



COMMUNE DE WARLUIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débat le 11 décembre 2017 en Conseil Municipal

### Approbation

#### Arrêt Projet

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 22/03/2019

#### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 02/12/2019





## SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	4
B. Rappel des enjeux du diagnostic.....	5
C. Rappel des invariants .....	11
D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.....	12
E. Les orientations générales du PADD.....	17

## A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la Commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Ce sont principalement les articles L151-5, L153-12 et L153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Le PADD permet :

Un débat clair au sein du Conseil Municipal,

Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

## B. Rappel des enjeux du diagnostic

Des constats établis dans le diagnostic, rappelés ci-dessous, émergent des enjeux propres au territoire communal. C'est sur ces bases que la Commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs.

THEMES	POINTS FORTS	CONTRAINTES	ENJEUX
CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	Augmentation de la population entre 1968 et 1982, puis fluctuations légères autour de 1150 habitants dues à des soldes naturels et migratoires faibles.	Population relativement âgée (53.6% de la population a plus de 45 ans). Vieillesse amorcée de la population entre 2010 et 2015 : les plus de 60 ans représentent 30.7% de la population en 2015 contre 26.7% en 2010.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrôler l'accroissement de la population (croissance modérée) en lien avec les objectifs de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.</li> <li>• Favoriser l'attractivité de la Commune pour maintenir la population jeune sur place.</li> <li>• Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins (pour contenir les effets du desserrement et prendre en compte le vieillissement de la population).</li> </ul>
	Attachement des habitants à la Commune (61% y vivent depuis + de 10 ans).	Desserrement des ménages (nb de personnes par ménages : 2,44 en 2010 à 2,39 en 2015).	
CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT	Augmentation du parc total de logements entre 1982 et 2015. La hausse est de +21 logements sur la période 2010-2015.	Typologie des logements peu diversifiée : plus de la moitié des logements (55.4%) ont plus de 5 pièces.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire de nouveaux logements pour assurer le maintien et l'arrivée de nouveaux habitants (objectif de croissance de population de 1%).</li> <li>• Poursuivre les efforts en terme de renouvellement de logements : favoriser la réutilisation / mutation du foncier.</li> <li>• Favoriser la diversification du parc de logements existant pour favoriser le parcours résidentiel sur la Commune : locatifs, petits logements...</li> </ul>
	Un taux de vacance assez élevé (7.2%), en augmentation depuis 1999, qui traduit une nécessité de renouvellement du parc pour le rendre plus attractif.		
CARACTERISTIQUES	Prédominance de l'activité « commerces,	Augmentation du taux de chômage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir le dynamisme économique de la</li> </ul>

ECONOMIQUES	transports et services » (60.2% des établissements et 78.2% des postes salariés).	entre 2010 et 2015 (de 9.2% à 12%).	<p>Commune en diversifiant les types d'activités.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver, et développer l'activité agricole sur le territoire.</li> <li>• Maintenir et Développer les commerces et l'artisanat.</li> <li>• Développer les zones d'activités et en particulier la zone d'activités principale, en limite communale avec Allonne, qui représente un réel potentiel pour le territoire, que ce soit vis-à-vis de son accroissement démographique ou de son dynamisme en général.</li> <li>• Prévoir le maintien et le développement de l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol.</li> </ul>
	Une Commune propice au développement de l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol: un site en activité, des sites en projet.	Diminution du nombre d'emplois dans la zone (44 emplois en moins entre 2010 et 2015). Forte mobilité des actifs travaillant dans le Département de l'Oise : 86.7% des travailleurs de Warluis sont mobiles. Les actifs vont surtout travailler dans le pôle d'emploi de Beauvais.	
DEPLACEMENTS	Maillage routier favorable (RD1001: ex-route nationale reliant Beauvais à Paris; RD513 reliant Warluis à Rochy-Condé; connexion directe à l'Autoroute A16 et à la RN31 via l'échangeur d'Allonne au Nord du territoire.).	Réseau routier principal (RD 1001) classé en catégorie 2 et 3 d'infrastructure routière vis-à-vis des nuisances sonores.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les nuisances sonores des voies de circulation. Dans les secteurs affectés par le bruit, prévoir un isolement acoustique pour les constructions selon les normes en vigueur en fonction de la catégorie de l'infrastructure.</li> <li>• Prendre en compte les besoins en matière de stationnement.</li> <li>• Intégrer les réflexions à l'échelle intercommunale dans une logique de développement touristique.</li> <li>• Développer les voies douces, diversifier les modes de déplacements (schéma des pistes cyclables et des sentes piétonnes, chemins ruraux accessibles...).</li> </ul>
	Gares TER à proximité: Beauvais, Saint-Sulpice-Auteuil (sur la ligne Beauvais-Paris) et Rochy-Condé (sur la ligne Beauvais-Creil).		
	Réseau de bus, permettant la desserte des établissements scolaires de Beauvais. Transport à la demande vers Beauvais.		

EQUIPEMENTS	Panel d'équipements proportionnel à la taille de la Commune: mairie, école, salle communale, bibliothèque, équipements sportifs, services techniques...		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir une offre d'équipements adaptée aux besoins des évolutions démographiques.</li> <li>• Tenir compte des Communes limitrophes dans les réflexions en termes d'équipements, dans une cohérence intercommunale.</li> <li>• Mettre en rapport la capacité des développements du territoire avec la capacité des réseaux.</li> <li>• Réfléchir à l'utilisation du terrain de l'ancienne station d'épuration en vue de l'installation des services techniques.</li> </ul>
	Musée de l'Aviation : équipement touristique		
	Réseaux: Potentialités de raccordement électrique au réseau existant eu égard à la puissance et à la capacité des transformateurs. Le transformateur de la zone d'activités n'est utilisé qu'à 17% de la capacité. Concernant l'eau potable, la Commune effectue quelques travaux afin d'améliorer le réseau (travaux récents Rue de la Prairie). Sur 31 hydrants, seuls deux ne sont pas conformes (Rue de la Gare, rue des Etangs). La configuration du réseau d'assainissement des eaux usées est relativement correcte. La capacité de la station d'épuration de Beauvais possède une capacité de 110 000 équivalents habitants (elle dessert actuellement environ 85 000 habitants). Celle d'Abbecourt possède une capacité de 1500 eq. /hab pour L'Épine.		
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES		Relief contrasté entre le bourg, les collines boisées et la Vallée du Thérain.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme (incidences en termes de ruissellement notamment).</li> </ul>
		Un réseau hydrographique développé (fossé d'Orgueil, ru des Ogres) avec la rivière du Thérain qui passe au Nord-est de la Commune.	
		Existence de zones humides et à dominante humide.	

	<p>Un aléa de glissement de terrain faible et chute de blocs négligeable au Nord du bourg et sur le pourtour des bois du Montois et de Frémont. Aussi, cet aléa ne touche pas les espaces urbanisés.</p>	<p>Un aléa d'inondation par débordement au niveau de Bruneval, un autre aléa par remontées de nappe très fort sur le bourg et sur le hameau de Merlemont.</p> <p>PPRI du Thérain aval approuvé en 2005.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques naturels au sein du PLU, afin de protéger les biens et les personnes.</li> <li>• Tenir compte du PPRI du Thérain Aval dans le cadre des hypothèses de développement communal</li> </ul>
	<p>Un aléa de coulées de boue fort en lisière Ouest du bourg ainsi qu'au Nord de la zone d'activités principale. Aussi, cet aléa ne touche pas les espaces urbanisés.</p>	<p>Un aléa retrait/gonflement des argiles fort sur une partie du territoire (hameaux de l'Épine et de Merlemont concernés).</p>	
		<p>Recensement de cavités à l'Ouest du territoire (essentiellement d'anciennes carrières).</p>	
<p>RISQUE INDUSTRIEL</p>	<p>Pas de site potentiellement pollué (BASOL).</p> <p>Des sites référencés comme anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) dont l'ancienne station essence le long de la RD 1001.</p>	<p>Classement des sociétés Brie Compte Robert, Carrières Chouvet et Quartz Properties en installations classées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte des risques de pollutions et de nuisances pour la population.</li> <li>• Tenir compte des risques liés à la station essence le long de la RD 1001. Envisager sa reconversion.</li> </ul>
<p>OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES</p>	<p>La Commune appartient à l'entité paysagère du Clermontois, composée de vallées et de plateaux. La Commune appartient plus précisément à la Vallée du Thérain Aval.</p> <p>Les paysages communaux sont composés d'une diversité d'occupations du sol: plaine agricole, pâtures, jardins, boisements, étangs...</p>	<p>Espaces fragiles soumis à la pression foncière. Risques de dégradation de ces espaces.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les entités paysagères et les espaces de respiration dans le bâti.</li> <li>• Veiller au traitement des transitions entre les unités paysagères</li> <li>• Favoriser l'intégration paysagère qualitative des entrées de village.</li> <li>• Conserver la perspective visuelle principale identifiée sur le village depuis la rue de la Gare.</li> </ul>

<p>ENVIRONNEMENT NATUREL</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ZNIEFF de type 1: « Montagne et Marais de Merlemont, Bois de Hez-Ponchon ».</li> <li>- Un Espace Naturel Sensible: « Montagne de Merlemont, Bois de Hez-Ponchon ».</li> <li>- Présence de corridors écologiques potentiels.</li> <li>- Milieux boisés et milieux humides (étangs, mares, rus) importants pour la biodiversité.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les espaces reconnus pour leur sensibilité environnementale (périmètres informatifs et réglementaires: ZNIEFF, ENS...).</li> <li>• Préserver la biodiversité des habitats (boisements, haies, prairies, milieux humides, jardins...).</li> <li>• Garantir le maintien des continuités écologiques.</li> <li>• Maintenir l'équilibre des milieux hydromorphes.</li> </ul>
<p>ENVIRONNEMENT AGRICOLE</p>	<p>Espaces agricoles en majorité à l'Ouest du territoire, autour du bourg (grandes cultures): 62.1% de céréales.</p> <hr/> <p>Cinq exploitations agricoles en activité.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les exploitations agricoles sur la Commune.</li> <li>• Accompagner les éventuelles mutations du tissu agricole et sa diversification.</li> <li>• Limiter la consommation foncière des espaces agricoles.</li> </ul>
<p>ENVIRONNEMENT URBAIN ET PATRIMOINE BATI</p>	<p>Centre du village avec une identité architecturale de qualité (matériaux traditionnels: prédominance de la brique en terre cuite et de la pierre calcaire).</p> <hr/> <p>Plusieurs entités bâties (bourg et hameaux) et des écarts bâtis.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'étalement urbain.</li> <li>• Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</li> <li>• Privilégier l'urbanisation dans le bourg.</li> </ul>

	<p>Diversité des typologies de constructions (constructions anciennes et récentes, zone d'activités,...).</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'Epine et Bruneval : favoriser le comblement des dents creuses.</li> <li>• Pour Merlemont, favoriser la gestion des constructions existantes.</li> <li>• Limiter les extensions urbaines aux entités bâties.</li> <li>• Rechercher une mixité des fonctions (habitat, économie, équipements, commerces, services...).</li> <li>• Préserver l'identité architecturale du tissu bâti et une certaine harmonie entre les constructions neuves et plus anciennes.</li> <li>• Privilégier la reconversion et la réhabilitation du bâti ancien.</li> <li>• Valoriser le patrimoine bâti et protéger les édifices patrimoniaux de qualité.</li> </ul>
	<p>Patrimoine bâti (MH et patrimoine local) :</p> <p>Eglise (MH)</p> <p>Château de Warluis et Porche du château</p> <p>Château de Merlemont (MH)</p> <p>Abbaye de Saint-Arnoult</p> <p>Château de l'Epine (MH)</p> <p>Chapelle Saint-Séverin de Merlemont (MH)</p> <p>Maisons remarquables</p> <p>Porches</p> <p>Puits</p> <p>Calvaires</p>		

## C. Rappel des invariants

### → *Les contraintes et intangibles*

Si le territoire de Warluis semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocation, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la Commune de Warluis, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1,
- L'Espace Naturel Sensible,
- L'espace agricole,
- Les espaces boisés, les zones humides et à dominante humide,
- La topographie,
- Les risques :
  - Coulées de boues
  - Inondation et Remontées de nappes
  - Les prescriptions du PPRI du Thérain Aval approuvé.
  - Retrait - Gonflement des Argiles
- Le réseau de transport, constitué de la RD 1001 et de la RD 513, les circulations douces
- Les capacités des réseaux (eau potable, assainissement, électricité...),
- Les objectifs du SCOT de l'Agglomération du Beauvaisis.

## D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

### → *Construction du projet communal*

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

→ Combien d'habitants à l'horizon 10-15 ans ?

→ Quels seront les besoins induits ?

→ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- Une croissance démographique, forte entre 1968 et 1982, stagnante depuis
- Une augmentation du parc total de logements sans interruption
- Une baisse du nombre de personnes par ménage : 2.4 en 2016

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la Commune, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant, avant de s'intéresser à ceux situés dans d'éventuels secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distingués :

- Les **dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties, situées au sein de l'enveloppe urbaine,
- Les terrains dont les caractéristiques permettent une **division parcellaire** (accès à une voirie existante, surface importante, présence des principaux réseaux...),
- Les **secteurs de renouvellement** situés au sein du tissu urbain.

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements de Warluis vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

→ ***Estimation des besoins en logements***

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait **nécessaire**, suivant une hypothèse +1% par an, **d'édifier 83 logements d'ici 2024**, soit environ 10 logements par an sur la période 2017-2024, pour atteindre le seuil des 1272 habitants.

<b>Hypothèses</b>	<b>Projet</b> <b>Hypothèse basse</b> (obj bas : 0,8% / an)	<b>Projet</b> <b>Hypothèse haute</b> (obj haut : 1% / an)
<b>Population totale (INSEE RP 2015) : 1168 habitants</b>		
Population 2024	1249	1272
Nombre d'habitants supplémentaires / 2016	+86	+109
<b>Besoins en logements (comprenant maintien + croissance - logements déjà construits)</b>	73	83

L'objectif de la Commune est d'adapter les densités au regard de celles déjà existantes aujourd'hui dans le bourg.

## → **Estimation des surfaces disponibles**

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements a mené à l'évaluation suivante :

### 1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

- Le territoire semble présenter un potentiel de mutation et d'évolution du tissu existant.
- Le potentiel de **dents creuses, de divisions parcellaires et de renouvellement** tel qu'il est présenté au sein du rapport de présentation du PLU a été estimé au sein du diagnostic à **37 logements, situés au sein du tissu urbain, dont une dizaine grâce au changement de destination de 3 bâtiments agricoles.**

**Cela consommerait environ 3,3 ha, dont 0,9 ha d'espaces agricoles.**

### 2/ Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2016 à 7% du parc de logements de Warluis. Le territoire ne semble pas présenter de potentiel en termes d'utilisation de la vacance.

### 3/ Dans des îlots de développement intra-urbains

Le potentiel repéré dans la zone urbaine actuelle ne permet pas de répondre aux besoins en logements de Warluis, c'est pourquoi une zone d'urbanisation future est programmée. Par ailleurs, le développement de la zone d'activités principale au Nord-Ouest de la Commune nécessitera la création de logements pour accueillir sur place les travailleurs et leurs familles.

La zone potentiellement mobilisable est :

- La zone 1AUh de centre-bourg, proche de la RD1001 où il sera question de diversifier les usages (logements, maison médicale, services, ...) et les typologies de logements (collectif, béguinage, individuel) : 46 logements potentiellement réalisables.  
**Cela consommerait environ 2,7 ha, dont 0,9 ha d'espaces agricoles.**

L'analyse fait apparaître une autre zone au Nord-Ouest du bourg, entre la rue de la Gare et la rue du Chêne Godard. En raison de l'objectif raisonné de création de logements à l'horizon 2024, cette zone est considérée comme urbanisable à long terme, c'est pourquoi elle n'entre pas dans le calcul des objectifs : elle sera classée en N et fera l'objet d'une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

En matière de développement économique, la Commune de Warluis dispose de nombreuses activités dans le bourg (le long de la RD 1001) mais également au sein de plusieurs zones d'activités dont une qui est aujourd'hui partiellement utilisée au Nord-Ouest du bourg.

#### 4/ Synthèse

Dans l'ensemble des entités bâties où le PLU prévoit un comblement des dents creuses (le bourg en priorité, l'Épine, Bruneval et Petit-Bruneval), l'analyse de ces dernières aboutit à un potentiel d'une trentaine de logements.

La zone 1AUh représente, dans le respect des densités choisies et en accord avec les densités environnantes, environ 46 logements.

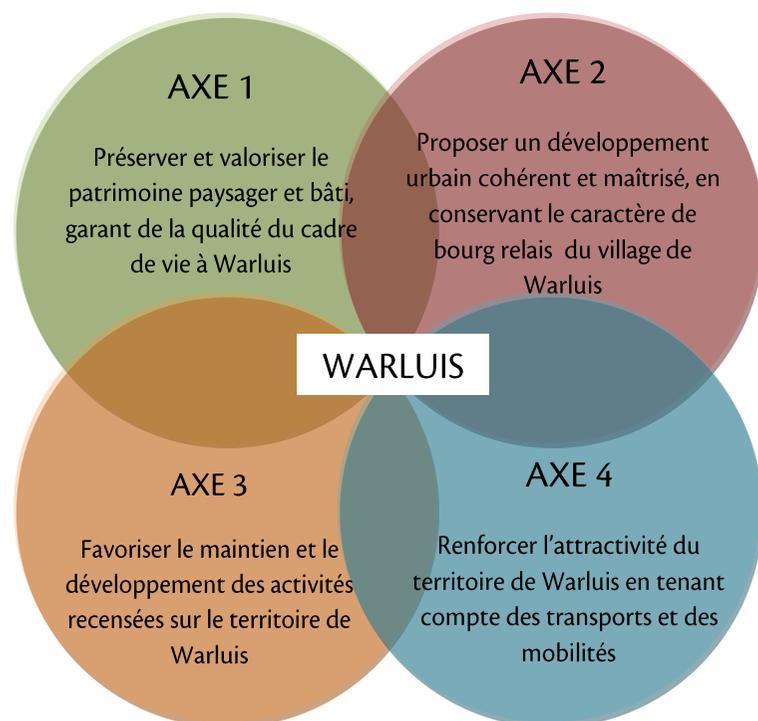
		Nombre de logements évalués
<b>Estimation des besoins en logements</b>		<b>83</b>
<b>Total des logements potentiellement réalisables sur les surfaces disponibles</b>		<b>83</b>
	dont capacité en logements en comblement de dents creuses, et dans les sites potentiels de division foncière	37
	dont capacité en logements des îlots de développement intra-urbains (la zone 1AUh)	46

**A l'horizon 2024, environ 83 nouveaux logements devraient s'insérer dans la trame urbaine des entités bâties de Warluis (dents creuses, sites de division foncière et sites de renouvellement/développement urbain). Les capacités d'accueil recensées (83) permettent d'accueillir la population prévue pour 2024 sur environ 6 ha, dont 2,7 ha en îlot intra-urbain et le restant en dents creuses.**

## E. Les orientations générales du PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de quatre grands axes :



**1. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant de la qualité du cadre de vie à Warluis ;**

**2. Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère de bourg relais du village de Warluis ;**

**3. Favoriser le maintien et le développement des activités recensées sur le territoire de Warluis ;**

**4. Renforcer l'attractivité du territoire de Warluis en tenant compte des transports et des mobilités.**

## AXE 1

### PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE A WARLUIS

La Commune dispose d'un patrimoine naturel et bâti garant de son cadre de vie, qu'il est nécessaire de préserver, tels que la Vallée du Thérain, les bois du Montois et de Frémont, l'Eglise, le Château de Merlemont, l'Abbaye de Saint-Arnoult, le Château de l'Epine, la Chapelle Saint-Séverin de Merlemont ainsi que plusieurs maisons remarquables, ...

#### ❑ PROTÉGER LES ENTITÉS NATURELLES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE POUR GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES PAYSAGES

- ✓ Préserver les espaces naturels reconnus pour leur qualité écologique (ZNIEFF de type 1, ENS,...),
- ✓ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire,
- ✓ Préserver le point de vue remarquable sur le village depuis la rue de la Gare,
- ✓ Préserver les continuités écologiques potentielles.

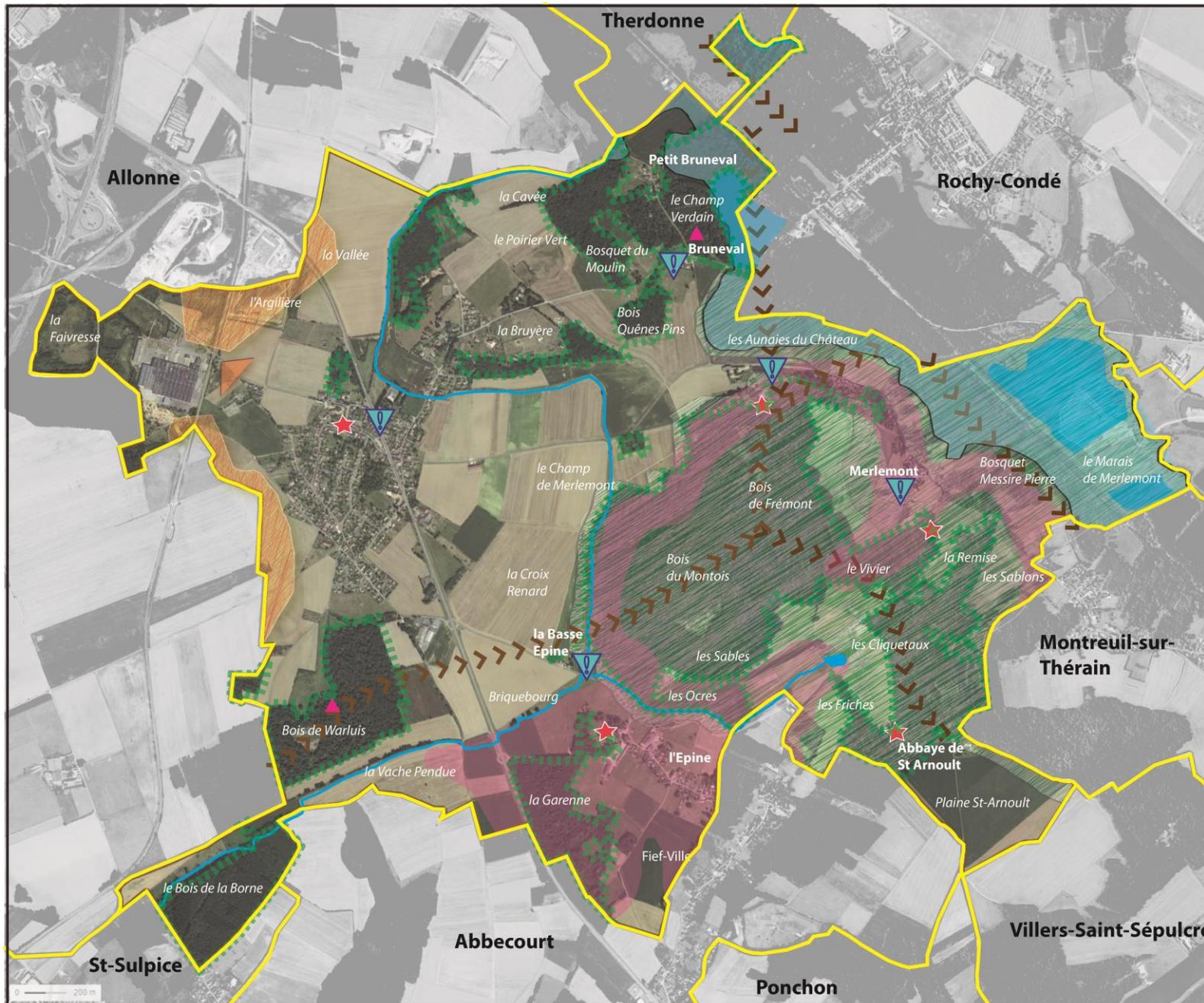
#### ❑ VALORISER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL PARTICIPANT À L'IDENTITÉ DU VILLAGE

- ✓ Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti (Eglise, Château de Merlemont, Chapelle Saint-Séverin de Merlemont, Abbaye de Saint-Arnoult, Château de l'Epine, maisons remarquables, murs,...).

#### ❑ PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU ET INTÉGRER LA GESTION DES RISQUES DANS LE PROJET URBAIN

- ✓ Préserver et valoriser la ressource en eau (Vallée du Thérain, ru de l'Orgueil, étangs, mares, rus et fossés, ...),
- ✓ Prendre en compte les risques naturels (retrait-gonflement des argiles, inondations, remontées de nappe,...), par une maîtrise de l'urbanisation et la gestion des eaux de ruissellement.





PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE WARLUIS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



**AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL DE WARLUIS**

-  Prendre en compte les périmètres environnementaux informatifs (ZNIEFF de type 1, ...)
-  Préserver les entités naturelles structurantes du territoire
-  Préserver les cours d'eau, rus et fonds de vallées humides (étangs, rivière, zones humides). Tenir compte des écoulements et des zones d'expansion des crues du Thérain (PPRI du Thérain Aval).
-  Garantir le maintien des continuités écologiques potentielles et de la biodiversité
-  Préserver le point de vue remarquable sur le village
-  Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti
-  Prendre en compte les risques :  
- inondations et remontées de nappes
-  - coulées de boues
-  - retrait/gonflement des argiles
-  - cavités (carrière / exploitation d'argile)

## AXE 2

### PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE, EN TENANT COMPTE DU STATUT DE BOURG RELAIS DU VILLAGE DE WARLUI

Le cœur de Warluis s'est d'abord développé en arc de cercle le long de la RD1001, des rues de l'École, de l'Eglise et des Noyers, puis rue de la Libération. Il s'est ensuite étendu à travers ses lotissements au Sud du village et au Nord de la rue du Bout-Riffé. Les développements les plus récents concernent le lotissement de la Bruyère et bientôt celui de la rue de Merlemont. Désormais, le développement souhaité par la Commune vise à contenir l'urbanisation au sein des tissus urbains existants, pour préserver les espaces agricoles et naturels. Cet objectif s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions des lois Grenelle et ALUR et des orientations du SCoT de l'Agglomération du Beauvaisis. La Commune exploitera la présence de dents creuses et d'îlots intra-urbains dans le bourg. Par ailleurs, la Commune souhaite encadrer l'urbanisation de ses hameaux.



#### ☐ FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MODERE, TENANT COMPTE DU STATUT DE BOURG RELAIS DU VILLAGE DE WARLUI

- ✓ Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- ✓ Densifier le périmètre actuellement urbanisé du village et renforcer la centralité, en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses et les îlots intra-urbains et en renouvellement urbain, plutôt que le développement en extension urbaine,
- ✓ Soutenir la réhabilitation du bâti existant,
- ✓ Favoriser la gestion des constructions existantes et le comblement résiduel de dents creuses à l'Epine, Bruneval et Petit-Bruneval,
- ✓ Tenir compte des écarts bâtis et des hameaux en y favorisant uniquement la gestion des constructions existantes (Merlemont, la Basse-Epine, Abbaye de Saint-Arnould...).

#### ☐ ASSURER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES DÉVELOPPEMENTS URBAINS

- ✓ Maintenir les coupures d'urbanisation entre les entités bâties et les espaces naturels,
- ✓ Maintenir la trame végétale dans le tissu urbain, afin de conserver des espaces de respiration,
- ✓ Traiter qualitativement (haies, arbres) l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural, en travaillant les franges paysagères autour du bourg,
- ✓ Valoriser et poursuivre l'intégration paysagère des entrées de village.

#### ☐ DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE RÉPONDRE AUX DEMANDES DES POPULATIONS ACTUELLES ET FUTURES ET AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

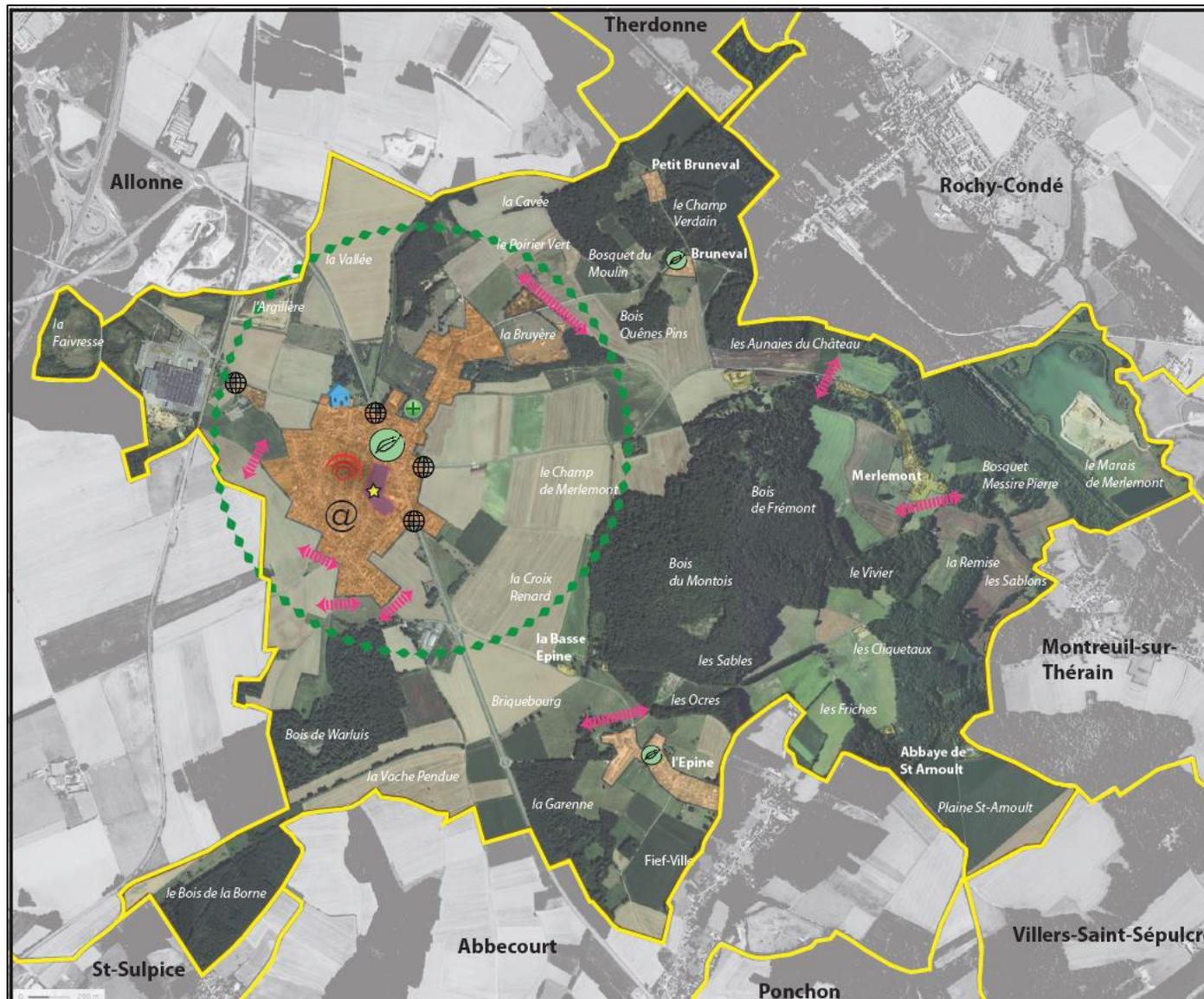
- ✓ Assurer le maintien et la croissance de la population au seuil de 1272 habitants à l'horizon 2024 (objectif démographique de +1% par an),
- ✓ Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins,
- ✓ Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées.

#### ☐ FAVORISER LA COHÉRENCE DU TISSU URBAIN

- ✓ Promouvoir les spécificités architecturales locales (conserver une cohérence dans la typologie des bâtiments) et veiller à une bonne insertion des constructions dans le bâti existant,
- ✓ Améliorer la performance énergétique des bâtiments.

#### ☐ ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS À L'ESSOR DE LA POPULATION

- ✓ Maintenir une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins induits par les exigences démographiques,
- ✓ Regrouper les sites d'enseignement scolaire au Nord du village,
- ✓ Assurer le développement des communications numériques au sein du village,
- ✓ Favoriser la reconversion du site de l'ancienne station d'épuration en Services techniques.



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE WARLUIS



**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**AXE 2 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAÎTRISÉ, EN TENANT COMPTE DU STATUT DE BOURG RELAIS DU VILLAGE DE WARLUIS**

-  Limiter au maximum la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers. Densifier le cœur du village et renforcer la centralité en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses, sur le renouvellement urbain et sur la réhabilitation du bâti existant.
-  Favoriser la gestion des constructions existantes et le comblement résiduel des dents creuses à l'Epine, à Bruneval et Petit-Bruneval
-  Contenir le développement des hameaux et zones de bâti diffus (Merlemont, Basse-Epine...)
-  Prévoir le développement dans 1 îlot intra-urbain
-  Maintenir des coupures d'urbanisation pour limiter l'étalement urbain
-  Requalifier les entrées de village (sécurisation, valorisation)
-  Regrouper les sites d'enseignement scolaire
-  Favoriser la réutilisation de la parcelle de la station d'épuration
-  Proposer une offre de logements diversifiée, ainsi qu'une offre d'équipements adaptés aux besoins et à l'essor de la population
-  Assurer le développement des communications numériques au sein du village
-  Maintenir la trame végétale dans le tissu urbain
-  Maintenir une ceinture verte

## AXE 3

### FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRESENTES ET FUTURES SUR LE TERRITOIRE DE WARLUIS

Avec plus de 49% de sa superficie cultivée, cinq exploitations agricoles et une pension de chevaux, la vie dans la Commune de Warluis apparaît comme étroitement liée à ces activités. Il convient donc d'en favoriser le maintien et le développement.

L'activité économique est également marquée par la présence de trois zones d'activités. La zone principale, au Nord-Ouest du village, ayant connu le départ de la conserverie, en partie en friche, représente aujourd'hui un potentiel de développement de 30 hectares et une réelle opportunité d'avenir au regard de l'accueil de nouvelles familles sur le territoire qu'elle impliquerait.

Les autres zones doivent être maintenues dans le cadre du PLU.

#### ❑ ASSURER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ✓ Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture,
- ✓ Pérenniser les exploitations agricoles en recherchant la préservation des terres agricoles stratégiques (espaces agricoles de bonne valeur agronomique),
- ✓ Permettre le maintien, la diversification et l'extension des sièges d'exploitation existants et l'accueil de nouvelles exploitations (si besoin).

#### ❑ PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS SUR LA COMMUNE

- ✓ Favoriser le maintien et le développement des activités artisanales et industrielles existantes sur le territoire,
- ✓ Favoriser la reconversion de l'ancienne station essence de la RD1001,
- ✓ Reconvertir la zone d'activités principale au Nord-Ouest,
- ✓ Prévoir le développement d'activités d'exploitations de carrières compatible avec la qualité du cadre de vie à Warluis.

#### ❑ DÉVELOPPER LES PRODUCTIONS ÉNERGÉTIQUES SUR LA COMMUNE

- ✓ Développer les énergies renouvelables, en particulier au niveau individuel, pour le solaire, la géothermie et le **petit éolien (pour les zones agricoles, naturelles et d'activités ainsi que pour l'habitat isolé)**.
- ✓ Mettre à profit les grands bâtiments d'activités comme d'équipements pour favoriser le développement de ces énergies renouvelables.

#### ❑ SOUTENIR L'ESSOR DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

- ✓ Favoriser le maintien et la création de surfaces commerciales le long de la RD 1001 afin de répondre aux besoins correspondant au développement d'un bourg relais (expression consacrée du SCoT),
- ✓ Envisager la mixité des fonctions dans les entités bâties (habitat, économie, équipements, commerces, services, artisanat...).

#### ❑ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET ENCOURAGER LA VIE ASSOCIATIVE

- ✓ Maintenir les sites vitrines du dynamisme touristique de Warluis tel que le Musée de l'Aviation et l'Abbaye de Saint-Arnoult,
- ✓ Poursuivre l'intégration des diverses associations à la vie de la Commune à travers la mise à disposition de lieux dédiés, notamment pour l'organisation d'événements.





PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE WARLUIS

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



**AXE 3 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS PRESENTES ET FUTURES SUR LE TERRITOIRE DE WARLUIS**

-  Maintenir et soutenir les exploitations présentes sur le territoire. Favoriser le développement des exploitations par l'innovation ou la diversification.
-  Préserver et valoriser les espaces agricoles stratégiques
-  Favoriser le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales existantes sur le territoire.
-  Redynamiser la zone d'activités existante (potentiel de 30 hectares)
-  Encourager la mixité des fonctions dans les entités bâties : habitat, équipements, commerces, services, artisanat
-  Tenir compte du développement de carrières sur le plus ou moins long terme
-  Valoriser les activités touristiques et d'hébergement : Musée de l'Aviation, Abbaye de Saint-Arnould
-  Favoriser le maintien et la création de surfaces commerciales le long de la RD 1001
-  Favoriser la reconversion de l'ancienne station essence de la RD1001

## AXE 4

### RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE DE WARLUIS EN TENANT COMPTE DES TRANSPORTS ET DES MOBILITES

La Commune de Warluis jouit d'une position stratégique, aux portes de l'Agglomération Beauvaisienne. Elle est située sur le faisceau de la RD1001, ex route nationale stratégique reliant Beauvais à Paris, et à proximité directe de l'échangeur autoroutier d'Allonne (A16).

Aussi, il apparaît pertinent de consacrer un axe d'orientations aux modes de transport, dans le sens où, la Commune peut en tirer pleinement bénéfice, notamment d'un point de vue commercial et économique, et par le biais d'activités en lien avec le transport et la logistique.

#### ☐ TENIR COMPTE DE LA DESSERTE FERROVIAIRE

- ✓ Favoriser les accès aux gares rurales à proximité, situées sur des lignes stratégiques (Rochy-Condé sur la ligne Beauvais-Creil ; Saint-Sulpice-Auteuil sur la ligne Beauvais-Paris),
- ✓ Anticiper et gérer les flux de déplacements liés aux gares en sécurisant les voies.

#### ☐ TIRER PARTI DE LA BONNE DESSERTE ROUTIERE

- ✓ Faire de la traversée de la Commune par la RD1001 une vitrine du dynamisme de Warluis,
- ✓ Favoriser le ralentissement des véhicules aux abords du village,
- ✓ Favoriser la création d'un giratoire permettant de desservir l'Epine depuis la RD 1001,
- ✓ Sécuriser les passages piétons.

#### ☐ CRÉER UN BARREAU ROUTIER DE DESSERTE ENTRE LA ZONE D'ACTIVITES ET LA RD1001

- ✓ Améliorer la situation existante (desserte depuis Allonne),
- ✓ Connecter la zone d'activités à la RD1001, permettant un accès direct aux infrastructures routières majeures que sont l' A16 et la RN 31.

#### ☐ PERMETTRE LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE PAR LES CIRCULATIONS DOUCES

- ✓ Maintenir et valoriser les chemins ruraux et de randonnée sur le territoire, dans un objectif de développement des modes doux de circulation,
- ✓ Préserver les principaux boisements communaux et encourager leur découverte grâce aux circulations douces.



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE WARLUIS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE DE WARLUIS EN TENANT COMPTE DES TRANSPORTS ET DES MOBILITES

- Tenir compte de la desserte ferroviaire à proximité:
  - Gare de Rochy-Condé (ligne Beauvais-Creil)
- Vers Gare de Beauvais
- Vers Gare de Saint-Sulpice-Auteuil (ligne Beauvais-Paris)
- Tirer parti de la bonne desserte routière
- Favoriser la création d'un carrefour giratoire (carrefour de Briquebourg)
- Créer un barreau routier de desserte entre la zone d'activités principale et la RD1001
- Valoriser les sentiers et chemins ruraux pour permettre des itinéraires de découverte du territoire et favoriser les circulations douces

