

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

Gestion doc. ARVAL/D.t. n° 13.01 - CR de réunion - créé le 22/06/99 - Version 1

ELABORATION DU P.L.U. DE REILLY

Nos réf. : 06U15/NT

Compte rendu de réunion
du 21 Avril 2015

Dif.	Fonctions	Organismes	Participants	présent à la Réunion	absent étant excusé	absent non excusé	invité au prochain RdV	téléphone	télécopie
X	MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Reilly						03 44 49 03 16	
		Maire	M. DESRUELLE	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme-Adjoint au Maire	M. MORIN		X		X		
		Commission Municipale d'Urbanisme-Adjoint au Maire	M. JOURNEE	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme-Adjoint au Maire	M. MONLEZUN		X		X		
		Commission Municipale d'Urbanisme-Conseiller Municipal	M. BAR	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme-Conseiller Municipal	Mme. TOUET	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme-Conseiller Municipal	Mme BARDIZVARMAN	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme-Conseiller Municipal	Mme COQUET	X			X		
		Secrétaire de mairie	Mme DAS CALDAS	X			X		
X	SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES								
	Préfecture de l'Oise						X		
	DDT - SAUE Beauvais		Mme FREISZ	X			X		
	DDT - SAUE Beauvais		Mme LEGOIX	X			X		
	DDT - SEEF Beauvais		M. BALLEUX		X		X		
	DDT -Délégation Territoriale Ouest						X		
	ARS		M. BILY		X		X		
	DREAL		Mme COUEGNAT				X		
	STAP - Architecte des Bâtiments de France		M.				X		
	Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (AOT)		M.				X		
	Chambre d'Agriculture		Mme. PONS		X		X		
	Chambre de Commerce et d'Industrie		M. MENARD		X		X		
	Chambre des Métiers		Mme DESESSART				X		
	Conseil Régional						X		
	Conseil Général		M.				X		
	Communauté de Communes du Vexin-Thelle		Mme RIVERAIN	X			X		
	Service Incendie et Secours		M.				X		
	EDF (électricité)		M.				X		
	VEOLIA (eau)		M.				X		
	COMMUNES VOISINES :								
	Commune de Délincourt		Mme Martin et M. Foubert	X			X		
	Commune de Chaumont-en-Vexin		M.				X		
	Commune de Liancourt-Saint-Pierre		M.				X		
	Commune de Boubiers		M.				X		
X	URBANISTE	Agence d'Urbanisme ARVAL							
	Géographe-urbaniste		M. THIMONIER	X			X	03 44 94 72 16	03 44 39 04 61

Prochain rendez-vous :

le Mardi 2 Juin 2015 à 9h30 à la Mairie

Objet :

Phase diagnostic : Etat des réseaux et de la défense incendie, analyse des déplacements, du transport, des équipements et des activités économiques

	pour action	délai
<p>Les élus précisent que les pôles d'équipements voisins les plus fréquentés par les habitants sont Chaumont-en-Vexin, Gisors et Magny-en-Vexin.</p> <p>- Activités économiques : les orientations du SCOT visent à conforter l'offre d'emplois avec le maintien du taux d'emploi à au moins 0,46 engendrant plus de 600 emplois à créer sur la période 2010-2030.</p> <p>Reilly n'a pas vocation à développer de zone d'activités économiques ou commerciales, en autorisant cependant le développement éventuel du site de Valéo (extension de l'entreprise et/ou nécessité d'accueillir sur place des activités de sous-traitance ou co-traitance afin de garantir le bon fonctionnement de l'entreprise).</p> <p>L'activité agricole est bien présente sur la commune avec deux sièges d'exploitation en activité.</p> <p>Le développement touristique est viable sur la commune au regard du patrimoine bâti de très grande qualité, de sa localisation au cœur du Vexin Français et de la présence d'hébergement touristique.</p> <p>- Environnement et paysage : le SCOT vise à protéger les grands ensembles paysagers emblématiques. Le fond de vallée du Réveillon en amont du village est identifié en tant que tel. Les élus précisent qu'est engagée une action de valorisation de ce milieu humide. La coupure d'urbanisation entre Délincourt et Reilly (village) est identifiée au SCOT comme étant à maintenir ; elle est dominée par un point de vue remarquable à préserver.</p> <p>Le SCOT prévoit la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques où les possibilités d'urbanisation sont limitées. Le coteau au nord du village est traversé par la continuité écologique principale à l'échelle du Vexin-Thelle, complétée par un corridor arboré au nord-ouest. Un corridor des milieux ouverts calcicoles est identifié dans le fond de vallée du Réveillon, en amont du village.</p> <p>La commune est concernée sur sa frange sud par une ZNIEFF doublée d'un Espace Naturel Sensible. Le ruisseau du Réveillon a des objectifs de qualité de l'eau et engendrent des zones à dominante humide pour lequel les orientations du PPRE sont à prendre en compte dans le PLU.</p> <p>Le tissu villageois présente un fort intérêt patrimonial qui mérite d'être préservé et d'être valorisé sachant que les dispositions du PLU peuvent identifier des éléments bâtis (murs, porches, etc.) à préserver à ce titre.</p> <p>- Il est signalé que le secteur des Buttes de la Molière et de Montjavoult fait l'objet d'un projet de site classé, à la suite d'une demande d'une association locale. Une réflexion a été engagée à ce sujet au sein des services de l'Etat en charge de ce dossier. La présence d'un site classé implique l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur tous les projets soumis à autorisation.</p>	Commune	pour mémoire
	Etat	en attente de confirmation
<p>3 - BILAN DU POS</p> <p>- Le POS ne précise pas de taux de croissance de la population. Le secteur proposé à l'urbanisation (NA) a été inscrit en zone 2NA par modification du POS. Il n'a pas été aménagé. Plus de la moitié des nouveaux logements envisagés au POS n'a pas été réalisée : 7 nouvelles résidences principales sont recensées entre 1990 et 2011.</p> <p>Les élus s'interrogent sur le devenir de cette zone au regard de l'opération qui pourrait y être réalisée.</p> <p>- Arval informe que l'élaboration du PLU permet de redéfinir un projet communal. Ce dernier peut être différent du précédent, notamment dans la définition et localisation des zones à urbaniser. Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la commune de définir des conditions à l'aménagement rendu possible par le PLU sur les secteurs à enjeux.</p> <p>- Suivant les limites actuelles de la zone urbaine du POS, il reste environ 1,5 ha d'emprises constructibles dont 0,7 ha sur l'écart du Poteau. En outre, la zone 2NA du POS a une superficie de 3,7 ha.</p> <p>- Concernant les équipements publics, l'aménagement du parking le long de la RD6 n'a pas été réalisé mais reste d'actualité. Le maintien d'un emplacement réservé est à étudier.</p> <p>L'emplacement réservé pour aménager une place publique dans le fond de vallée du Réveillon (à l'est du village) a été acquis par la commune. Cet espace est en cours de valorisation.</p> <p>- Concernant l'activité économique, il n'y a pas eu d'évolutions notables, notamment concernant le site industriel au nord du village. La commune compte aujourd'hui une activité commerciale (traiteur).</p> <p>- L'élargissement de la voie communale menant au site industriel a été en grande partie réalisé.</p> <p>- Concernant les paysages et l'environnement, le tissu bâti du village présentant un intérêt patrimonial a été préservé. La délimitation de la zone naturelle a permis de préserver les secteurs les plus sensibles, qui n'ont pas connu d'évolutions notables.</p> <p>- A noter que l'emplacement réservé n°1 voué à la gestion de l'évacuation des eaux pluviales en limites est du périmètre urbanisé du village, n'a pas fait l'objet d'acquisition par la commune et d'aménagements. Ce sujet est à aborder lors de l'analyse des aléas de risques naturels.</p>	Arval	pour mémoire phase PADD
	Arval/ Commune	juil-15
<p>4 - ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION</p> <p>- Le bureau d'études remet aux participants un document mettant en évidence les principaux éléments d'analyse sur l'évolution et les caractéristiques de la population de Reilly comparées aux populations de la Communauté de Communes et du Département. Il en ressort :</p> <p>- Sur les 40 dernières années, la population a diminué de 24 habitants, avec une accélération de la baisse du nombre d'habitants depuis 1999 (-45 personnes). La commune sera recensée en janvier 2016.</p> <p>- Dans le même temps, le rythme moyen d'évolution de la population sur la CCVT est de 1,30% sur la période 1968-2011 et 0,51% sur la période récente où en moyenne départementale, la croissance de la population est de 0,05%.</p> <p>Le Vexin-Thelle reste un secteur attractif pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle. Reilly pourrait donc bénéficier de cette attractivité territoriale.</p> <p>- Le solde naturel est négatif sur la commune (sur la période récente), c'est donc principalement le solde migratoire qui explique l'évolution de la population. Ce dernier est négatif depuis 1990, avec une forte accentuation sur la période 2006-2011 (-4,7%). Le village n'a pas connu de renouvellement régulier de ses habitants au sein des logements existants d'où un vieillissement de leurs occupants et le départ des enfants devenus adultes, avec dans le même temps, un très faible nombre de nouveaux logements.</p> <p>- Les 60 ans et plus représentent 29% des habitants en 2001 (20% en moyenne CCVT ou Oise) et les moins de 20 ans représentent 20% des habitants (27% en moyenne CCVT ou Oise). Les 20-44 ans ne représentent que 15% des habitants (30% en moyenne CCVT, 33% en moyenne départementale).</p>		pour mémoire

	pour action	délai
<p>5 - ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DE PARC DE LOGEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le parc de logements a augmenté de 10 unités entre 1975 et 2011. Les résidences principales ont augmenté de 18 unités (réhabilitation/transformation, construction neuve) sur la même période mais ont stagné entre 1999 et 2011. - Le nombre de résidences secondaires et les logements vacants (20% du parc) diminue. Ils constituent un stock qui n'est plus trop significatif pour produire des résidences principales. Les élus indiquent qu'il existait un bâtiment utilisé par les ouvriers de Valéo, aujourd'hui en ruines. - Il est signalé qu'à population égale sur une période de 10-15 ans, il convient de créer du logement pour compenser le desserrement des ménages (baisse du nombre moyen d'occupants). La taille moyenne des ménages est passée de 3,2 en 1982 à 2,11 en 2011. - La quasi totalité du parc de logements correspond à des maisons individuelles ou ferme. Il convient d'évaluer les possibilités de création de logements (souvent locatifs) par division ou réhabilitation de bâtiment. En 2011, les locatifs représentaient 23% des résidences principales, soit plus qu'en moyenne communautaire (18%) et est en hausse de 7 points par rapport à 1999. L'offre locative concourt au renouvellement régulier des occupants, en particulier lorsque les logements ne sont pas trop grands (1 à 3 pièces) ce qui peut contribuer à l'accueil de jeunes ménages sur la commune. L'offre locative aidée est inexistante sur la commune. - L'essentiel des logements est de grande taille (près de 3 logements sur 4 ont au moins 4 pièces) dans lesquels le renouvellement régulier des occupants ne s'opère pas à plein régime. Les petits logements restent peu nombreux. - Se pose la question du coût d'acquisition des grands logements dans une période où le marché de l'immobilier est au ralenti. Le manque de diversité de l'offre peut être un frein au maintien ou à l'installation de jeunes ménages car il est plus difficile d'acquérir de grands logements pour les primo-accédants à la propriété. Il y a également un risque de voir se multiplier les divisions de ces grandes maisons en plusieurs logements pouvant engendrer des difficultés d'accès et de stationnement sur la propriété renvoyant les problèmes sur l'espace public, et posé aussi un problème quant à la capacité du réseau d'eau potable et à assurer un assainissement aux normes. - Un ménage sur deux habitant la commune en 1999 ne comptait qu'au plus 2 personnes faisant donc qu'il se produit une sous-occupation du parc de grands logements. - Il semble nécessaire de diversifier l'offre en logement sur la commune pour mieux répondre aux différents besoins du marché actuel. La réalisation de logements locatifs de taille moyenne (2 à 4 pièces) permettrait de maintenir ou d'attirer de jeunes ménages, de même que la réalisation de maisons en accession de 3-4 pièces serait adaptée au budget des premiers accédants à la propriété ou de personnes âgées à la recherche d'un logement plus adapté. <p>6 - PROCHAINE RÉUNION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Mardi 2 Juin 2015 à 9h30 en mairie ayant pour objet l'analyse du fonctionnement urbain, des réseaux et des déplacements. Inviter les gestionnaires des réseaux (eau, assainissement, électricité), les pompiers pour la défense incendie et les gestionnaires des réseaux de télécommunication. 		

Diffusion :

- Mairie de Reilly (pour diffusion générale)
- ARVAL (membres de l'équipe)