensemble de ces objectifs, la consommation foncière optimale pourra s'appuyer sur des limites physiques observables à savoir la route de Neuilly-sous-Clermont au sud, la RD 1016 à l'est, la limite territoriale au nord et le bois situé au cœur de la plaine agricole à l'ouest.

Enfin, la **pérennité de l'économie agricole** sur le territoire est un enjeu à intégrer (accueil de nouveaux sièges d'exploitation, diversification avec vente de produits locaux, chambre d'hôtes...).

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

• *Habitat*

S'agissant du développement résidentiel communal, l'ensemble des opportunités foncières (en renouvellement urbain ou en dents creuses) devront accueillir en moyenne un minimum de 3 000 m² de surface de plancher à construire à l'hectare, dont au moins 75 % seront réservés à la construction de logements.

Cet objectif global à atteindre pourra, selon les secteurs, être raisonnablement inférieur lorsqu'il répond à une logique de renouvellement urbain couplé soit avec de la mixité fonctionnelle (locaux d'activités, commerce...), soit à des logements spécifiques (social, personnes âgées, jeunes travailleurs, logements d'urgence...) ou encore en cas de présence de contraintes physiques (aléas naturels, pollution des sols...).

De plus, cet objectif pourra également être réparti selon la situation géographique du secteur voué à être bâti, étant entendu que la proximité des transports collectifs doit être un facteur favorable à la densification urbaine (mettant en scène une mixité ou pas).

En tout état de cause, le développement résidentiel n'induirait aucune consommation nouvelle d'espace agricole ou naturel (0 ha).

- **Activités**

S'agissant du développement économique, la réserve foncière mobilisée s'élève à 7 ha et concerne uniquement des terres agricoles ; il s'agit du secteur situé en arrière des activités bordées par la RD1016.

Les autres secteurs dévolus à l'accueil d'entreprises correspondent à des friches industrielles intra-muros à reconvertir (ancien site Caterpillar par exemple).

TOURISME ET LOISIRS

- **Valoriser le potentiel touristique de la commune**

- *en appui des sentiers de randonnées, du petit patrimoine, du patrimoine naturel et paysager...*
- *par la diversification des activités agricoles (gîte, vente de produits fermiers...)*

GESTION DES ALEAS NATURELS ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

- **Tenir compte des aléas naturels identifiés sur le territoire**

Le Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte des aléas naturels dans le cadre du développement urbain en y maîtrisant l'urbanisation et en préservant les zones tampons jouant un rôle de régulateur ou de guide.

- **Prendre en considération les nuisances acoustiques** produites par les infrastructures de transports déclarées bruyantes.
- **Tenir compte des Servitudes d'Utilité Publique** qui affectent le territoire communal.

2.2. Justifications des règles adoptées au PLU

2.2.1. Présentation générale

Le zonage retenu par la municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs démographiques, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles ont pour indicatif U : UA et UD.
- Les zones à urbaniser qui sont peu ou pas équipées : zone AU.
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plan de découpage en zones n°5b), qui fait aussi apparaître :

- les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les plantations d'intégration à réaliser,
- les polygones constructibles.

2.2.2. Les zones urbaines

Les périmètres des zones — c'est-à-dire les parties bâties correspondant à la ville de Rantigny — sont volontairement restrictifs afin d'éviter tout étalement urbain. Pour mémoire, les zones urbaines sont définies à l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, elles correspondent « aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Par ailleurs, le classement en zone urbaine doit être examiné au regard de plusieurs critères :

- respect de la notion jurisprudentielle de partie agglomérée et élimination des terrains ou constructions à l'écart,
- configuration de la voirie qui doit desservir en l'état le terrain, sans aménagement supplémentaire,
- état du réseau d'eau et capacité à admettre le raccordement de nouvelles constructions,
- analyse des contraintes existantes : bois, état du sous-sol, topographie, impact visuel de la construction et intégration dans le paysage.

Dans la ville de Rantigny, les études préliminaires ont mis en évidence différentes séquences bâties, correspondant d'une part à la partie originelle du bourg où domine du bâti ancien et/ou de l'habitat groupé, et d'autre part à une urbanisation linéaire ou en pavé (opération d'ensemble) à dominante pavillonnaire. Le tissu urbain de Rantigny se caractérise également par des secteurs regroupant des immeubles collectifs mais aussi des rues où un bâti mixte est observable.

Ainsi, à l'issue de l'analyse, il apparaît que quatre zones urbaines (UA, UB, UC et UD) peuvent être distinguées sur l'ensemble du bourg, s'agissant des espaces à vocation principalement résidentielle ; il s'agira d'adapter le régime de règles applicables à chacune des zones (implantations des constructions, densités bâties,...).

A ces zones dédiées à l'habitat s'ajoutent de manière plus spécifique des zones consacrées aux équipements publics (UP) ou aux activités (UE et UI).

2.2.2.1. La zone UA

La zone UA correspond à la partie organique de la ville qui s'est développée le long de l'ancienne route nationale n°16 (à l'époque où elle traversait l'agglomération). Une autre partie a été distinguée dans le quartier de la gare.

- Périmètre et vocation

D'une manière générale, la zone UA se caractérise par des bâtisses en pierre édifiées en front de rue. Les constructions sont en effet édifiées à l'alignement des rues Anatole France, Pasteur, Berthelot et Jean Jaurès. Cette zone regroupe quelques services et de nombreux commerces.

Un autre secteur, situé près de la gare, a été classé en zone UA. Il est structuré par les rues de la gare, Dubuy Raguét, Albaret et Devoir. Là encore, l'implantation des constructions à l'alignement des voies forme des fronts bâtis continus remarquables.

La différence entre les deux zones UA réside dans l'emploi des matériaux : pierre pour l'une et brique pour l'autre.

Les densités observées dans ces secteurs de la ville sont généralement élevées, en particulier dans le quartier de la gare ; ce dernier fait actuellement l'objet d'une opération de construction qui comporte une quarantaine de logements (îlot foncier devant la gare).

- Accès / voirie

Comme une grande partie de la ville, la zone UA se caractérise par un réseau viaire aux caractéristiques assez limitées. Hormis l'avenue Jean Jaurès, la plupart des rues sont étroites et n'offrent pas de bonnes conditions de circulation. De plus, le stationnement y est souvent difficile. Pour ces raisons, le règlement fixe des conditions d'accès aux voies publiques afin d'éviter d'aggraver la situation. Par ailleurs, les voies existantes devront pouvoir absorber les circulations que pourraient générer de nouvelles opérations.

- Implantation des constructions

Compte tenu de l'ambiance urbaine constatée en zone UA, le maintien des fronts bâtis constitue une priorité. Néanmoins, le règlement prévoit certains cas pour lesquels l'implantation à l'alignement n'est pas obligatoire :

- Un terrain qui comporte déjà des constructions à l'alignement peut recevoir de nouvelles constructions à l'arrière du front bâti existant
- Si le projet concerne une construction déjà existante qui ne serait pas à l'alignement
- Si le projet concerne un îlot foncier d'au moins 3 000 m² sur lequel 8 logements au moins seront réalisés. Ce cas de figure est la traduction d'une orientation du PADD qui consiste à combler les dents creuses et à densifier le tissu urbain sans consommer d'espace agricole ou naturel. C'est un exemple de renouvellement urbain (refaire la ville sur la ville) prôné par la loi SRU.

En revanche, la municipalité ne souhaite pas encourager les divisions foncières qui aboutiraient à des juxtapositions de constructions non réfléchies. La profondeur constructible est fixée à 25 m des voies ouvertes à la circulation publique afin d'éviter des double ou triple rideau qui seraient en contradiction avec le parcellaire historique.

Mais là encore, si le projet est élaboré dans un souci d'organiser les constructions les unes par rapport aux autres ou par rapport aux constructions qui existent déjà dans le quartier la notion de profondeur constructible peut être supprimée. Cette disposition concerne plus les opérations groupées que les lotissements.

- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage soit deux niveaux habitables avec combles. Un dépassement de la hauteur est admis lorsque le terrain d'assiette présente une superficie supérieure à 3 000 m². La municipalité considère dans ce cas que la densité peut être raisonnablement augmentée sans porter atteinte aux caractéristiques de la zone UA et ainsi constituer des îlots bâtis indépendants.

- Aspect des constructions

La municipalité affiche explicitement dans son PADD sa volonté de protéger le bâti patrimonial qui qualifie le cœur de l'agglomération et principalement les rues Pierre Curie (à une extrémité) et Anatole France. Le règlement vise à conforter l'identité de la commune par le maintien des caractéristiques de l'architecture locale.

Les exigences d'aspect pour les façades des constructions anciennes visibles des voies publiques énoncées ci-dessus sont assez strictes. Les enduits devront présenter une finition de type gratté fin et offrir une tonalité rappelant la pierre utilisée localement.

De la même manière les volets qui sont un élément important de la façade sont réglementés. Les volets roulants ne peuvent être autorisés sur la voie publique qu'à condition d'être accompagnés de volets battants « traditionnels » et de disposer d'un coffre à enroulement intégré dans le linteau ou installé à l'intérieur de la construction.

- Stationnement

Le stationnement constitue un point noir dans certaines rues. Il est indispensable pour ne pas aggraver les conditions de circulation et que les opérations de construction offrent de nouvelles places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet et non sur les voies publiques.

2.2.2.2. La zone UB

La zone UB se caractérise par l'hétérogénéité du bâti à usage d'habitat. Cette zone regroupe à la fois des constructions anciennes, de l'habitat groupé et des pavillons individuels.

Spatialement, la zone UB correspond à l'ancien hameau d'Uny au Nord de la ville, à l'urbanisation en face de la plate-forme industrielle de St Gobain qui conduit à la jonction avec le cœur de ville, ainsi qu'à des poches en conurbation avec la commune voisine de Cauffry.

- Vocation

Comme cela a été dit, le tissu urbain de la zone UB est essentiellement à usage d'habitation. Hormis le pépiniériste installé en entrée d'agglomération au Nord, il y a peu de commerces ou de bâtiments à usage d'activités.

Pour cette raison, le règlement limite l'implantation de nouvelles activités aux commerces de moins de 200 m² de surface de vente et aux artisans à condition que ces activités n'impactent pas la vie du quartier.

- Accès / voirie

Comme en zone UA, les voiries restent assez difficiles à circuler. La municipalité sera attentive aux opérations qui par leurs caractéristiques ne seraient pas adaptées aux capacités du réseau viaire actuelle.

- Implantation des constructions

Compte tenu de la diversité du bâti constatée, les modes d'implantation sont souples (alignement ou retrait des voies). Néanmoins une profondeur constructible a été fixée pour éviter que des divisions aboutissent à des habitations les unes derrière les autres.

Cette préoccupation figure dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La municipalité considère que le double rideau est une source de conflits entre voisins et un élément de dégradation de la trame parcellaire et urbaine : la rue n'est plus l'élément guide, les façades de jour sont en vis-à-vis, les accès aux habitations sont parfois si proches que des portails peuvent se retrouver l'un à côté de l'autre.

Il existe quelques sections de voie où le bâti est implanté à l'alignement. Le maintien de cette ambiance urbaine explique la règle qui impose l'implantation sur une limite séparative lorsque la construction est à l'alignement. L'objectif de cette règle est de limiter la perméabilité entre constructions édifiées en font de rue.

Les constructions en retrait restent autorisées mais la distance entre les limites séparatives est fixée à 14 m au droit de la façade pour éviter des divisions proposant des terrains de trop petite largeur, non conformes à la trame parcellaire héritée du passé.

La municipalité n'est pas hostile à la densification du tissu urbain dès lors que le projet est réfléchi. Une règle spécifique autorise de pouvoir déroger à l'ensemble des règles d'implantation (articles 6 et 7) dès lors que le terrain d'assiette présente une superficie au moins égale à 3 000 m² et que le nombre de logements réalisés est supérieur à 8. Les programmes visés ici sont ceux qui peuvent être proposés par un promoteur-constructeur dans le cadre d'une opération groupée.

- Emprise au sol et hauteur

L'emprise au sol est fixée à 40 % ce qui correspond à la moyenne observée notamment pour les typologies pavillonnaires. Elle peut être portée à 50% dans le cadre d'opérations dont les caractéristiques ont été explicitées dans la rubrique précédente. La municipalité souhaite faire sien le principe de renouvellement de la ville sur la ville mais dans des conditions maîtrisées.

Les activités ne sont pas oubliées ; elles restent encouragées avec une emprise maximum fixée à 50 %.

La hauteur est fixée à 11 m, c'est-à-dire 2 niveaux et des combles sans possibilité de déroger comme en zone UA. Le tissu urbain est réparti dans des quartiers qui pourraient souffrir d'une hauteur plus importante. Il est important de respecter l'épannelage existant même si celui-ci n'est pas d'une homogénéité exemplaire.

- Aspect

Le règlement s'est attaché à préserver l'allure des constructions anciennes et ainsi à conserver des traces de l'architecture traditionnelle. Pour autant, et comme cela a été dit auparavant, la zone UB se distingue par une grande diversité de ses constructions. Le règlement tient compte de cette variété par des règles qui ne seraient pas le reflet de la réalité urbaine.

On notera que les annexes doivent rester des annexes et ne pas être utilisées ou transformées en habitation. La municipalité estime indécent le marché immobilier qui consiste à vendre des annexes transformées en habitation après des travaux sommaires.

Les ouvertures d'une annexe ne sont pas celles d'une habitation ; l'éclairage d'un garage par des fenêtres ou baies vitrées (!) doit être refusé.

- Stationnement

Hormis la rue Pierre Curie, les rues présentent en zone UB des gabarits qui ne sont pas propices au stationnement.

En conséquence, il est indispensable que les opérations de constructions puissent offrir des places de stationnement sur le site du projet et non dans les rues voisines.

- Plantations

La lisière urbaine au Nord de la ville entre la rue Sabatier et Curie présente des discontinuités végétales. Le règlement graphique a identifié la limite présentant une faiblesse ; le règlement écrit propose de renforcer cette limite au moyen de plantations.

2.2.2.3. La zone UC

La zone UC est un îlot composé d'immeubles de grande hauteur (R+4) qui se détache du reste de l'agglomération. Idéalement situé près de la gare, il offre des services en pied d'immeubles et regroupe environ ¼ des logements de Rantigny. Elevés en limite de la ville mais adossés à celle de Cauffry, ils sont au cœur d'une conurbation dont les limites ne sont plus visibles et créent une centralité tout à fait artificielle.

- Vocation et périmètre

La zone UC est scindée en deux îlots distincts par l'avenue Jean Jaurès. Chaque îlot bénéficie d'une desserte annexe, la rue Edouard Vaillant pour l'îlot à l'Ouest et la route de Mouy pour l'îlot à l'Est.

Des commerces sont installés au rez-de-chaussée (restaurant, salon de coiffure, boulangerie, agence immobilière, pharmacie, etc.). Compte tenu de sa densité actuelle due à la répartition des immeubles existants, la zone UC n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions.

- Implantation

Le mode d'implantation est actuellement diversifié. Les constructions sont aussi bien édifiées à l'alignement qu'en retrait des voies, le règlement garde cette souplesse.

Afin de conserver des continuités visuelles en front de rue, les constructions implantées à l'alignement devront également respecter la mitoyenneté sur une limite séparative. Cette disposition n'est toutefois pas souhaitable lorsque le bâtiment est à l'angle de deux voies (cas du petit immeuble de commerces à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la route de Mouy).

- Hauteur

Les immeubles déjà existants comportent au maximum 4 niveaux habitable ; les plus anciens sont couverts d'un toit terrasse. La hauteur exprimée dans le règlement reprend les gabarits existants.

- Aspect

Le règlement est volontairement souple car les constructions en zone UC appartiennent à des époques différentes. La définition de règles strictes n'aurait pas de sens compte tenu des caractéristiques du parc immobilier.

- Stationnement

Les exigences en matière de stationnement sont les mêmes que dans les autres zones urbaines pour les raisons déjà évoquées.

- Plantations

Un coefficient de plein terre a été fixé (20 %) afin d'encourager la biodiversité dans la ville et favoriser la gestion des eaux pluviales.

2.2.2.4. La zone UD

La zone UD est en superficie la zone la plus importante ; elle couvre les secteurs de la commune dont l'urbanisation repose sur un mode principalement pavillonnaire. Le tissu urbain est plus lâche et l'habitat individuel est fortement représenté. La zone UD se caractérise par ses fonctions urbaines limitées à la vocation habitat ; elle comprend un secteur UDa dans lequel la densification par une implantation en double rideau est exceptionnellement autorisée.

- Vocation et périmètre

La zone UD est une zone d'habitat résidentiel dans laquelle les activités de commerce ou de service sont absentes ; il semble souhaitable de conserver la quiétude dans ces quartiers en écartant toute installation susceptible de créer des troubles du voisinage. La municipalité a néanmoins convenu que certains artisans pouvaient avoir leur place dans ce tissu urbain notamment ceux qui ont peu de besoins en matière de stockage et dont le matériel peut être abrité dans des annexes de l'habitation.

La zone UD a largement colonisé le versant de la butte à l'Ouest de la ville. L'urbanisation vient mourir sur la RD 1016. Tous les espaces qui pouvaient être urbanisés l'ont été avec pour conséquence un réseau viaire très inadapté. Le versant est drainé par la rue Vaillant et son prolongement la rue Barbusse dans des conditions qui restent difficiles tant pour la circulation automobile que le stationnement.

Il était impératif aux yeux des élus de limiter l'urbanisation dans ce secteur de la ville afin d'éviter une saturation des voies de circulation ; la règle relative au double rideau fait partie des réponses apportées au problème.

La ville est également bordée à l'Est de l'autre côté de la voie ferrée, par un tissu pavillonnaire ancien post années 60. Enfin, plus au Nord, autour de l'ancien hameau d'Uny se sont développées une multitude d'opérations de lotissements. Leurs caractéristiques sont représentatives d'une époque : constructions identiques (ou presque à quelques détails près) organisées autour d'une voie de desserte en impasse. On notera que la zone UD a contribué à étendre au Nord l'agglomération et à accentuer la linéarité de la forme urbaine actuelle.

La zone UD comporte un secteur UDa dans lequel le double rideau est admis de manière exceptionnelle car il existe déjà.

- Accès / voirie

Les problématiques liées à la circulation ont déjà été évoquées dans la présentation de la zone. La municipalité est donc très attentive aux caractéristiques des futures opérations, étant rappelé que la zone UD est une zone qui recèle encore du foncier disponible.

Dans cette optique, les voiries qui pourraient être réalisées par des aménageurs devront présenter une largeur minimum.

Certaines voies publiques existantes ne sont pas en capacité d'offrir un accès à de nouvelles constructions. Certains terrains par leur situation dans un virage n'offrent pas assez de garantie pour la sécurité des usagers ; c'est le cas de parcelles situées en tête de pont, à l'extrémité des rues de la Brèche et Parmentier. Dans cette partie de la rue, la visibilité est très mauvaise et la sortie de véhicule très dangereuse.

Une autre situation a été relevée dans une ruelle débouchant rue Edouard Vaillant ; la largeur de la voirie et la nature du revêtement rendent cette voie impropre à la circulation des véhicules automobiles.

- Réseaux

Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle est une priorité. Le rejet vers le réseau public doit rester exceptionnel afin d'éviter l'apport brutal de volumes d'eau en cas d'épisodes météoriques.

- Implantation des constructions

D'une manière générale, les pavillons respectent un recul par rapport à la voie publique. En revanche, pour contrôler les divisions abusives et les constructions en double rideau, la profondeur constructible a été fixée à 25 m. En zone UD, les parcelles font rarement plus de 30 m de profondeur ; il est donc important de garder des fonds de parcelles libres afin de recevoir par exemple les eaux pluviales.

Toutefois, il existe un secteur UDa dans lequel plusieurs parcelles ont déjà été divisées pour accueillir 2 habitations. Il a été décidé d'étendre cette possibilité à l'ensemble du secteur. La profondeur est limitée à 50 m dans le secteur UDa étant rappelé, que les fonds de parcelles sont au contact des zones humides identifiées lors du diagnostic.

En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, les habitations sont le plus souvent en retrait des limites latérales et dans les lotissements plus dense adossées à une seule limite. Ces constatations ont été reprises dans le règlement de la zone UD.

Un recul de 5 m est prescrit le long des cours d'eau afin de permettre leur entretien.

- Emprise au sol

Compte tenu de la superficie des terrains dans les opérations de lotissement plus denses (environ 500 m²) l'emprise au sol a été fixée à 30 % ce qui autorise l'édification d'une maison et quelques extensions ultérieurement (véranda, garage, bûcher, etc.).

La hauteur est limitée à 9 m pour les habitations mais peut comprendre 1 niveau et des combles aménageables ou 2 niveaux coiffés d'un toit terrasse végétalisé.

- Aspect des constructions

L'aspect très contemporain des constructions et leur simplicité architecturale (absence de modénature, matériaux recouverts d'un enduit, etc.) doivent être pris en considération pour déterminer le règlement.

La localisation des zones pavillonnaires en périphérie de la ville ne fait pas craindre une rupture architecturale dommageable pour l'ambiance urbaine.

- Stationnement

Comme dans les autres zones urbaines la thématique du stationnement n'est pas sous-estimée. La problématique de l'encombrement des voies publiques par les véhicules des riverains est la même en zone UD, alors qu'a priori des places ou des garages ont été définis lors de la conception du projet.

Pour tenter de combattre le phénomène, le règlement du PLU impose des places de stationnement, la municipalité s'efforçant de son côté de sensibiliser la population.

2.2.2.5. La zone UE

- Vocation et périmètre

La zone UE est une zone d'activités située au Nord-Ouest de la ville de l'autre côté de la déviation de la RD 1016.

Il s'agit d'une zone commerciale qui accueille des entreprises ou commerces tournés vers l'équipement de la maison et les loisirs. Elle englobe également une station-service désaffectée. Cette zone UE comprend un secteur UEa dans lequel des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies. Le secteur UEa est en cours d'aménagement ; un bâtiment est en construction qui doit abriter une entreprise de camping-car et caravanes installée auparavant à Erquery.

Il existe de l'autre côté de la déviation une station-service en activité ; elle fait l'objet d'un classement en zone UE (seul le foncier qu'elle occupe est classé en UE).

Conformément au PADD, cette zone d'activité est résolument axée vers des loisirs et l'équipement de la maison. Toutes les entreprises aujourd'hui installées sont dans ce créneau.

- Accès / voirie

La desserte de la principale zone UE est assurée par une voirie interne qui se connecte ensuite à une voie longeant la déviation jusqu'à l'échangeur principal. Pour des raisons évidentes de sécurité, aucun accès ne peut être autorisé sur la RD 1016.

- Implantation des constructions

Un polygone a été défini en secteur UEa afin de recevoir un bâtiment (il est en cours de construction). Dans le reste de la zone, un retrait de 5 m est imposé sauf aux abords de la RD 1016 où la distance est portée à 20 m pour prévenir tout incident (incendie, ...).

Les règles d'implantation sont souples car elles ne doivent pas être un obstacle à l'accueil des entreprises. Le coût du foncier dans le projet étant un paramètre important, le terrain doit pouvoir être utilisé sans trop de restriction.

- Emprise au sol et hauteur

Hormis dans le secteur UEa où un polygone a été défini, le reste de la zone UE bénéficie d'une emprise au sol égale à 60 %. Le pourcentage adopté permet d'assurer le stationnement et d'offrir des espaces non imperméabilisés pour infiltrer les eaux pluviales. La hauteur est limitée à 10 m ; elle correspond à des bâtiments abritant des activités artisanales et non industrielles.

- Aspect

La zone par sa localisation peut produire un effet « vitrine » depuis la RD 1016. Pour cette raison, des soins devront être apportés à la conception des façades orientées vers la déviation.

Il convient de rappeler que le secteur UEa résulte d'une procédure de déclaration de projet et qu'étant situé à proximité de la RD 1016 il avait fait l'objet d'une étude au titre de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont).

- Stationnement

Compte tenu de la configuration de la zone et de sa desserte, le stationnement devra nécessairement être réalisé sur le terrain qui accueille le projet.

- Plantations

Un certain nombre de mesures ont été arrêtées à l'issue de l'étude « Amendement Dupont » ; elles ont été reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles le règlement fait référence.

2.2.2.6. La zone UI

La zone UI correspond aux zones d'activités industrielles présentes sur la commune. La première se situe au Nord du territoire, à l'Ouest de la RD 1016 ; les deux autres sont situées à l'Est de la voie ferrée et sont adossées à l'agglomération.

- Vocation et périmètre

Les 3 zones sont de taille inégale : 10 ha pour l'ancienne usine AVON au Nord-Ouest ; 28 ha pour la plateforme St Gobin et 8 ha pour la zone en face de la gare ferroviaire.

Hormis la première citée, les deux autres sont entièrement urbanisées et occupées par des entreprises. Seule la première zone présente des possibilités de densification mais cela supposerait que les espaces verts qui entourent le bâtiment principal et le mettent en valeur soient bâtis.

La vocation de ces 3 zones est d'accueillir des activités correspondant à des unités de production utilisant pour certaines des équipements lourds, sources de nuisances (bruit, poussières, odeurs ...).

On rappellera l'importance de certaines usines dans la vie de la commune. Le site historique de St Gobain était l'un des plus importants du département et a accueilli jusqu'à 1 600 salariés au début des années 80.

- Accès / voirie

La zone UI au Nord est desservie par l'échangeur de la RD 1016 et est très accessible. En revanche, les deux autres zones par leur situation génèrent des flux qui s'additionnent à ceux de la population locale. Enfin la voie ferrée s'accompagne de points de passage obligés qui restreignent les conditions de circulation.

- Implantation des constructions

A l'exception de la zone UI au Nord-Ouest de la ville, les autres secteurs ne peuvent plus accueillir de constructions. Ces deux derniers sont bordés ou traversés par la rivière la Brèche. Un recul de 5 m a été prescrit afin de permettre l'entretien du cours d'eau.

- Hauteur

S'agissant d'une zone industrielle, la hauteur n'est pas réglementée. Toutefois, pour le secteur proche du cœur de ville (UIa au Sud) la hauteur a été limitée à 12 m afin d'éviter d'éventuels impacts visuels liés à la hauteur.

- Aspect

Les zones sont déjà bâties ; le règlement est volontairement souple. Des efforts devront être consentis sur les clôtures, éléments visibles de la rue.

- Stationnement

Les deux zones situées dans l'enveloppe de l'agglomération inter-agissent sur la circulation locale. Il est primordial que le stationnement lié aux activités n'encombre pas les voies publiques qui desservent ces secteurs.

2.2.2.7. La zone UP

La zone UP est située sur le versant de la butte au contact de la zone centrale ancienne UA. Elle regroupe des équipements publics communaux : le parc municipal, le cimetière, des installations sportives et un groupe scolaire.

Le secteur est desservi par la rue Sacco et Vanzetti.

Le choix d'une zone UP souligne la volonté municipale de conforter le pôle d'équipements publics existant : seuls des équipements d'intérêt général pourront être admis dans la zone. Par ailleurs, la commune a inscrit des emplacements réservés qui montrent bien sa volonté de renforcer ce pôle et d'ajouter de nouveaux équipements au bénéfice de la population.

Le règlement de la zone UP est adapté aux projets attendus ; il recherche la simplicité pour ne pas constituer un obstacle à des opérations qui, généralement, font l'objet d'un concours d'architectes.

2.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des OAP ont été définies pour le secteur UEa qui a été créé dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet à l'époque où le POS était en vigueur.

- Implantation des constructions

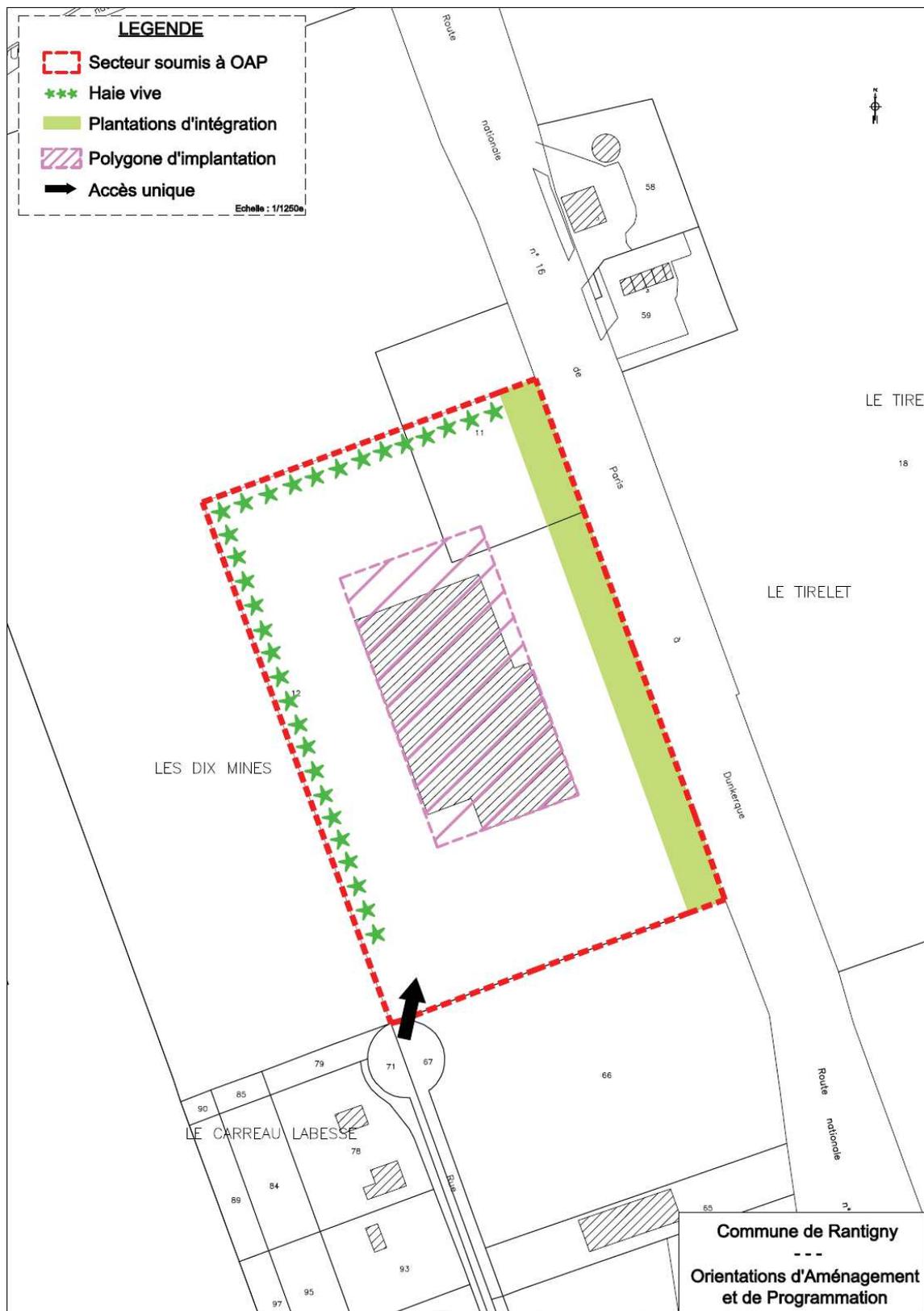
Afin d'éviter d'une part, un éparpillement des bâtiments et d'autre part, des effets d'écrasement en raison de la proximité de la RD 1016, un polygone a été inscrit dans lequel la ou les constructions seront concentrées. A noter que le bâtiment principal est en cours de construction.

- Desserte

L'accès au secteur UEa est obtenu à partir de la rue des Accacias, voirie qui a été réalisée lors de l'aménagement de la zone UE voisine, au Sud. Aucun autre accès n'est autorisé.

- Plantations

Deux types de plantations sont souhaitées en secteur UEa : une haie vive en limite séparative et un masque végétal le long de la RD 1016. Dans ce dernier cas, il ne s'agit pas d'occulter la zone mais d'avoir un traitement paysager qui mêle végétation et trouées visuelles.



2.2.4. Tableau de superficie des zones urbaines

Zones	secteur	Superficie	
		Partielle	Totale
UA			17 ha 67
UB			20 ha 44
UD			26 ha 38
	dont UDa	3 ha 07	
UC			4 ha 66
UE			9 ha 85
	dont UEa	3 ha 00	
UI			46 ha 19
	dont UIa	7 ha 90	
UP			4 ha 38
TOTAL			135 ha 57

2.2.5. les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 151-20, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

a) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

b) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (ou après révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

Par ailleurs elles sont compatibles avec les orientations du futur SCOT du Grand Creillois en cours de révision dont l'une des priorités est de relancer l'emploi localement, compte tenu de la fermeture de l'usine Caterpillar.

Deux zones d'extension future ont été inscrites au plan : la zone 2AUa en cœur d'agglomération et la zone 2AUe au Nord-Ouest de la ville.

a) La zone 2AUa

Elle correspond à la plateforme intra-muros qui était occupée par l'usine Caterpillar avant sa fermeture définitive. La zone est bordée à l'Ouest par l'avenue Jean Jaurès et à l'Est par la voie ferrée, elle est située en cœur d'agglomération.

Conformément au PADD, la réindustrialisation de cette plateforme est une priorité. La vocation économique est donc maintenue dans la zone : sont attendus des services et des activités industrielles, commerciales et artisanales.

Quelle forme prendra la réactivation de la plateforme ? La municipalité ne dispose d'aucune information à ce sujet. Pour autant, s'agissant d'une zone d'activité située sur son territoire et de surcroît en plein cœur de ville, elle souhaite être associée à son devenir. Le classement en zone 2AU a été préféré à une servitude d'attente dont les effets dans le temps restent assez limités (5 ans maximum). La zone 2AUa donne à la municipalité la possibilité d'étudier les projets de reprise et de les amender. Des nombreuses questions se posent :

- Les bâtiments seront-ils démolis ? (un permis a été délivré dans ce sens)
- Les réseaux qui entourent la zone seront-ils suffisants ?
- Quel type d'activité propose-t-on et combien d'emplois sont attendus ?

Après réflexion, il a été considéré que le classement en zone 2AU présentait des avantages. En effet, dans ce cas, il revient à la commune de décider par modification du PLU d'ouvrir à l'urbanisation la zone (ou une partie) et de fixer un règlement adapté au projet qu'elle aura choisi. La mise en place de ce verrou de sécurité ne remet pas en cause la vocation de la zone qui reste dédiée aux activités économiques, ambition largement développée dans le PADD.

La doctrine considère qu'une plateforme industrielle qui n'est plus en activité constitue une friche et qu'elle peut dès lors être classée en zone 2AU.

Le réemploi de l'îlot foncier à des fins industrielles doit être encadré par un nouveau règlement afin d'éviter que la commune ne soit confrontée à des activités qui seraient incompatibles avec la localisation du site (en pleine ville) ou qu'elle soit obligée d'effectuer des dépenses pour renforcer les réseaux (eau, électricité, etc.).

A ce sujet, il faut rappeler que Caterpillar avait assez peu de besoins en matière d'eau et d'électricité ; cela ne sera peut-être pas le cas des prochains occupants.

o o o

b) La zone 2AUe

Située au Nord-Ouest de la ville, de l'autre côté de la déviation de la RD 1016, la zone 2AUe constitue le prolongement naturel du parc d'activité déjà existant, et composé de l'ancienne usine AVON (zone UI au PLU) et d'une dizaine d'entreprises artisanales ou commerciales (zone UE et secteur UEa).

La vocation de la zone 2AUe est d'accueillir des activités orientées vers les loisirs ou l'équipement de la maison, comme c'est le cas actuellement avec les activités installées dans la zone UE et le secteur UEa : camping-caravaning, aménagement de combles, vérandas, etc.

En spécialisant la zone, la municipalité espère attirer une clientèle intéressée par un regroupement sur un même lieu des services se rapportant aux loisirs ou à la maison.

D'une superficie de 6 ha 91 la zone n'est pas desservie par les réseaux.

La desserte routière quant à elle s'effectuera par la voirie existante (la rue des Acacias) ; une possibilité de sortir ultérieurement sur la voie communale n°3 est également envisageable.

En termes d'intégration paysagère la zone est située en arrière des zones UE et UI déjà citées. Sa perception à partir de la RD 1016 reste très limitée. Le règlement qui sera défini au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone viendra préciser toutes les obligations tant en termes de paysage que d'environnement.

Le gel de la zone se traduit par une emprise au sol fixée à 0 %.

2.2.6. Tableau des superficies des zones AU

Zone	Superficie
2AUa	3 ha 98
2AUe	6 ha 91
TOTAL	10 ha 89

Seule la zone 2AUe entraîne une consommation d'espace agricole, la zone 2AUa correspondant déjà à une plateforme industrielle anthropisée.

2.2.7. La zone agricole

Les **zones A** sont des zones agricoles ; elles correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (art. R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

Le classement en zone A concerne les espaces agricoles situés sur le plateau de Montataire au sud-est du territoire communal ainsi que les étendues cultivées repérables au sein de la vallée de la Brèche en dehors de toutes les zones humides répertoriées par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche.

Il est rappelé que la zone A est traversée par plusieurs infrastructures de transports terrestres (voie ferrée, RD 1016...).

La zone A se situe principalement à l'Ouest de la RD 1016, la rive opposée étant occupée par l'agglomération et les marais.

Les espaces agricoles correspondent essentiellement à des terres cultivées (céréales ou oléagineux). La superficie de la zone agricole inscrite au PLU est de 136 ha.

- Vocation

En zone agricole, hormis les activités liées à l'agriculture et à l'élevage, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impact sur la protection attachée à la zone A.

En ce qui concerne les habitations, seules celles des exploitants peuvent être admises mais à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant, soit 100 m au maximum.

- Accès / voirie

A la différence des zones urbaines dans lesquelles la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (partant du principe que la trame bâtie s'organise à partir des rues) en zone agricole, les accès font l'objet d'accord ente les agriculteurs et sont réalisés sur fonds voisins.

- Implantation des constructions

La constructibilité en zone agricole reste très faible car elle ne concerne que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Néanmoins quelques précautions doivent être prises afin d'éviter l'apparition de volumes bâtis imposants, trop près des voies publiques les plus circulées.

Ainsi une marge minimale de 20 m a été fixée par rapport à la route supportant le plus grand trafic (la RD 1016) et 10 m pour les autres voies publiques. La distance est ramenée à 5 m le long de la voie ferrée.

Un recul est également prescrit le long du ru du Rayon qui traverse la zone agricole sur une courte distance, au centre du territoire.

La règle a pour objectif de permettre l'accès aux berges et l'entretien du lit (curage, faucardage, enlèvement des embâcles, etc.).

- Hauteur

La hauteur retenue au règlement est celle qui permet, techniquement, l'évolution d'engins à l'intérieur des bâtiments soit 15 m (la flèche d'une benne peut parfois atteindre 10 m). Cette hauteur est ramenée à 9 m pour les habitations qui seraient éventuellement autorisées.

- Aspect

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert.

L'insertion du bâti doit tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés. Afin d'éviter des impacts visuels désastreux.

On retiendra qu'il n'existe aujourd'hui aucun bâtiment agricole isolé en plaine et que les terres cultivées constituent le paysage dominant dans certaines parties du territoire.

- Plantations

La zone agricole au Nord-Ouest du territoire recèle une remise boisée dont la protection apparaît souhaitable ; sa conservation stricte est obtenue grâce à un classement au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (défrichement interdit, coupe et abattages soumises à déclaration).

2.2.8. La zone naturelle

La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

La zone N inscrite au PLU couvre à peine 133 ha, soit 1/3 (32 %) de la superficie du territoire communal.

Le classement en zone N a été retenu sur les espaces naturels et forestiers représentés par la côte boisée située au Sud-Ouest du territoire communal et par le fond de la Brèche à l'Est.

Dans le premier cas, il s'agit de protéger la butte de toute construction et ainsi de pérenniser la perspective sur cet élément du paysage, notamment en venant de Clermont par la RD 1016. Dans le second cas il s'agit de protéger les espaces ayant fait l'objet de reconnaissances environnementales (ENS, ZNIEFF, ...).

On notera que le couloir naturel au Nord du territoire correspond à un potentiel corridor écologique.

De plus, le fond de la vallée de la Brèche fait l'objet d'un secteur Nh qui reconnaît le caractère humide des lieux (zones humides avérées cartographiées par le SAGE en cours d'élaboration). La préservation de l'intérêt écologique des milieux et leur rôle hydraulique à l'échelle de la vallée impliquent que l'urbanisation y soit strictement limitée.

D'autres zones humides ont été identifiées à l'Ouest du territoire (de l'autre côté de la déviation) en lien avec le ruisseau le Rayon ; elles sont également classées en secteur Nh.

Enfin ont été classés en zone N le petit bois qui est adossé à la plateforme industrielle de l'ancienne usine AVON et un couloir qui longe le ru de Coutance en limite Nord du territoire communal.

La zone N comprend également un secteur Nj situé en milieu urbain. Il s'agit de terrains non équipés « coincés » entre la voie ferrée et un rideau de constructions bordé par l'avenue Pierre Curie. La volonté municipale est d'y créer une zone de jardins familiaux et ainsi répondre à une demande de la population. Rappelons qu'à ce jour il n'existe aucune structure de ce genre à Rantigny.

La constructibilité est quasi-nulle dans la zone N ; elle se limite à des abris agricoles pour animaux (existence de quelques pâturages à l'Ouest du territoire sur les versants de la butte) et aux constructions qui pourraient être nécessaires à l'exploitation forestière.

En secteur Nh, le règlement prévoit la possibilité d'autoriser du mobilier urbain dans le cadre d'un sentier pédagogique ou un parcours de santé par exemple. Enfin toutes les installations qui pourraient être nécessaires à l'entretien ou la mise en valeur des marais sont admises.

Le secteur Nj est un secteur imbriqué dans une trame pavillonnaire UD.

Les abris de jardin sont autorisés à condition toutefois d'être en bas et couverts soit de bardeaux bitumés soit de profilés divers de teinte bleu foncé ou noir ; leur hauteur ne pourra excéder 3 m.

2.2.9. Tableau des superficies des zones agricole et naturelle

Zone	Secteur	SUPERFICIE	
		Partielle	totale
A			136 ha 62
N			132 ha 92
	Dont Nh	68 ha 27	
	Nj	0 ha 59	
TOTAL			269 ha 54

Les espaces agricoles et naturels ne sont pas dominants mais représentent néanmoins 65 % du territoire communal. Avec 416 ha Rantigny reste un petit territoire comparé à la moyenne de l'Oise (846 ha).