Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hémévillers

Plaine d'Estrees
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune d'Hémévillers

Mairie d'Hémévillers
135 rue du Berceau
60190 Hémévillers
Courriel : hemevillers.mairie@wanadoo.fr

Urbanistes

Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-94-72-01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

Novembre 2021

Analyse des résultats de son application

Rappel réglementaire et méthode d'analyse

Suivant l'article L153-27 du code de l'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Cette analyse de son application doit aboutir à une délibération du conseil municipal statuant sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

Il convient de rappeler que la révision du PLU rend possible la définition d'un nouveau projet communal pour la dizaine d'années à venir, pouvant totalement s'écarter du projet initialement envisagé dans le PLU objet du bilan. Elle consiste alors en une procédure complète associant les personnes publiques, les habitants, et autres partenaires de l'aménagement.
Le PLU objet de l'analyse des résultats de son application peut également être plus simplement maintenu sans changement ou avec des changements qui ne remettent pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement qu'il contient. Dans ce cas, une procédure de modification ou de révision allégée du PLU peut être envisagée. La modification du PLU consiste à apporter des ajustements au volet réglementaire et/ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La procédure implique une notification du dossier aux personnes publiques et une mise à disposition du dossier des habitants qui peut se faire dans le cadre d'une enquête publique.

L'analyse des résultats de son application doit être menée au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme (article L110 et L121-1 au moment de la réalisation du PLU d'Hémévillers). Cet article précise les objectifs à atteindre par l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme dans le respect des objectifs globaux du développement durable. Il peut être rappelé :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, afin de lutter contre l'étalement urbain, de favoriser le renouvellement urbain, de veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux. La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre le changement climatique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie des ressources fossiles, maîtrise de l'énergie).

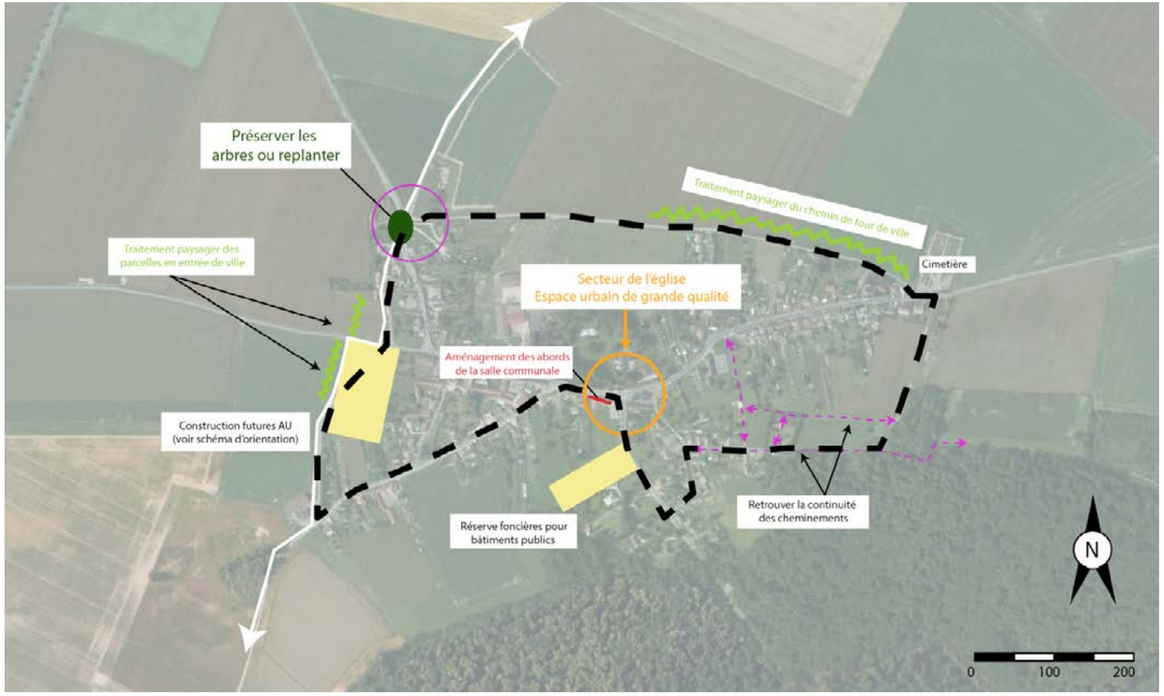
Pour les PLU ayant adopté un format «Grenelle de l'Environnement», le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan. Dans le cas du PLU d'Hémévillers, il est rappelé que ce document, approuvé le 3 avril 2013 et ayant subi une modification simplifiée approuvée le 3 novembre 2020, a un contenu «SRU» (Loi Solidarité et Renouvellement Urbains) : il ne comporte pas ces indicateurs qui n'étaient pas demandés à l'époque.

En conséquence, **l'analyse des résultats de son application est effectuée à partir de critères qu'il a semblé pertinents d'activer,** eu égard aux principales orientations d'aménagement retenues au moment de son élaboration et de leur traduction réglementaire. **Les orientations figurent au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, pièce n°2 du dossier PLU, qui présente les principales dispositions du projet communal envisagé et les justifications du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier PLU, **ont servi de support à la réalisation de l'analyse développée ci-après**. Pour chacune des thématiques traitées ci-après, dans la rubrique «Bilan et commentaires», figurent en rouge les orientations ou objectifs qui n'ont pas été atteint(e)s, en vert les orientations ou objectifs globalement atteint(e)s.

Le présent document présente donc une analyse des résultats de l'application du PLU d'Hémévillers, dans le but d'aider la collectivité publique chargé de son suivi et de son application, à définir la suite à donner au contenu de ce document approuvé le 3 avril 2013. Il est utile de rappeler que la modification simplifiée, approuvée le 3 novembre 2020, n'a porté que sur des précisions réglementaires et la suppression d'emplacements réservés (n°1 et 2) ne remettant donc pas en cause le contenu du projet communal traduit au PADD.

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Schémas des orientations retenues au PADD



Extrait de la cartographie du PADD - PLU adopté en 2013

Population :

ORIENTATIONS PROPOSÉES AU PLU : Préserver une croissance raisonnée et maîtrisée du village

• Maintenir la croissance démographique actuelle autour de 1% par an de la population communale entre 2011 et 2021, soit 44 habitants supplémentaires en 2021.

TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS :
- En 2011, la population est estimée à 425 habitants. En 2021, il est prévu une population de 469 habitants, soit un gain de 44 habitants sur la période d'application du PLU (2011 - 2021). Ces 44 habitants, répartis sur une taille moyenne des ménages de 2,4 habitants par logement, demandent la création de 19 logements supplémentaires auxquels sont ajoutés 13 logements correspondant au besoin lié au desserrement des ménages entre 2011 et 2021.

RÉSULTATS D'APPLICATION DE CES ORIENTATIONS :

• En 2018 (derniers chiffres communiqués par l'INSEE), la commune comptait 460 habitants, soit **+ 35 habitants entre 2011 et 2018**. On peut donc estimer que l'objectif de + 44 habitants à horizon 2021 sera atteint, voire peut-être dépassé en tenant compte d'environ 5 logements recensés vacants en 2018 et occupés en 2021.

• Taux de croissance annuel moyen de 1,14% entre 2011 et 2018, soit un taux conforme à la croissance attendu sur la période. L'attractivité de la commune est bonne puisque qu'une grande partie des terrains libres de construction, inscrits en zone urbaine au PLU, a été urbanisée entre 2011 et aujourd'hui.

• La taille moyenne des ménages est de 2,58 en 2018, soit au dessus du desserrement des ménages estimé par le PLU. **De ce fait, les besoins en logements ont été légèrement surestimés.**

BILAN ET COMMENTAIRES :

• L'orientation démographique prévue au PLU est probablement atteinte en 2021, uniquement par comblement des dents creuses et division du bâti dans la zone urbaine (UA et UB) du PLU.

Nota Bene : Les orientations du SCOT pour Hémévillers prévoient le maintien des zones inscrites à l'urbanisation. Or la commune avait choisi dans son ancien POS de ne pas s'étendre à l'extérieur de son périmètre urbanisé. Sachant qu'aujourd'hui il reste peu de dents creuses, et que les possibilités de créer de nouveaux logements à l'intérieur de la trame bâtie du village sont réduite et le village est pénalisé par cette orientation. Après validation auprès des membres de la CCPE, les orientations du PLU, prévues au moment de son élaboration, dérogent au SCOT de la Basse Automne Plaine d'Estrées en rendant possible une nouvelle zone à urbaniser en extension du village.

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE.

Logement :

ORIENTATIONS PROPOSÉES AU PLU : Prévoir la construction de 20 à 25 logements entre 2011 et 2021

• Tenir compte de 10 logements créés entre 2010 et 2011 dans la trame urbaine (par comblement des dents creuses et division d'une grange existante rue du Barillet), et du fait «*que les dents creuses soient désormais toutes remplies et que le village ne dispose plus de potentiel dans la trame bâtie existante*», selon le PLU en vigueur.
• Prévoir un nouveau secteur d'aménagement (zone AU) de 1,93 hectare en entrée ouest du village pour l'accueil d'environ 25 nouveaux logements.
• Maintenir le périmètre actuel du hameau de Bellevue, sans extensions.
• Réfléchir à des typologies urbaines permettant de faciliter l'installation des jeunes ménages, notamment en primo-acquisition.

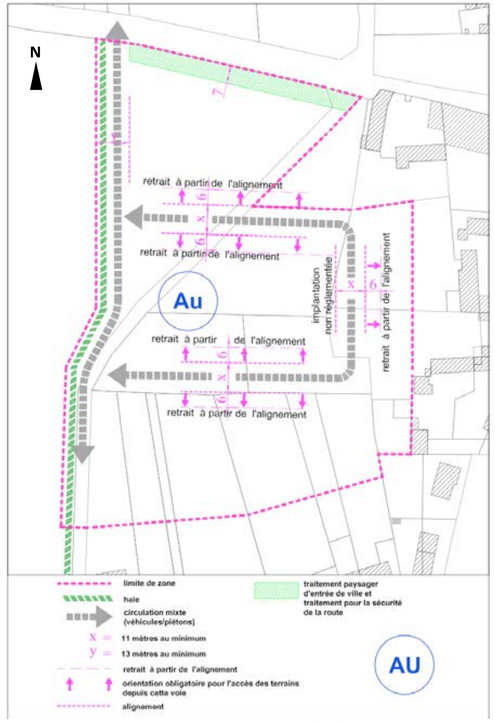
TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS :
- En estimant que la trame urbaine ne disposait plus de potentiel d'accueil de nouveaux logements, le PLU propose de délimiter 1,93 ha de zone à urbaniser (1AU) pour 25 nouveaux logements, soit une densité moyenne de 13 logements / hectare. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies sur le secteur.
- Bien qu'il ait été estimé que la zone urbaine du PLU (UA et UB) ne présentait plus de disponibilités, les dispositions réglementaires encouragent la vente de petits terrains et facilitent la division foncière pour faciliter l'acquisition en primo-accession : il n'avait pas été fixé de taille minimale des terrains (article UA5 et UB5 : cet article ne peut désormais plus être réglementé), et le règlement écrit rend possible l'implantation en mitoyenneté et en limite d'emprise publique pour construire sur des terrains de taille modeste.
- En revanche, l'urbanisation en profondeur est limitée à une «distance de 30 m comptée à partir de l'alignement de la voie publique existante qui dessert la construction». La notion de voie publique a été ajoutée lors de la modification simplifiée de 2020 pour lever toute ambiguïté sur la règle et encadrer les éventuels projets de lotissements.
- Le hameau de Bellevue est classé en zone UAb dont les limites définies au plus près des constructions existantes ne permettent pas l'extension du hameau. L'évolution des constructions existantes reste possible (annexes, extensions, divisions, changement de destination...).

RÉSULTATS D'APPLICATION DE CES ORIENTATIONS :

• + 19 résidences principales entre 2011 et 2018 (derniers chiffres communiqués par l'INSEE, à savoir 179 résidences principales). 14 logements sont recensés vacants en 2018 et correspondent pour environ 5 d'entre eux à une vacance technique : ces logements sont désormais occupés entre 2018 et 2021, portant à **environ 24 le nombre de résidences principales réalisées entre 2011 et 2021.**
• **La zone AU n'a pas été aménagée.** Bien que le PLU n'ait pas identifié de potentiel d'accueil de logements dans la trame urbaine constituée, **l'ensemble des nouveaux logements a pourtant été réalisé dans la trame du village**, par comblement des dents creuses, par division des anciens corps de ferme et bâtiments agricole rue du Barillet et à l'angle de la rue du Berceau et rue de la Terrière, et par construction en double rideau au delà de la bande d'implantation prévue par le PLU, fixée à 30 m maximum comptés depuis la voie publique (ce qui a induit la modification simplifiée). Le hameau de Bellevue ne compte pas de nouvelles constructions.
• La **diversification de l'offre en logements s'est partiellement opérée**. 5 logements T2 ont été créés, mais on compte 4 logements de 3 pièces en moins sur la commune (démolitions, évolution vers des T2, ou fusion de 2 logements en 1 pour former des typologies de plus grande taille). En parallèle, la part des logements de 4 pièces et plus a augmenté de 19 unités. L'offre locative a augmenté de 6 logements parmi les 24 réalisés, ce qui a contribué à diversifier l'offre, passant de 9% de logements locatifs en 2011, à 12% en 2018.

BILAN ET COMMENTAIRES :

• L'orientation relative aux logements prévue au PLU a été atteinte, en revanche, les logements n'ont pas été réalisés là où le PLU l'avait prévu. L'absence d'analyse du potentiel de logements dans la trame bâtie existante, et la faible dynamique de division foncière observée dans les années antérieures au PLU, expliquent ce décalage.
• En plus du potentiel de logements prévus dans la zone AU (variable selon les densités retenues), il faut ajouter une vingtaine de logements encore potentiels dans les dents creuses ou par mutation du bâti existant dans la trame urbaine du village (dépendant de l'assentiment des propriétaires), soit **un potentiel restant d'environ 45 logements au total.**
Nota Bene : La loi ALUR implique désormais aux PLU d'engager une analyse du potentiel de densification et de mutation du tissu bâti existant. La loi ENE (2010) et la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 impliquent désormais un objectif de modération de la consommation d'espace, avec pour objectif de réduire l'artificialisation des sols par 2 d'ici 2030. Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans ce contexte, ce qui impliquerait probablement de revoir la superficie des emprises en extension et les densités prévues en cas de révision générale.



Extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation

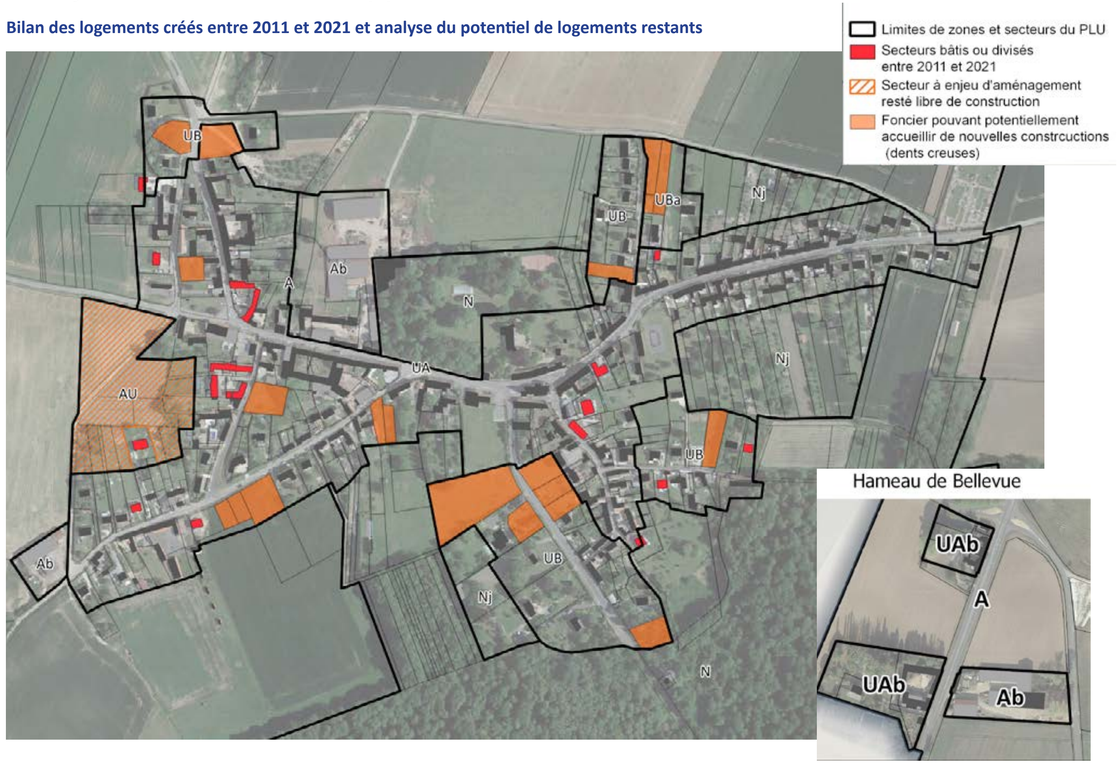
Proposition de perspective illustrant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vue sur l'entrée de village à l'ouest et sur les fonds de jardins arborés côté sud de la RD521.
Ces fonds de jardins ont été conservés du fait de l'absence d'aménagement sur la zone AU prévue au PLU

Thème : population et logement

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Bilan des logements créés entre 2011 et 2021 et analyse du potentiel de logements restants



Source : PLU en vigueur, fond de plan satellite et cadastre de 2021 - Réalisation : ARVAL

Thème : population et logement

Nouvelles maisons créées depuis 2011 : dent creuse rue du Tour de Ville, en «double rideau» rue du Tour de Ville et dent creuse rue des Prairies - Date de l'image : septembre 2014

Division de l'ancien corps de ferme situé entre la rue du Berceau et la rue de la Terrière (au moins 3 logements) et nouvelle maison créée en dent creuse rue de Fontenette - Date de l'image : septembre 2014

Thème : population et logement

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Équipements :

ORIENTATIONS PROPOSÉES AU PLU : Un développement démographique qui induit peu de besoins en équipements

• Pas de besoins en équipements supplémentaires par rapport à ceux déjà prévus dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) : il était initialement prévu de maintenir une réserve foncière pour des bâtiments publics au sud de l'Eglise au niveau de la rue des Ormes à proximité de la salle polyvalente et de l'école pour «un équipement scolaire, sportif ou autre». Cette réserve (ER n°1) a été abandonné dans le cadre de la modification simplifiée du PLU EN 2020 en raison du coût d'acquisition du foncier.

• Aménager les abords de la salle communale.

• Tenir compte du système d'assainissement autonome au hameau de Bellevue.

TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS :

- Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU : L'ER n°1 voué à rendre possible la construction à terme d'un équipement ou un aménagement public a été supprimé par la modification simplifiée en raison de considérations financières. L'ER n°5 est une emprise réservée pour LE passage d'une canalisation d'eau potable.

- Le secteur UAb pour le hameau de Bellevue permet de tenir compte des dispositifs d'assainissement autonome du secteur.

RÉSULTATS D'APPLICATION DE CES ORIENTATIONS :

• L'école accueille une classe (CM1/CM2) à Hémévillers, en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec les communes de Francières et de Montmartin (7 classes au total). Les **effectifs scolaires ont fortement augmentés depuis 2011** avec une vingtaine de nouveaux élèves inscrits. Les effectifs s'élèvent à 43 élèves inscrits sur la commune en 2021. Aucun aménagement n'a été entrepris pour l'extension de l'équipement qui n'a pas été utile jusqu'alors. Si besoin, l'équipement dispose encore d'une emprise de 1000 m² disponible à l'arrière, située entre l'école actuelle et la rue des Ormes.

• Les **équipements de sports et loisirs sont bien développés** avec une salle polyvalente, un city-stade et un terrain de football. La commune n'a pas eu de besoins spécifiques en équipements supplémentaires : l'emprise vouée à recevoir des équipements scolaires ou sportifs rue des Ormes n'a pas été aménagée.

• Les **abords de la salle communale** (arrêt de car, traitement paysager), le stationnement public et le cimetière **n'ont pas été aménagés**.

• Le hameau de Bellevue ne compte pas de nouveaux logements grâce aux secteurs UAb qui permettent de maîtriser les extensions. La canalisation d'eau potable (ER n°5) n'a pas été aménagée.

BILAN ET COMMENTAIRES :

• Les orientations relatives aux équipements n'ont pas été mises en œuvre et ont été abandonnés lors de la modification simplifiée de 2020 du fait que les besoins sont restés limités.

• L'emprise de l'emplacement réservé ER n°1 ne correspond pas à un besoin particulier, mais il s'agit cependant d'un foncier stratégique situé au cœur du village, dont la maîtrise par la collectivité permettrait d'encadrer les conditions d'aménagement en cas de projet éventuel et de veiller à l'intégration paysagère, architecturale et urbaine. Le classement en zone naturelle constructible et la réduction de son emprise pourrait éventuellement permettre de réduire les coûts d'acquisition. A défaut d'acquisition par la commune, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient être prévues sur ce secteur.

Thème : équipements et réseaux

Déplacements :

ORIENTATIONS PROPOSÉES AU PLU : Recréer le «chemin du tour de ville»

• Améliorer la sécurité routière de l'entrée de village à l'ouest par la RD521, en lien avec l'aménagement du secteur de développement, en prévoyant notamment une marge de recul des constructions par rapport à la route.
• Mieux partager l'espace public des rues et l'ouvrir d'avantage aux piétons et aux cycles en créant des cheminements sécurisés.
• Créer quelques places de stationnement de l'autre côté de la route face au cimetière (ER n°3).
• Mettre en avant un plan des cheminements à l'échelle du territoire communal, et aussi à l'échelle du village, en particulier :
- Recréer un cheminement qui ceinture totalement le village afin d'en faire intégralement le tour, soit « un chemin de tour de ville », notamment au sud-est
- Privilégier le chemin d'Arsonval comme itinéraire de promenade (chemin rural intercommunal, tracé historique qui traverse la commune du Nord au Sud et qui marque son appartenance au grand territoire).
- Retrouver la continuité des cheminements entre la rue du Berceau et la rue du Bois au sud-est du village.

TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS :
- Dans le règlement écrit de la zone AU et dans les OAP du secteur, il est imposé un recul des constructions par rapport à l'emprise publique de façon à garantir la sécurité des circulations. Les OAP prévoient l'aménagement des carrefours entre la future voie à créer et la RD521/rue de l'Ile de France.
- L'ER n°3 est une emprise dédiée à l'aménagement de places de stationnement pour le cimetière.
- Concernant la mise en valeur et l'aménagement des cheminements, les emplacements n°4 et 6 sont réservés pour l'aménagement d'une liaison piétonnière directe vers la mairie depuis le cœur de la prairie centrale et l'aménagement d'un cheminement piétonnier qui longe la lisière du Bois. L'ER n°2 visait à garder un accès vers « Les Bois Défrichés » depuis la rue des Prairies dans le prolongement de la rue du Barillet, mais il a été abandonné dans la modification simplifiée car l'intérêt de ce cheminement est remis en question et la préservation de l'espace agricole a été privilégié.

RÉSULTATS D'APPLICATION DE CES ORIENTATIONS :

• En l'absence d'aménagement de la zone AU, la **sécurisation de l'entrée de village à l'ouest n'a pas été réalisée**. La requalification de la traversée du bourg pour donner davantage de places aux piétons et aux cyclistes reste en réflexion et l'aménagement de places de stationnement au sud du cimetière est toujours d'actualité.

• La **ruelle du Bois Guillet**, qui constitue le chemin du Tour du village au sud-ouest, **a été aménagée et gravillonnée**, ce qui rend possible les déplacements cyclistes sur cet ancien chemin de terre et rend ce chemin fonctionnel en créant la liaison entre la rue du Berceau et la ruelle du Bois.

BILAN ET COMMENTAIRES :

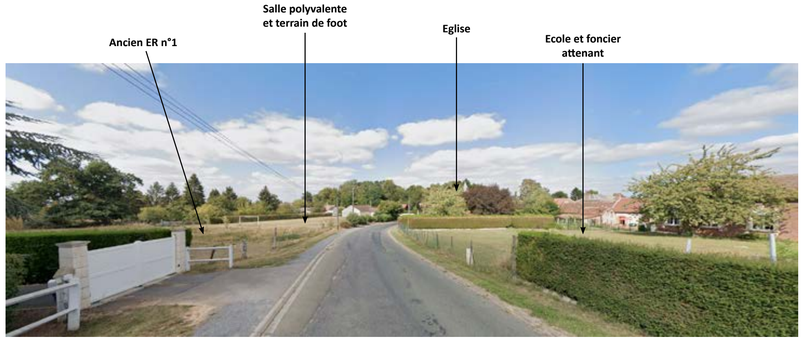
• Les orientations relatives à l'accessibilité ont été partiellement mises en œuvre, en particulier en ce qui concerne la volonté de recréer un chemin du tour de village qui est l'une des principales orientations du projet communal.

• Les orientations relatives à la sécurisation de l'entrée et traversée de village par la RD521 n'ont pas été mises en œuvre. Cela dit, cette orientation transparaît principalement dans le rapport de présentation, et moins mise en avant dans le projet communal, laissant supposer qu'elle n'était pas prioritaire.

Nota Bene : La requalification de la traversée du bourg par la RD521 et la sécurisation de l'entrée de village à l'ouest relèvent d'une réflexion à mener avec le Conseil Départemental.

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Analyse des résultats d'application du PLU d'Hémévillers



Foncier lié à l'ancien l'emplacement réservé n°1 rue des Ormes, abandonné dans la modification simplifiée n°1 du PLU en 2020

Chemin du tour de ville / ruelle du Bois Guillet reliant la ruelle du Bois à la rue du Berceau aménagée . Il reste une emprise le long du chemin pour prévoir quelques places de stationnement pour le cimetière

Thème : équipements et réseaux

Économie :

ORIENTATIONS PROPOSÉES AU PLU : Conforter les activités existantes et rendre possible l'accueil de nouvelles activités dans la trame bâtie

• Rendre possible l'accueil des très petites entreprises artisanales ou de services dans la trame bâtie actuelle. Il n'est pas prévu de zones particulières dédiées à la construction de bâtiments d'activités.

• Tenir compte de l'activité existante de l'établissement canin au lieu-dit «Le Guidon».

• Limiter la consommation d'espaces agricoles à 1,19 hectare avec l'ouverture à l'urbanisation d'une seule zone à urbaniser (AU) qui finalement n'a pas été traduite au volet réglementaire du PLU. Maintenir les chemins ruraux en tant qu'accès agricoles pour le passage des tracteurs. Prévoir des secteurs permettant l'installation de bâtiments agricoles à proximité des corps de ferme dans la trame bâtie.

TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS :

- Dans les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (AU), le règlement du PLU permet de faire coexister l'habitat, les équipements, les services, l'artisanat et les commerces.

- Le secteur Nh rend possible le fonctionnement de l'établissement canin.

- La zone agricole A correspond à l'ensemble des terres agricoles et peut éventuellement recevoir des bâtiments directement liés et nécessaires aux exploitations. Les sous secteurs Ab correspondent à la partie non résidentielle des corps de ferme déjà implantés sur le territoire dans le village et au hameau de Bellevue, proposant des dispositions réglementaires plus souples concernant l'implantation des constructions pour faciliter l'installation de nouveaux bâtiments agricoles le long des voies et en mitoyenneté, en cohérence avec l'existant.

RÉSULTATS D'APPLICATION DE CES ORIENTATIONS :

• Entre 2011 et 2018, la **commune a gagné 8 nouveaux emplois et 19 actifs**, alors que sur la même période le territoire de la CCPE a perdu des emplois. L'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidents sur la commune) a donc progressé de 11,8 à 14,3. Le nombre de chômeurs est passé de 19 à 13 sur la même période.

• La **commune enregistre une petite vingtaine de création d'entreprises entre 2011 et 2021**, en particulier des artisans et activités libérales : activités immobilières, réparation de machines et équipements mécaniques, réparation de véhicules automobiles, fabrication d'articles textiles, maçonnerie, plâtrerie, services à la personne, etc. Ces activités sont implantées au sein de la trame bâtie constituée (zone U) au domicile des particuliers.

• L'**activité de pension pour animaux située dans la vallée de l'Aronde** (lieu-dit Le Guidon) **s'est maintenue**. Il n'y a pas eu de nouveaux bâtiments, ni d'extension, mais quelques aménagements.

• La **superficie des espaces déclarés agricoles s'est maintenue à 520 hectares depuis 2011** : il n'y a pas eu d'espace agricole artificialisé sur la durée du PLU, en dehors de 600 m² qui ont permis l'aménagement d'une maison individuelle en double rideau rue du Tour de ville. Un nouveau bâtiment agricole a été construit sur le secteur Ab situé rue des Prairies et un nouveau bâtiment agricole ainsi que l'agrandissement d'un hangar existant ont été réalisés au hameau de Bellevue. Le corps de ferme de la rue du Berceau a un nouveau statut depuis 2019, déclaré en GAEC.

BILAN ET COMMENTAIRES :

• Les orientations relatives à l'économie ont rendu possible le développement économique de la commune au sein de la trame bâtie, ainsi que le développement des sites d'exploitation agricole existants. La commune est attractive pour les actifs cherchant une résidence proche des pôles d'emplois et Hémévillers attire également les petits artisans et professions libérales cherchant à s'implanter dans un cadre rural et préservé.

Nota Bene : Les dispositions du SCOT de la Plaine d'Estrées ne prévoient pas de zones à vocation économique à Hémévillers.

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Paysages :

ORIENTATIONS PROPOSÉES AU PLU : **Mettre en valeur, préserver et améliorer le patrimoine paysager et urbain de la commune**

• Préserver la qualité des paysages extérieurs au village :
- Valoriser l'environnement agricole et rural du village qui reste très présent et préserver les vues dégagées sur les territoires agricoles ouverts,
- Valoriser les éléments du paysage naturel : le fond verdoyant de la vallée de l'Aronde, la colline boisée du bois de Fontenette, le poumon vert en cœur du village («Le Château», grand terrain privé à dominante végétale et arborée, véritable poumon de verdure protégé par son mur de moellons de calcaire).

• Préserver et améliorer la qualité des entrées de village :
- Préserver l'entrée de village à l'est, le cimetière et son mur de brique, ses arbres le long de la route
- Valoriser l'entrée de village sud, véritable « entrée verte » qui amène au cœur du village (l'église) à travers le Bois de Fontenette.
- Requalifier l'entrée de village ouest dans le cadre de la zone AU
- Requalifier l'entrée de village au nord en lien avec le hameau de Bellevue

• Protéger les marqueurs paysagers et urbains :
- Préserver ou améliorer la qualité des arrières du village que constitue la limite entre l'arrière des terrains construits et champs ouverts (cette limite est définie par les chemins du tour du village) : préserver les fonds de jardin qui forment un écrin végétal autour du village, notamment ceux qui donnent sur les lisières du bois de Fontenette et sur l'espace agricole ouvert au nord.
- Protéger les arbres ou regroupement d'arbres, notamment ceux au croisement de la route de la Terrière et du chemin du tour de village.
- Maintenir les continuités urbaines de front de rue très structurantes (murs de clôture et fronts bâtis sur rue).
- Valoriser le secteur de l'église doté d'espaces urbains de grande qualité.

• Prendre en compte les cheminements actuels pour rassembler le village et intégrer le secteur d'aménagement au reste de la trame bâtie. Renforcer les liens spatiaux que représentent ces cheminements, notamment le chemin du tour de village, à travers :
- le maintien et l'entretien des chemins,
- des aménagements paysagers le long de leur parcours, notamment au nord, afin de mieux inscrire le village dans son écrin de verdure à partir des vues lointaines,
- des traitements plus ponctuels (carrefour, entrées du village, lieux spécifiques, cimetière, calvaire, etc.)

TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS :

- La zone naturelle N recouvre la vallée de l'Aronde, le Bois de Fontenette, un espace de verdure et de respiration visuelle à l'arrière du village en limite du bois de Fontenette et le «poumon vert» au cœur du village (le grand domaine du «château »).

- Les OAP du secteur 1AU prévoient la création d'une haie en frange ouest du secteur au contact de l'espace agricole, ainsi qu'un traitement paysager d'entrée de ville et traitement pour la sécurité de la route.

- Le secteur Nj permet de protéger les fonds de jardin qui donnent sur la rue du Berceau et les fonds de jardins qui donnent sur la RD521 à l'entrée sud du village qui limite la possibilité de constructions aux abris de jardin, serres et locaux vélos.

- La distinction entre la zone UA et UB permet de renforcer l'intégration urbaine et paysagère dans le centre-ancien en rendant possible notamment la construction à l'alignement de l'emprise publique pour conserver le front bâti (ou en cas de recul il est imposé la création d'un mur de clôture minérale ou végétale), et conserver l'esprit du «village bas» avec des constructions en R + combles maximum.

- Certains murs de clôture (rue d'Île de France, rue du Berceau) sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° (devenu L.151-19 du code de l'urbanisme) en tant qu'élément de paysage à préserver.

RÉSULTATS D'APPLICATION DE CES ORIENTATIONS :

• Aucune construction ou aménagement n'a été réalisé à l'écart des trames bâties, y compris pour la construction de bâtiments agricoles : les **vues dégagées sur l'espace agricole ouvert sont restées préservées**.

• Il **n'est pas constaté de réduction des emprises boisées** sur l'ensemble du territoire, y compris dans la vallée de l'Aronde et la colline boisée de Fontenette citées au projet communal comme étant les deux principaux ensembles paysagers. Les mesures de préservation avancées au PLU ont donc été respectées.

• Le **poumon vert du cœur de village**, inscrit en zone naturelle et les **franges arborées ou de jardins existant sur le pourtour des terrains urbanisés**, inscrits en secteur «Nj», **ont été maintenus** : leur couverture végétale est restée similaire et aucune construction nouvelle n'y a été recensée (y compris les abris de jardin, serres ou local vélo admis dans ce secteur).

• Les **entrées de village sont restées qualitatives** : le mur en briques du cimetière et l'alignement d'arbres en entrée de village est ont été préservés, l'entrée de village sud par la rue des Ormes est préservée grâce au maintien de la couverture boisée et l'entrée de village ouest n'a pas fait l'objet d'un aménagement (zone AU), ce qui a permis le maintien de la trame arborée des fonds de jardin au contact de l'espace agricole. Les constructions nouvelles, situées au sein de la trame bâtie, n'ont pas eu d'incidences paysagères sur les franges du village et les entrées de village.

• L'architecture des constructions réalisées depuis l'entrée en vigueur du PLU adopte une forme pavillonnaire assez banalisée, y compris dans la zone UA. A noter les deux maisons de villes mitoyennes implantées à l'alignement de l'emprise publique rue de Fontenette, qui participe au maintien des caractéristiques du tissu bâti à l'alignement. Sur le **bâti ancien, il n'est pas observé d'aménagement qui porterait atteinte à la qualité architecturale** du patrimoine bâti.

• Les murs remarquables identifiés le long de la rue du Berceau ont bien été préservés.

• Il n'y a **pas eu d'intervention particulière portant sur la valorisation paysagère du chemin du Tour de village** au nord et sur le traitement paysager des croisements du tour de village avec les routes départementales.

BILAN ET COMMENTAIRES :

• Les orientations relatives aux paysages ont globalement été respectées en mettant notamment en avant la préservation du couvert boisé sur l'ensemble du territoire communal, et la préservation de la couverture végétale des fonds de jardin. Un certain nombre d'éléments plantés cités dans le projet communal ne font pas l'objet de mesures de protection, tels l'alignement d'arbres le long du cimetière ou autour du calvaire. Ils sont cependant situés dans le domaine privé de la commune ou sur l'emprise publique et ont donc été conservés.

• L'aménagement du secteur de développement (zone AU) aura de fait des incidences paysagères en rendant possible l'accueil de nouveaux logements sur les fonds de jardin en frange ouest du village. Un renforcement des mesures visant à intégrer le secteur dans le paysage pourrait être envisagé par le biais d'une notice écrite accompagnant le schéma d'aménagement (dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation), en détaillant par exemple le type de traitement paysager attendu (essence à utilier, type de haie à planter, ...) en entrée de village et sur la frange ouest du secteur, en demandant à ce que ce traitement soit effectué avant la commercialisation des terrains, etc.

Thème : paysages

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Environnement :

ORIENTATIONS PROPOSÉES AU PLU :

• Préserver les lisières boisées du bois de Fontenette et maintenir le recul du village par rapport au bois.
• Protéger le cours d'eau de l'Aronde en tant que la zone naturelle protégée au titre des sites naturels du réseau des cours d'eau salmonicoles du plateau Picard entre Beauvais et Compiègne.
• Répondre au besoin de préservation des petits écosystèmes (petites faunes), peu nombreux et donc fragiles sur la commune par la préservation des chemins et de leur structure végétale.
• Prendre en compte les secteurs de risques (inondations, coulées de boues, etc.) et de nuisances.
• Ne pas pénaliser et même favoriser les constructions économes en énergie.
• Prendre en compte et permettre la réalisation du projet éolien dans le respect de l'environnement.

TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS :
- Les ensembles boisés sont identifiés en tant qu'espaces boisés à conserver et il est imposé un recul des constructions de 15 mètres par rapport aux lisières des bois.
- Les emprises situées dans les périmètres de sensibilités écologiques sont toutes protégées par une zone naturelle : ZNIEFF et ENS du réseau de cours d'eau salmonicole sur la rivière Aronde, trame verte sur les milieux boisés de la vallée (boisements humides, peupleraies principalement), zone humides et périmètres de protection autour du point de captage de la ressource en eau au niveau du Bois de Fontenette.
- Les secteurs agglomérés ne sont concernés par aucun risque naturel. Seul le secteur de la vallée est concerné par un risque de remontée de nappes et un risque de mouvement de terrain. Son classement en zone naturelle au plan permet d'éviter toute construction nouvelle dans les secteurs concernés par des aléas (sauf équipements et installations d'intérêt général et abris pour animaux). L'aléa retrait gonflement des argiles est pris en compte en limitant les constructions sur sous-sols dans les secteurs d'aléa B1.
- Aucune disposition spécifique n'a été prise pour rendre possible un projet éolien et veiller à son intégration paysagère. Les dispositions réglementaires ne traitent pas non plus spécifiquement des mesures permettant les économies d'énergie dans la construction.

RÉSULTATS D'APPLICATION DE CES ORIENTATIONS :

• Les **emprises concernées par les plus fortes sensibilités environnementales ont été préservées** de toute forme d'aménagement ou de construction qui auraient pu avoir des incidences négatives.
• La réflexion autour du développement des énergies renouvelables sur le territoire a évoluée sur la question de l'éolien.

BILAN ET COMMENTAIRES :

• Les orientations relatives à une bonne prise en compte et à la préservation des secteurs à fortes sensibilités environnementales sont respectées.
• Depuis 2019, le SAGE a été adopté et implique de nouvelles dispositions à l'échelon local. Les boisements situés dans le fond de vallée de l'Aronde sont dans le périmètre des zones humides définies par le SAGE Oise Aronde adopté le 27 novembre 2019 : les animateurs du SAGE recommandent de ne pas protéger les boisements pour en faciliter l'entretien.
• Depuis janvier 2020, de nouvelles dispostions sont applicables quant aux conditions de constructibilité sur les terrains soumis à un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles qui concerne tout le village.
• Les dispositions portant sur l'intégration des énergies renouvelables et le recours à l'architecture bioclimatique ont évoluées depuis l'adoption du PLU et pourraient être actualisées, en veillant notamment à leur intégration paysagère et architecturale.

Thème : environnement

Espaces boisés classés dans la vallée de l'Aronde

Protections paysagères dans le village

Source : PLU en vigueur, fond de plan satellite de 2021 - Réalisation : ARVAL

Thème : paysages et environnement

Analyse des résultats d'application du PLU d'Hémévillers

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Suite à donner au PLU approuvé le 3 avril 2013

BILAN GÉNÉRAL :

Le PLU a rendu possible le développement résidentiel et économique du territoire à travers l'accueil de nouveaux logements et de nouvelles activités économiques au sein du tissu bâti du village, **répondant aux objectifs affichés dans le projet communal à horizon 2021. Ces objectifs de développement ont été plus vertueux que prévus, dans le sens où ils ont été atteints sans nécessiter l'artificialisation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers,** puisque la zone à urbaniser «AU» n'a pas été aménagée.

Outre ce bilan très positif en matière de développement démographique et économique, **le PLU permet encore d'accueillir une quarantaine de nouveaux logements, soit environ une centaine d'habitants supplémentaires**, à travers le comblement des dents creuses, et la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU à l'ouest du village. **Une réflexion autour du foncier disponible au sud de la salle communale pourrait être envisagée dans les années à venir**, sachant que l'emplacement réservé n°1 a été supprimé, en considérant pourtant sa localisation comme étant stratégique au cœur du village.

Concernant l'amélioration des déplacements, **l'objectif principal du PLU qui visait à l'aménagement d'un chemin de tour de ville a bien été mis en œuvre.** Le projet de sécurisation de l'entrée de village ouest, et plus globalement de la traversée du village, n'a pas abouti, puisque ce projet était lié à l'aménagement de la zone à urbaniser AU. Les besoins en équipements de la commune restent limités, justifiant l'abandon de l'emplacement réservé n°1 à vocation d'équipement.

Les objectifs et les orientations visant à la préservation des paysages ont été globalement atteints, notamment du fait de l'absence d'extension urbaine du village et du hameau de Bellevue, et grâce aux dispositions visant à encadrer l'urbanisation en double rideau (renforcées à travers la modification simplifiée du PLU) qui ont permis de **préserver les trames végétales des fonds de jardin au contact de l'espace agricole. A terme, l'aménagement de la zone à urbaniser AU pourrait cependant avoir des incidences sur le paysage.**

Bien que les milieux boisés de la vallée de l'Aronde et le bois de Fontenette aient été préservés, contribuant au maintien de la biodiversité, **les orientations concernant l'environnement sont peu étoffées dans le PLU, notamment en matière de protection de la ressource en eau et d'intégration des enjeux d'économie d'énergie.** Les dispositions législatives concernant la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme se sont renforcées et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux **(SAGE) Oise Aronde avec lequel le contenu du PLU doit être compatible a été adopté.** Même si aucun délai n'est fixé par le code de l'urbanisme, le contenu «SRU» du PLU d'Hémévillers n'est pas en phase avec le contenu «Grenelle de l'Environnement» désormais obligatoire pour toute élaboration ou révision de PLU prescrite depuis 2013.

LES POSSIBILITÉS OFFERTES À LA COLLECTIVITÉ PUBLIQUE SUR LA SUITE À DONNER AU PLU :

Elles sont **au nombre de trois**, au regard des procédures d'évolution possibles d'un PLU, telles que définies par le code de l'urbanisme. Dans la page suivante, sont précisés les atouts et les contraintes de chacune d'elles.

1/ ***Maintien en l'état du Plan Local d'Urbanisme*** d'Hémévillers, en considérant le fait que les potentialités du PLU actuel permettent encore un développement conséquent, en attendant le PLUi.

2/ Envisager des ***évolutions mineures du contenu du Plan Local d'Urbanisme*** en menant une procédure de modification (apporter uniquement des ajustements d'ordre réglementaire, en particulier pour mieux encadrer les possibilités de construction au regard des évolutions récentes du code de l'urbanisme (pour mieux maîtriser les divisions foncières et encadrer les conditions de divisions des bâtiments existants par exemple), ou pour mieux intégrer les enjeux de transition énergétique des constructions anciennes présentant souvent un intérêt patrimonial). Pour un point particulier touchant le PADD ou une mesure de protection prévue au règlement (protection des murs anciens sur la rue du Berceau par exemple), une procédure de révision allégée du PLU pourrait être menée.

3/ ***Engager une révision générale du Plan Local d'Urbanisme*** dans le but de réfléchir à un nouveau projet communal pour les 10 à 15 années à venir, en phase avec le nouveau contexte réglementaire, plus soucieux de la prise en compte des enjeux environnementaux dans toutes leurs dimensions, ***en rappelant qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration à l'échelle de la CCPE et viendra se substituer aux PLU des communes d'ici quelques années.***

Bilan général et suite possible

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le
ID : 060-246000897-20211215-2021_12_2998-DE

Types de procédure	Atouts	Contraintes / Faiblesses
MAINTIEN EN L'ÉTAT DU PLU	- Pas de remise en cause du projet communal adopté en 2013, sachant qu'une grande partie des objectifs ont déjà été atteints mais que le PLU rend encore possible le développement démographique et économique du village. - Économie financière d'une procédure à mener, au moins à court terme. - Attendre l'élaboration du futur PLUi pour faire évoluer les dispositions relatives à l'urbanisme.	• Prendre le risque d'une urbanisation peu maîtrisée sur certaines emprises foncières, notamment sur la zone AU du fait d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peu étoffées (absence de notice écrite accompagnant le schéma d'aménagement) et sur le secteur stratégique situé entre la salle communale et l'école rue des Ormes. • Bien justifier ce choix auprès des administrés qui pourraient s'interroger sur le fait que les objectifs démographiques aient déjà été atteints et que l'échéance initiale du PLU touche à sa fin : quels sont les objectifs poursuivis par la commune pour les 10 à 15 prochaines années ? • S'assurer que les services de l'État et la Commission Locale de l'Eau en charge de l'application du SAGE valident cette décision, s'ils considèrent que le contenu du PLU actuel est compatible avec le SAGE adopté en 2019. À défaut, il pourrait être demandé à la commune de mettre en conformité son PLU, ce qui reste très hypothétique étant donné que les zones humides identifiées au SAGE sont déjà bien protégées au PLU actuel.
APPORTER DES AJUSTEMENTS MINEURS AU PLU	- Vu les possibilités d'urbanisation restantes au sein de la trame bâtie et dans la zone à urbaniser qui n'a pas été aménagée, il peut paraître judicieux de mieux encadrer ces possibilités d'urbanisation à travers des conditions d'aménagement renforcée dans le règlement écrit et les OAP (redéfinir la programmation de logements, les conditions d'accès, renforcer l'intégration paysagère et architecturale, etc.) - Permettre d'actualiser également certaines dispositions réglementaires afin de mieux répondre aux nouvelles exigences en matière énergétique par exemple. - Coût limité de la procédure à mener pouvant être réalisée avant l'entrée en vigueur du futur PLUi.	• Cette procédure ne répondra que partiellement à la mise en conformité du PLU avec les nouvelles législations ou encore avec le SAGE sans qu'il y ait possibilité de remettre en cause plusieurs des orientations qui ont été définies dans le projet communal de 2013, tout en notant que le PLUi en cours d'élaboration rendra possible cette mise en conformité par la suite.
RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU	- Permet de définir un nouveau projet communal à l'échelle locale, dont le suivi sera assuré par la CCPE qui a désormais la compétence en matière d'aménagement du territoire, et qui pourra être directement intégré au futur PLUi.	• Cette procédure ne semble pas avoir beaucoup d'intérêt dans le cas du PLU d'Hémévillers vu le PLUi en cours d'élaboration qui permettra de revoir intégralement le projet communal, en concertation avec les élus locaux qui seront consultés à plusieurs étapes de la procédure. L'élaboration du PLUi permettra notamment de définir un projet compatible avec les nouvelles dispositions législatives et les documents supra-communaux (notamment établir un PLU au contenu Grenelle de l'Environnement et intégrant la loi Climat et Résilience), à un horizon de 10 à 15 ans), d'engager un temps fort de mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'aménagement, sur la construction d'un nouveau projet (même si ce dernier sera défini à l'échelle intercommunale) et d'ouvrir un nouveau temps d'échanges avec les administrés sur le devenir de la commune.

Atouts et contraintes des trois évolutions possibles