



DÉPARTEMENT DE L'OISE (60)

COMMUNE DE RAVENEL

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP),**

**RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT URBAIN
du secteur DE LA RUE DE BRETEUIL
en vue de la construction de logements
sociaux, et de la création de lots à bâtir**

DOSSIER DE DUP

30 avril 2013

Document projet pour EP

Pièce n°1

Urbaniste :
DESSEIN URBAIN
4, rue de Marines
60 240 MONNEVILLE
tel / fax : 03 44 49 03 14



SOMMAIRE

Préambule :	4
1^{ère} partie : Délibération de l'organe délibérant.....	6
2^{ème} partie : Notice explicative	9
A. Introduction :	10
B. Présentation et éléments permettant de justifier le projet :.....	11
1) Présentation de la commune de Ravenel	11
C. Opportunité et justification du projet :.....	14
1) Information concernant directement la zone de projet :.....	14
2) Présentation du site de projet	15
3) Équipements existants :.....	18
4) Paysage	19
5) Principes spatiaux d'organisation du territoire : déplacements et desserte de la zone de projet	21
6) Une forte évolution démographique	21
7) Les activités économiques	22
8) Synthèse des contraintes techniques et des servitudes.....	23
9) Conclusion.....	23
D. Compatibilité avec les documents supra communaux de planification et le règlement d'urbanisme	24
1) Documents supra communaux	24
2) Document d'urbanisme local.....	25
3^{ème} partie : Plan de situation	27
A. Situation et contexte :	29
4^{ème} partie : Plans généraux des travaux et caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	32
A. Orientation d'aménagement / proposition de parti d'aménagement :	33
B. Présentation du projet :	34
C. Caractéristiques des ouvrages principaux :	35
5^{ème} partie : Plan périmètre délimitant les terrains à exproprier	40
6^{ème} partie : Estimation sommaire des acquisitions à réaliser	42
7^{ème} partie : Procédure, objet de l'enquête, information juridique et administrative	45
1. Objet de l'enquête :	46
2. Information juridique et administrative :.....	47

Préambule :

Le présent dossier concerne l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) des acquisitions des terrains nécessaires à la construction de logements en accession, et de logements sociaux sur la commune de Ravenel, au nord du bourg, au lieu dit « rue de Breteuil » et « le Village ».

Le projet est implanté sur les terrains des zones INAA et IINAA du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur qui est actuellement en révision.

Conformément à la procédure de droit commun, régie par l'article R 11-3-1 du code de l'expropriation, le dossier établi en trois exemplaires par la collectivité expropriante, est composé des pièces suivantes :

- la délibération de l'organe délibérant,
- **la notice explicative** (qui présente le projet et justifie le recours à l'expropriation, le site d'opération retenu, son insertion dans l'environnement),
- **le plan de situation**,
- **le plan général des travaux, et le plan périmètre délimitant les terrains et bâtiments à exproprier**,
- **Caractéristiques des ouvrages les plus importants**,
- **L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser** en distinguant le coût des acquisitions amiables et le coût de celles effectuées par voie d'expropriation, indemnités de réemploi comprises (ex : frais de déménagement, etc.).
- un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, qui sera coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ce dossier expose un état des lieux du site, avec des éléments d'analyse élargis au territoire, lorsque cela est nécessaire, et justifie le projet proposé.

Ici, l'importance du projet ne nécessite pas d'indication particulière en application de l'article R. 122-15 du code de l'environnement. L'insertion dans l'environnement du projet sera exposée dans le volet environnemental et paysager du dossier de permis de lotir / ou permis d'aménager.

La présente enquête visant à déclarer d'utilité publique les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet, se présente donc comme préalable obligé en vue de l'expropriation éventuelle des terrains destinés à parfaire les acquisitions qui n'auraient pas pu être réalisées à l'amiable, ou pour lesquelles les propriétaires ou ayants droits sont inconnus.

Les terrains ainsi acquis en application de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique seront ensuite cédés à leurs utilisateurs publics ou privés, conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

L'attention des propriétaires de terrains situés dans la zone de projet est appelée sur le fait que la définition précise des emprises nécessaires à la réalisation du projet fera l'objet simultanément d'une enquête parcellaire distincte au cours de laquelle les intéressés sont appelés à faire valoir leurs droits.

Le projet s'inscrit dans les objectifs intercommunaux de développement du parc de logements de la commune.

La DUP sera prononcée au bénéfice de la commune de Ravenel.

1^{ère} partie :

Délibération de l'organe délibérant

COMMUNE DE RAVENEL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 12 AVRIL 2013

CM 2013/38 – Déclaration d'utilité publique au lieu-dit « rue de Breteuil » et « le Village » : projets de logements en accession, et de logements sociaux, au nord du bourg

CONVOCAATION : 02 avril 2013

L'an deux mille treize, le douze avril à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune légalement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Bernard MERLIN, Maire de la Commune.

Présents : MERLIN Bernard, PAILLETTE Jean Luc, LEGROS Françoise, MERLIN Michel, LAFORGE Jean-Claude, HECQUET Laurent, WIOTTI Thierry, LEPAGE Claude (arrivée à 20 h 45), LABALETTE Colette, CANARD Robert, BRICKER Georgette

Avaient donné pouvoir :

Séverine BRAILLY à Colette LABALETTE
Laurent DEVISSCHER à Bernard MERLIN
Cyril BOUSSEAU à Jean-Claude LAFORGE

ABSENT : Daniel LÉGER

Secrétaire de séance : Madame Colette LABALETTE est désignée secrétaire de séance

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.213-1 et suivants ;

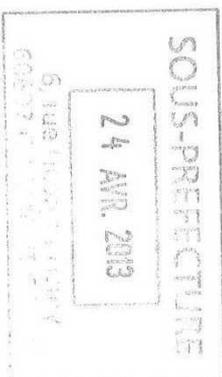
Vu le code de l'expropriation, et notamment les articles R 11.3 et R 11.14.2,

Vu le Plan d'Occupation des Sols Plan d'occupation du sol (POS) approuvé le 19 Juin 1997, et rendu exécutoire le 26/12/1997,

Vu la délibération de principe du Conseil municipal du 14 octobre 2011,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire, informant le Conseil Municipal que :

- La commune de Ravenel en lien avec le développement des zones résidentielles et sa croissance démographique, envisage de créer un parc de logements en accession et en locatifs aidés.
- L'objectif communal est de permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation pour faire face à la croissance démographique, et au desserrement pour conserver une dynamique de population utile pour l'économie locale, et le fonctionnement des équipements publics.
- Le secteur de projet retenu compte 9 parcelles pour 54 924 m², au lieu-dit « rue de Breteuil » et « le Village ». Il se situe au nord du bourg de Ravenel, dans un secteur ouvert à l'urbanisation, Zone NA (Zone à urbaniser) du POS, à vocation logement.
- La commune est engagée dans une procédure de révision POS valant élaboration du PLU et a défini des orientations d'aménagement et de programmation pour ce secteur dans le cadre de cette procédure.



- La négociation amiable pour l'acquisition des parcelles concernées n'a pas permis de trouver un accord avec tous les propriétaires, en conséquence, il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique afin d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, et une procédure de cessibilité afin de désigner les parcelles dont l'expropriation est demandée pour préciser l'identité des propriétaires affectés à cette occasion.

Après en avoir délibéré, le **Conseil Municipal**,

DECLARE

D'utilité publique au bénéfice de la Commune l'opération de réalisation de logements en accession et de logement locatifs aidés lieu-dit « rue de Breteuil » et « le Village », afin d'acquérir, au besoin, par expropriation des parcelles situées dans l'emprise du projet.

DECIDE

D'engager une procédure de déclaration d'utilité publique, ainsi que celle relative à la déclaration de cessibilité en vue de la réalisation de logement en accession et de logements locatifs aidés lieu-dit « rue de Breteuil » et « le Village ».

L'enquête parcellaire sera organisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique.

DECIDE

De donner délégation au Maire pour signer tout courrier et acte permettant de mener à bien cette procédure, et notamment pour la notification du dépôt en Mairie du dossier d'enquête parcellaire aux différents propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R.11-19 du code de l'expropriation, ou à leurs mandataires sous pli recommandé avec avis de réception (l'article R11.-22 du code de l'expropriation) ou par acte d'huissier.

DIT

Que les montants liés à la procédure et aux acquisitions seront imputés au budget communal.

SOLLICITE

Monsieur le Préfet de l'Oise, aux fins d'ouverture des enquêtes publiques conjointes pour la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire

DIT

Que la délibération fera l'objet des mesures de publicités prévues par les textes (affichage et publication).

Adopté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.



Le Maire certifie, en application de l'article L 2131 - 1 du code général des collectivités territoriales, que le présent acte est rendu exécutoire le

date de son dépôt en sous-préfecture
Le Maire,

Bernard MERLIN

2^{ème} partie :

Notice explicative

A. Introduction :

Cette partie présente le projet et justifie le recours à l'expropriation, le site d'opération retenu, son insertion dans l'environnement en exposant notamment :

- *L'objet de l'opération,*
- *La présentation du projet,*
- *Les raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête publique a été retenu parmi les partis envisagés, notamment du point de vue de son insertion dans le paysage, et de sa desserte,*
- *Les éléments de contexte permettant d'apprécier la rareté du foncier disponible sur le territoire de la commune,*
- *La justification du recours à l'expropriation.*

La commune de Ravenel en lien avec le développement des zones résidentielles et sa croissance démographique, envisage de créer un parc de logements en accession et de logements sociaux.

Le secteur concerné, lieu-dit « rue de Breteuil » et « le village », se situe au nord de la commune de Ravenel, dans un secteur non urbanisé.

La commune de Ravenel sollicite auprès de M. Le Préfet de l'Oise une déclaration d'utilité publique des surfaces nécessaires (9 parcelles = 54 924m²).

B. Présentation et éléments permettant de justifier le projet :

1) Présentation de la commune de Ravenel

La commune de RAVENEL est située en Picardie, dans le département de l'Oise, dans le canton de Saint-Just-en-Chaussée et dans l'arrondissement de Clermont. Elle fait partie de la communauté de communes du plateau picard qui rassemble 52 communes pour une population totale de 27 913 habitants.

Le pays du Clermontois Plateau Picard regroupe quant à lui 68 communes et 53290 habitants.

La commune RAVENEL se situe au coeur de la communauté de communes du Plateau Picard. La commune de RAVENEL est limitrophe de 6 communes (Plainval, Angivillers, Léglantiers, Maignelay-Montigny, Le Plessier sur Saint-Just et Saint martin aux bois).

Les principaux bourgs commerciaux les plus proches sont Saint-Just-en-Chaussée (environ 5.5 kms) et Maignelay-Montigny (4.5kms). Les pôles les plus attractifs sont situés au sud de la commune avec Clermont, Creil puis la région parisienne. Il existe peu de liaison vers les autres points cardinaux.

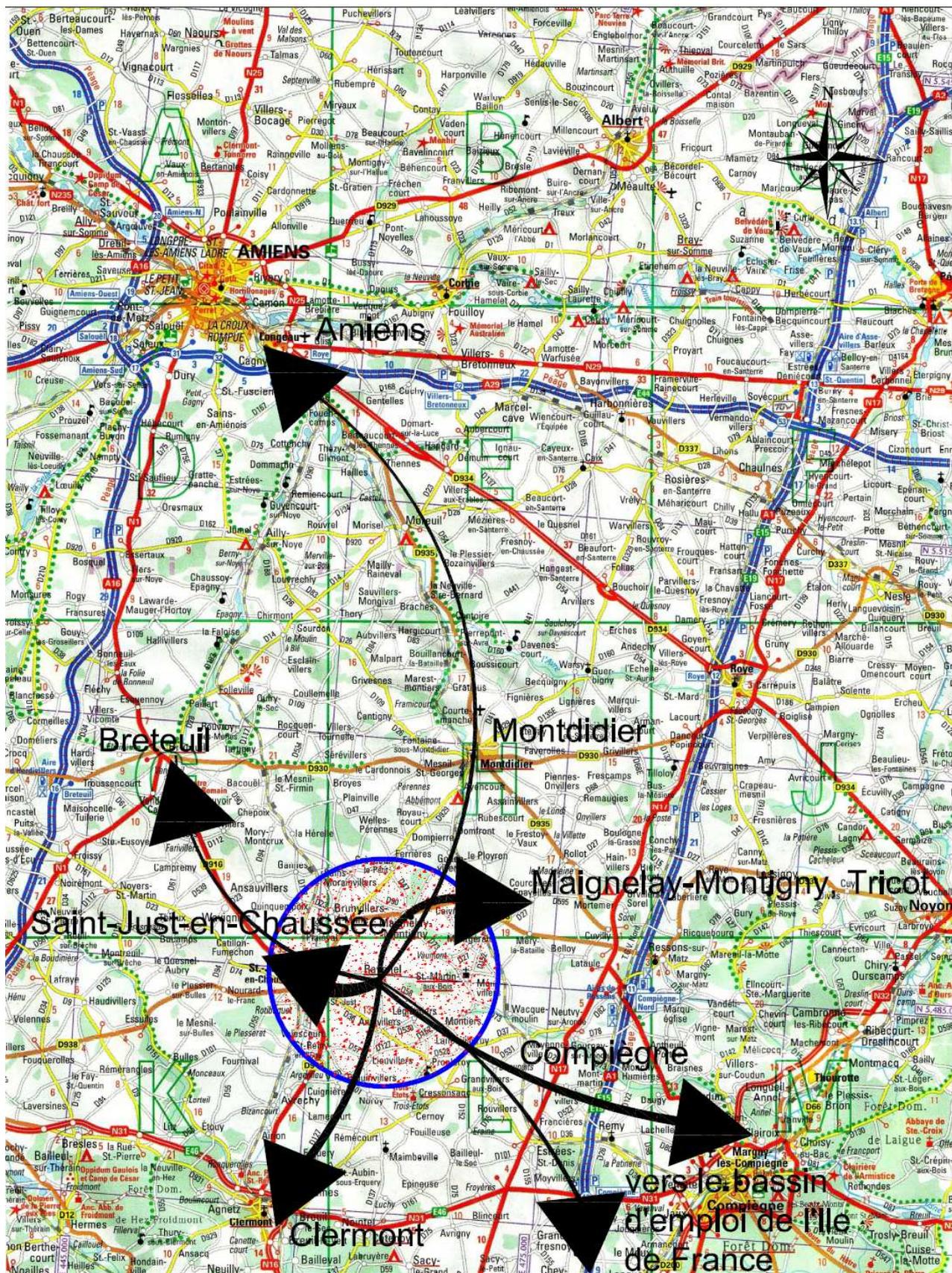
Le territoire communal de RAVENEL présente une grande superficie de 1 161 ha.

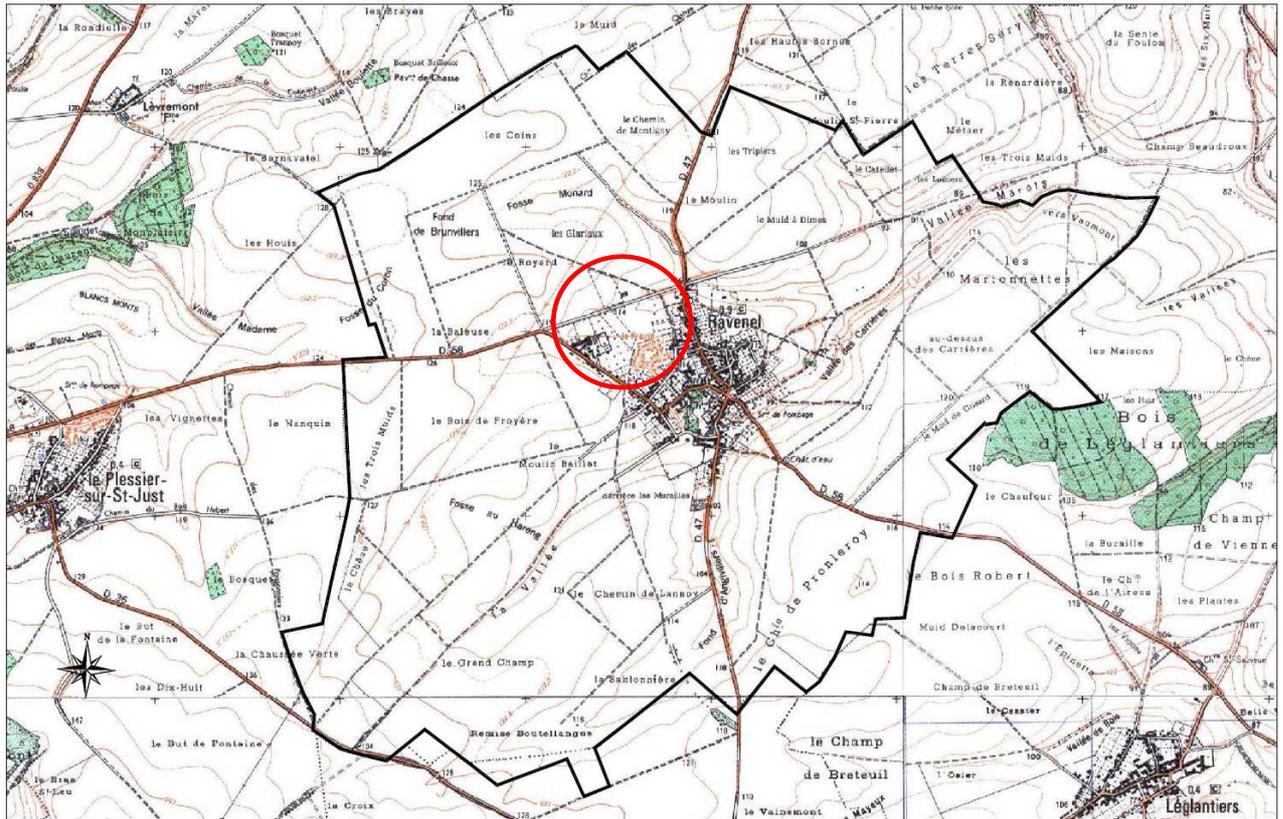
Le secteur est attractif, la population de Ravenel a connu une croissance régulière depuis 1975, porté tantôt par le solde migratoire, tantôt par le solde naturel (1990-1999 notamment). L'évolution moyenne de la population communale a été de 1,3 %/an sur la période 1999-2007. Depuis 2007, elle est de 0,5 %/an.

La commune a donc connu un développement continu sur la période récente.

Ce secteur présente une bonne desserte routière.

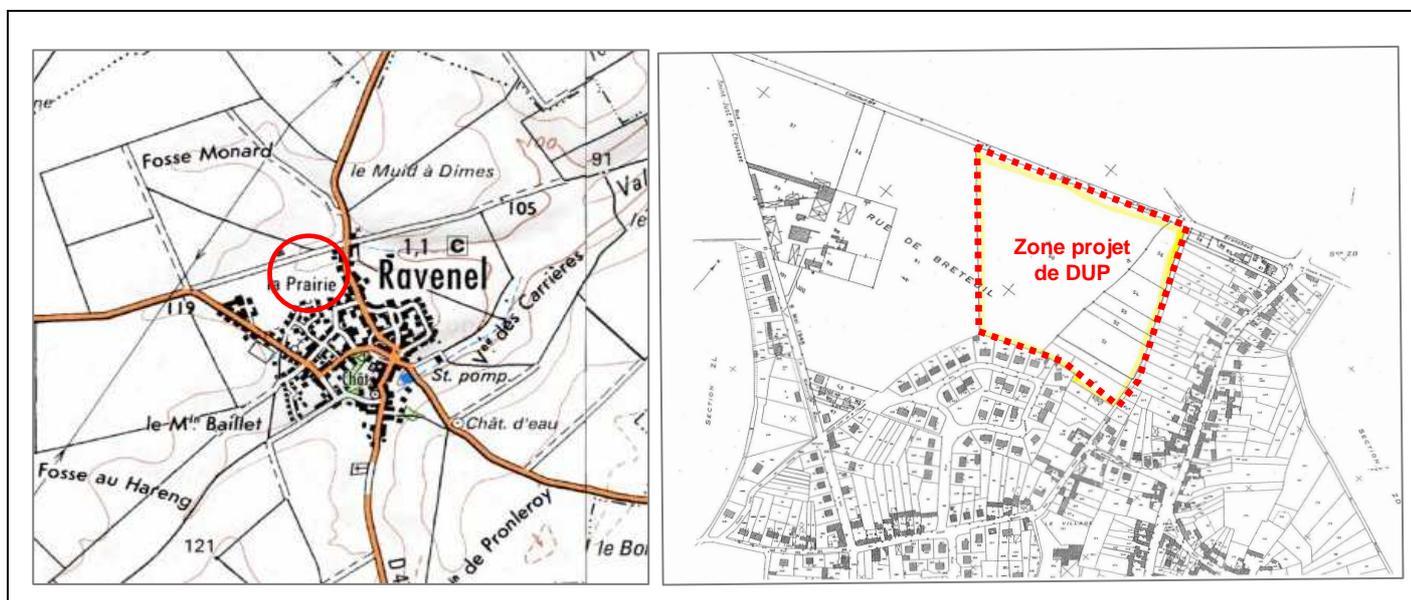
Cette augmentation de la population va se poursuivre, le secteur est sous l'influence du développement des pôles d'emplois important du nord de l'Île-de-France, et du Beauvaisis.





C. Opportunité et justification du projet :

1) Information concernant directement la zone de projet :



La zone de projet se situe au nord de la commune, en zone urbanisable au POS (zones INAa et IINAa). Le projet sera accessible par le nord, Chaussée BRUNHAUT (voie romaine) et raccordé au village par le sud.

L'objectif communal est d'accompagner un développement maîtrisé de l'urbanisation permettant de faire face à la croissance démographique, et au desserrement pour conserver une dynamique de population utile pour l'économie locale, et le fonctionnement des équipements publics.

Le maintien de l'école notamment est un enjeu fort. A ce jour, elle compte 123 enfants, dont 25 issus du dernier lotissement réalisé (lotissement du Fresne).

En fonction de la position des propriétaires et de l'exploitant agricole concernés par le secteur de projet, et également en fonction du projet de PLU, la commune envisage de procéder à l'expropriation du secteur.

Le secteur de projet est favorable et convient pour ce type d'aménagement, car :

- Il sera en continuité de la forme urbaine actuelle,
- Il bénéficie d'un environnement de qualité,
- Il est bien desservi, et bien orienté.

Les terrains se trouvent en zone NA (zone à urbaniser) du POS, et a vocation à accueillir des constructions. **La commune est engagée dans une procédure de révision POS valant élaboration du PLU (lien avec le projet de PLU).**

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, doit donc être menée afin de permettre la réalisation du projet dans le respect des contraintes foncières et urbanistiques.

2) Présentation du site de projet

Le site retenu se trouve au nord de la commune de Ravenel au lieu dit « rue de Breteuil et le village », à 430 m du centre ville (mairie).

Une distance de 554 m, aux extrémités les plus proches, sépare la zone de projet de l'Eglise. La zone de projet n'est ainsi pas impactée par le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques, tout en restant proche des services, commerces et école.

Ce site présente les caractéristiques suivantes :

- Un paysage ouvert :
 - vers Ravenel : lotissement des acacias, ferme rue du 8 mai 1945, fonds de parcelles de la rue du Général Leclerc,
 - vers la zone agricole au nord,
- Un chemin rural existant support d'une circulation piétonne future (rue de l'Equipée),
- Des espaces naturels à préserver : gestion de l'eau et des ruissellements,
- Des liens écologiques à maintenir.

Description de la zone de projet



- **Topographie et relief**

Relief général :

Sur le territoire communal, les côtes les plus basses se situent au nord-est du territoire dans la Vallée Marets : 88 m NGF. Les côtes les plus hautes se situent sur la limite ouest du territoire : 135 m NGF.

Relief du terrain :

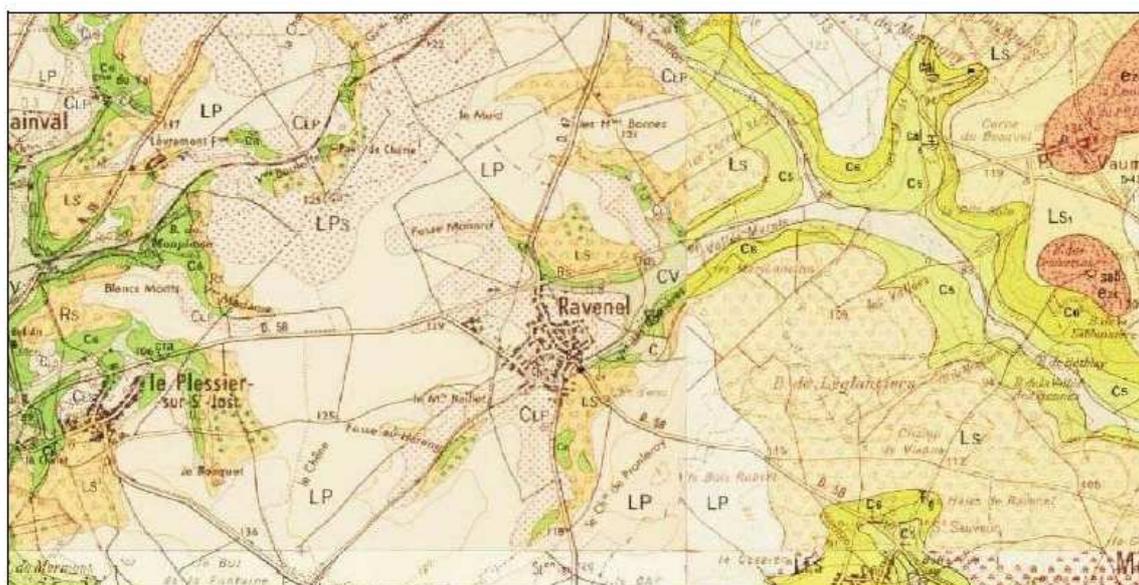
Le secteur qui fait l'objet du dossier de DUP est en légère pente vers le nord-est du lotissement des Acacias (120 m NGF environ) vers l'angle de la rue de l'Equipée et de la route communale n°2 (110 m NGF environ). Site en forme de dôme.

- **Géologie**

D'après la carte géologique au 1/50 000^e, la région de Ravenel est caractérisée par la présence de formations limoneuses. Les limons épais constituent les terres fortes de Picardie, propices à la culture agricole avec un bon potentiel agronomique.

Le territoire bâti est assis en quasi-totalité sur du limon de pente.

Carte géologique (source BRGM) échelle 1/50000



Attention cette carte ne respecte l'échelle d'origine

Légende

			
Limons des plateaux	Limons sableux	Limons à silex	Galets verts abondants
			
Limons de pente	Craie sans silex	Craie blanche à silex	Sable de bracheux
			
Colluvions de fond de vallée sèche	Colluvions de pente	Formation résiduelle à silex	

- **Hydrologie**

Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau. Cependant, le risque de remontée de nappe encadre le bourg bâti au niveau des vallées et augmente progressivement vers le nord-est du territoire communal (vallée marets).

La cartographie laisse apparaître une sensibilité forte sur les vallées sèches recensées et une sensibilité très forte au niveau de la vallée marets sur le territoire de Saint Martin-aux-Bois. Le bourg bâti présente une sensibilité moyenne.

La zone de projet présente une sensibilité très faible aux remontés de nappes et est davantage affectée par les ruissellements qui suivent le relief en pente du sud vers le nord, longeant la chaussée Brunehaut.

Extrait de l'atlas des risques naturels majeurs (sensibilité à la remontée de nappe)



Il se trouve sur des sols stables, et soumis à aucun risque naturel majeur.

- **Milieu naturel**

Ce secteur constitue une poche agricole enclavée dans le tissu urbain qui se densifie le long de la rue des Acacias, la rue du Général Leclerc et la rue du 8 mai 1945. Il comprend des parcelles agricoles cultivées.

Le site se trouve sur des secteurs de ruissellements. Il est utile de garder cette notion à l'esprit afin de limiter l'imperméabilisation des lieux pour ne pas augmenter les risques d'inondation.

La végétation et la flore

Les terrains sont cultivés, et entouré d'un chemin rural. Cet espace joue un rôle d'ouverture paysagère sur l'espace agricole. Ils ne présentent pas un caractère exceptionnel.

La faune

Les zones résidentielles alentour et la présence de l'activité agricole laissent peu de place au milieu naturel. *On note la présence d'espèces communes : sanglier, chevreuil, lapin de garenne, renard roux, rongeur, et quelques oiseaux (faisans, moineau domestique, alouette des champs, mésange, hirondelle, bergeronnette, pigeon biset...).*

3) Équipements existants :

• Eau potable

Le secteur pourra être desservi depuis le réseau d'eau potable existant rue du Vieux Moulin. Le réseau sera prolongé et renforcé, sans négliger les équipements nécessaires à la défense incendie.

• Électricité

Le secteur n'est pas alimenté en électricité.

Le réseau existant sera prolongé et renforcé pour desservir la future zone de logements.

Des chutes de tension de l'ordre de 12% et 16% ont lieu sur le site du lotissement des Acacias et sur la rue du Vieux Moulin. L'urbanisation future de la zone de projet, limitrophe à ces rues, doit prendre en compte cette problématique pour proposer un service suffisant dans le secteur.

• Gaz

Au besoin, le secteur pourrait être raccordé au gaz.

• Assainissement

Aucun réseau d'assainissement n'est présent sur site.

• Les eaux usées

Le secteur n'est pas desservi par un réseau existant.

• Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur place au moyen de fossés et de noues et dirigées vers des bassins de rétention d'eau pluviale équipés de déshuileurs.

• Téléphonie / ADSL

Les réseaux existants seront prolongés pour desservir le secteur.

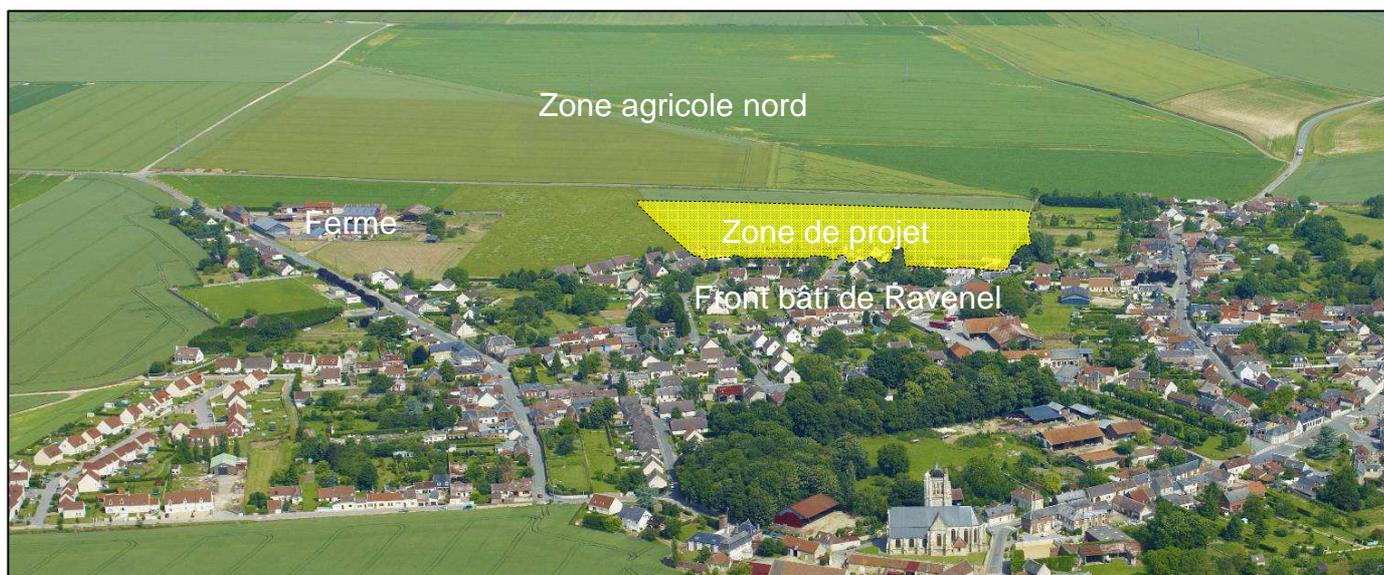
4) Paysage

- **Perception du paysage depuis le site de projet :**

Le secteur de projet est situé dans des espaces actuellement à vocation agricole.

Le paysage immédiat est à dominante urbaine excepté au nord où le paysage est agricole.

Paysage à proximité du secteur de projet



Depuis le nord de la zone de projet, on perçoit les fronts urbains de la commune qui ferment le site sur ses limites sud.

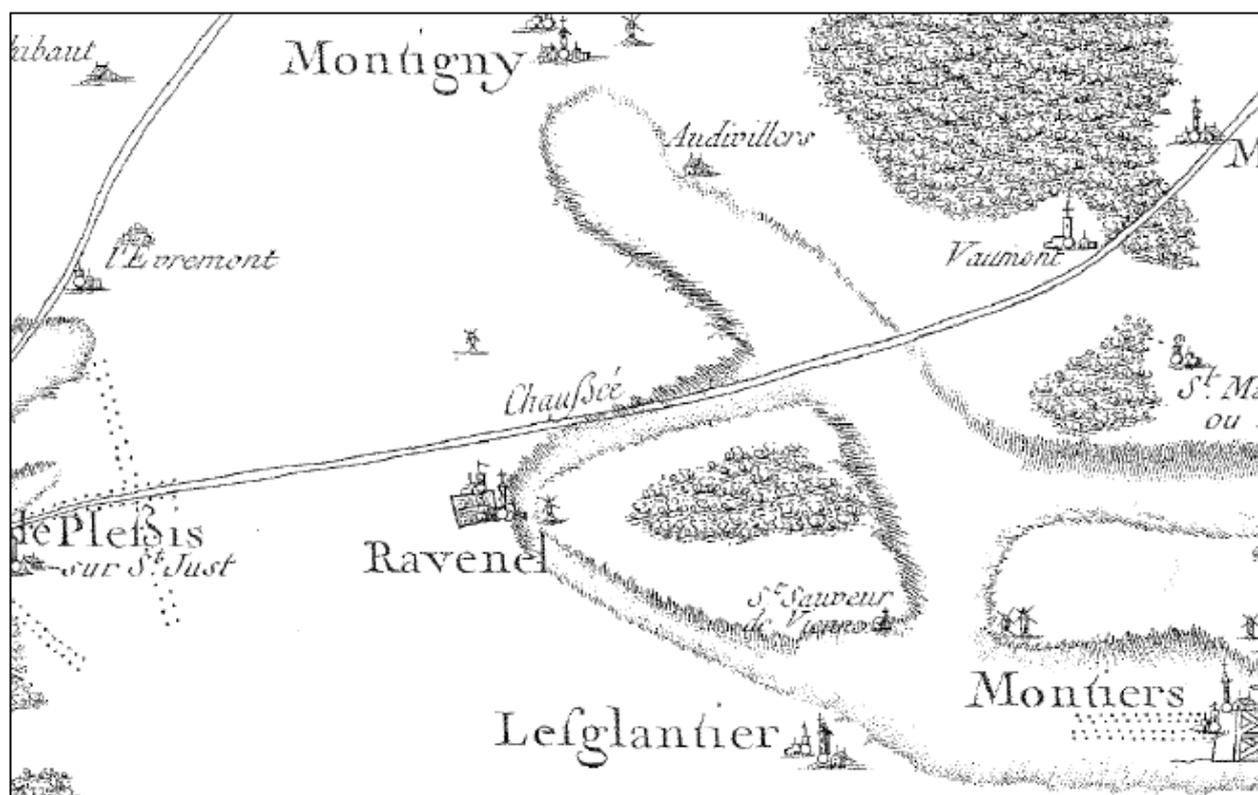


Depuis le sud de la zone de projet, on perçoit la zone agricole qui s'étend au-delà du territoire communal sur environ 5 km avant la commune de Plainval.



- **Une entrée importante de la commune**

L'ancienne voie romaine, chaussée Brunehaut traverse le territoire communal au nord de la zone de projet.



La rue de l'Equipée semble correspondre à un ancien « tour de ville ». Sa partie Nord est actuellement un chemin non viabilisé. L'extension de l'urbanisation a commencé à englober ce chemin qui aboutit, à son extrémité sud, au cœur d'une zone pavillonnaire. Il n'existe aucune zone de transition entre les nouvelles zones pavillonnaires et la plaine agricole cultivée.

Le paysage est ouvert sur la plaine agricole mais sa perception est limitée par des talus le long de la voie. Le bourg de Ravenel est visible dans le lointain et émerge de points végétatifs ponctuels.

L'intégration paysagère du secteur de projet sera étudiée pour limiter l'impact paysager.

En conclusion, l'aménagement du site ne posera pas de problème du point de vue paysager. Le tissu résidentiel pavillonnaire est intégré dans la végétation et dans le tissu urbain existant. Le projet modifiera l'entrée nord du territoire par la Chaussée Brunehaut.

5) Principes spatiaux d'organisation du territoire : déplacements et desserte de la zone de projet

a. Analyse générale

Toutes les voiries desservant le territoire communal sont des départementales. La zone de projet n'a pas d'accès direct sur une départementale. La Chaussée Brunehaut dessert la zone de projet.

La zone est desservie par la rue de l'Equipée, chemin rural non viabilisé, depuis la rue du Vieux Moulin.

La zone ne présente pas de desserte par les transports en commun.

6) Une forte évolution démographique

a. La structure de la population

Historiquement, la commune de Ravenel était le pôle commercial principal. Ensuite, le développement extérieur des offres d'emploi a induit un départ d'habitants du territoire communal.

La chute principale, sur l'ensemble des données connues, est observée entre 1911 et 1921. Durant cette période, la 1^{ère} guerre mondiale a joué un rôle primordial sur l'évolution de la population communale. Mais, le chiffre le plus bas est atteint en 1931 (850 habitants).

Les effets de la 2^{nde} guerre mondiale ne peuvent être visualisés par rapport aux données connues. Entre 1936 et 1968, l'évolution de la population communale n'est pas connue.

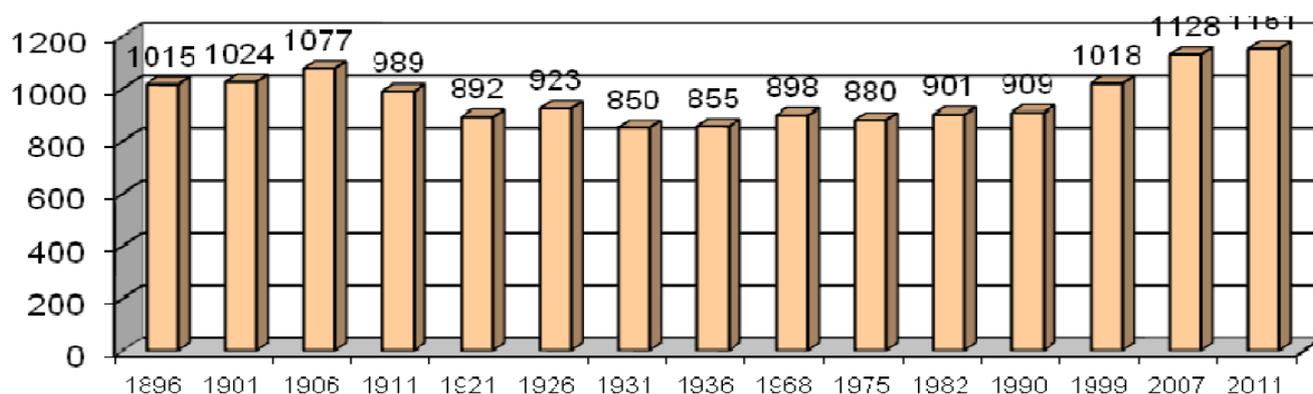
La forte croissance constatée entre 1990 et 2007 s'est atténuée entre 2007 et 2011. Le taux d'évolution moyen est passé de 1,3%/an à 0,49%/an. Les chiffres du solde naturel et du solde migratoire ne sont pas connus.

La situation constatée est contraire à celle de l'ensemble du département de l'Oise dont le solde migratoire est déficitaire depuis 25 ans (-0,1%/an entre 1999 et 2006). Le déficit migratoire de la Picardie ne cesse d'augmenter. Seul l'excédent naturel permet à la population picarde d'augmenter encore. C'est l'Oise qui tire la région grâce à sa natalité. La plupart des grandes villes de l'Oise perdent de la population au profit de leur périphérie rurale. En globalité, plus des deux tiers des petites communes rurales voient leur population progresser.

La commune de Ravenel se situe exactement dans ce phénomène de perte de population des villes au profit des communes périphériques.

De par sa situation proche de différents bassins d'emplois, le territoire communal est attractif pour une population souhaitant s'éloigner des pôles urbains principaux.

Evolution de la population communale 1896-2011



b. La population active et le chômage

Sur l'ensemble du territoire du Plateau Picard, l'évolution générale est la même que celle de la commune de Ravenel : augmentation de la proportion d'actifs ayant un emploi et diminution des chômeurs.

La situation géographique intéressante de la commune de Ravenel permet de conserver l'attractivité du territoire avec une hausse de la population active totale (augmentation des actifs ayant un emploi et baisse des chômeurs). La population active et inactive suit l'augmentation de la population communale. Le nombre d'élèves, d'étudiants, de stagiaires, de retraités ou préretraités suit la tendance globale d'augmentation. Cette constatation est conforme avec l'augmentation de toutes les tranches d'âge dans la population communale.

7) Les activités économiques

• La vitalité économique de la commune

Sur le territoire communal on recense une vingtaine d'activités.

En globalité, on peut diviser les activités en 3 catégories ;

- commerce,
- artisans ou prestataires de services,
- entreprises diverses.

Les commerces ne sont pas regroupés. La boulangerie et le café des sports sont proches de la mairie. Les autres sont implantés de façon plus disparate : alimentation générale, coiffeur et fleuriste.

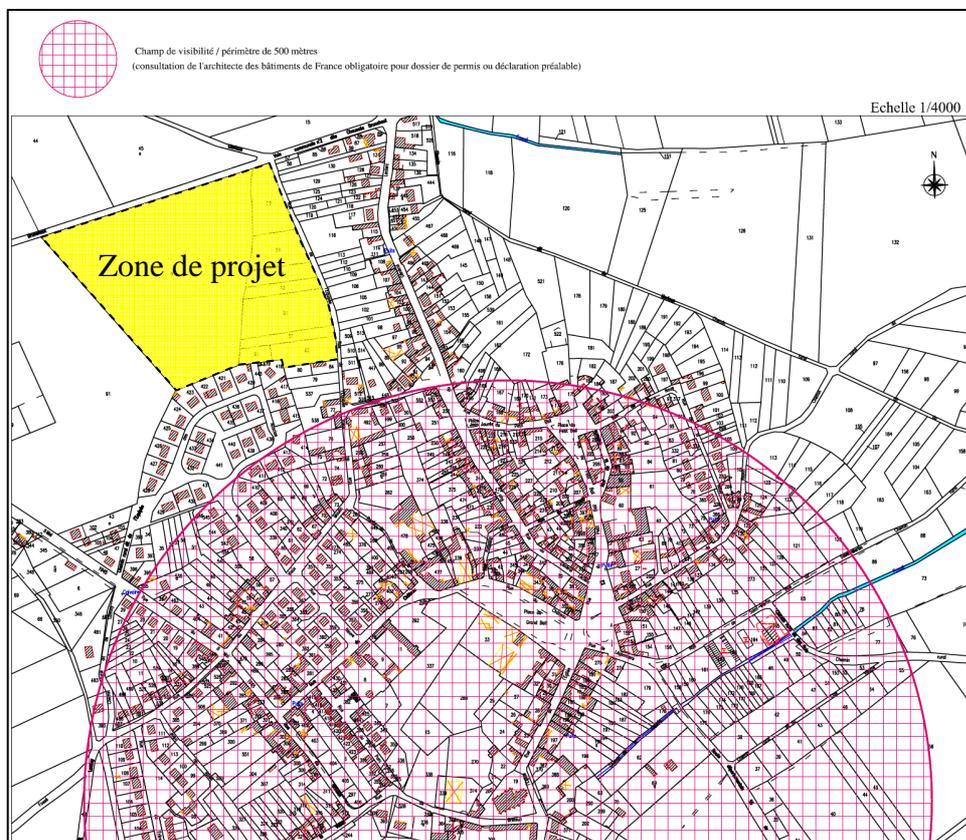
Les locaux de deux commerces suivants appartiennent à la mairie : fleuriste et coiffeur. La mairie accueille également une agence postale.

La commune de Ravenel ne compte aucun établissement industriel à risques soumis à autorisation.

8) Synthèse des contraintes techniques et des servitudes

A proximité immédiate de la zone de projet, il existe un périmètre de protection de monument historique classé.

Cependant, une distance de 554 m, aux extrémités les plus proches, sépare la zone de projet de l'Église classée. La zone de projet n'est ainsi pas impactée par le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques.



9) Conclusion

Les emprises foncières disponibles, la topographie des lieux, les plantations environnantes offrent des potentialités intéressantes pour réussir un projet de bonne qualité sur le plan de son intégration paysagère, tant pour ses utilisateurs que pour les riverains.

D. Compatibilité avec les documents supra communaux de planification et le règlement d'urbanisme

1) Documents supra communaux

- **Le secteur est couvert par le SCOT du Pays Clermontois-Plateau Picard.**

Les orientations principales sont :

- L'organisation de l'espace : développer une architecture territoriale fondée sur l'équilibre et l'accessibilité aux transports collectifs, aux principaux services et équipements et à l'emploi,
- Les objectifs résidentiels : avoir un développement résidentiel qualitatif et répondant aux besoins de la population,
- Favoriser la mixité et la diversité résidentielle,
- Favoriser le développement économique,
- Favoriser le développement touristique, dans une optique de « tourisme vert » et de « tourisme de caractère »,
- Développer un réseau performant de transports collectifs, en fonction des développements résidentiels et économiques réalisés,
- Les espaces naturels : préserver les sites majeurs et leurs abords dans la définition des projets de développement,
- Avoir une bonne gestion des ressources environnementales : l'eau, la biodiversité, l'énergie,
- Favoriser les cônes de vue et les coupures d'urbanisation,
- Protéger les paysages et mettre en valeur les entrées de villes.

Application à la commune de Ravenel : s'intéresser à l'accessibilité aux transports collectifs, promouvoir un développement répondant aux besoins de la population en préservant les espaces naturels, les paysages et les cônes de vue existants et mettre en valeur les entrées de village. En cas d'opération de constructions nouvelles, la question des logements locatifs devra être abordée.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux**

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2010-2015) a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures (actions) par sous-unités hydrographiques qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

La commune de Ravenel est concernée par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion de l'eau) Oise-Aronde. Celui-ci est en cours d'élaboration sur le bassin versant de l'Oise Aronde. C'est un projet collectif pour une gestion raisonnée de l'eau.

Les principaux objectifs de gestion définis sur le bassin versant Oise-Aronde sont notamment :

- maîtrise des étiages,
- améliorer la connaissance des rivières et des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions dès la source,
- restaurer et préserver les fonctionnalités et la biodiversité des rivières et des milieux aquatiques,
- sécuriser l'alimentation en eau potable,

- maîtriser les risques de pollution des eaux liés à la présence de sites industriels et des substances toxiques,
- maîtriser les inondations.

Un schéma directeur d'eau potable est mis en place sur la communauté de communes du Plateau Picard.

Le projet s'inscrit donc en compatibilité avec les orientations d'aménagements supra-communales.

2) Document d'urbanisme local

Au niveau local le territoire communal est soumis au règlement du Plan d'occupation du sol (POS) approuvé le 19 juin 1997, et rendu exécutoire le 26/12/1997.

Ce plan prévoit un développement important de la commune, avec un rythme de construction moyen de 3 à 4 logements par an.

Le développement prévu en parti au nord du bourg correspond au zonage suivant :

- **Zone INAe** : zone destinée à la création de lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles pour 1,7 ha. Projet non réalisé.
- **Zone INAa** : zone destinée à la création de lotissements et d'opérations groupées à usage d'habitation. Cette zone représente environ **3 ha**, et fait l'objet d'étude préalable depuis 1984. Le POS prévoit des possibilités d'accès notamment depuis la rue des Acacias, la Chaussée Brunehaut, et un accès sud vers la rue du Vieux Moulin. L'article 5 est réglementé (surface minimale = 600 m²/lot).
Le POS étant en cours de révision, ces dispositions sont en cours d'évolution, et seront modifiées dans le PLU en élaboration.
- **Zone IINAA** : zone destinée à la création ultérieure de lotissements et d'opérations groupées à usage d'habitation, réalisables à long terme après modification du POS. Cette zone représente environ **2,8 ha**.

- **Emplacements réservés n°1 et 10 :**

Pour desservir les zones de projet ci-dessus (zones NA), le POS figure un emplacement réservé (ER 1) au bénéfice de la commune, pour une superficie d'environ 90 m², afin d'élargir la voirie (ruelle de l'Equipée) sur une partie des parcelles AB 78, AB 79 et AB 84. un ER n°10 est également prévu pour améliorer l'angle du carrefour Ruelle de l'Equipée, rue du Vieux Moulin.

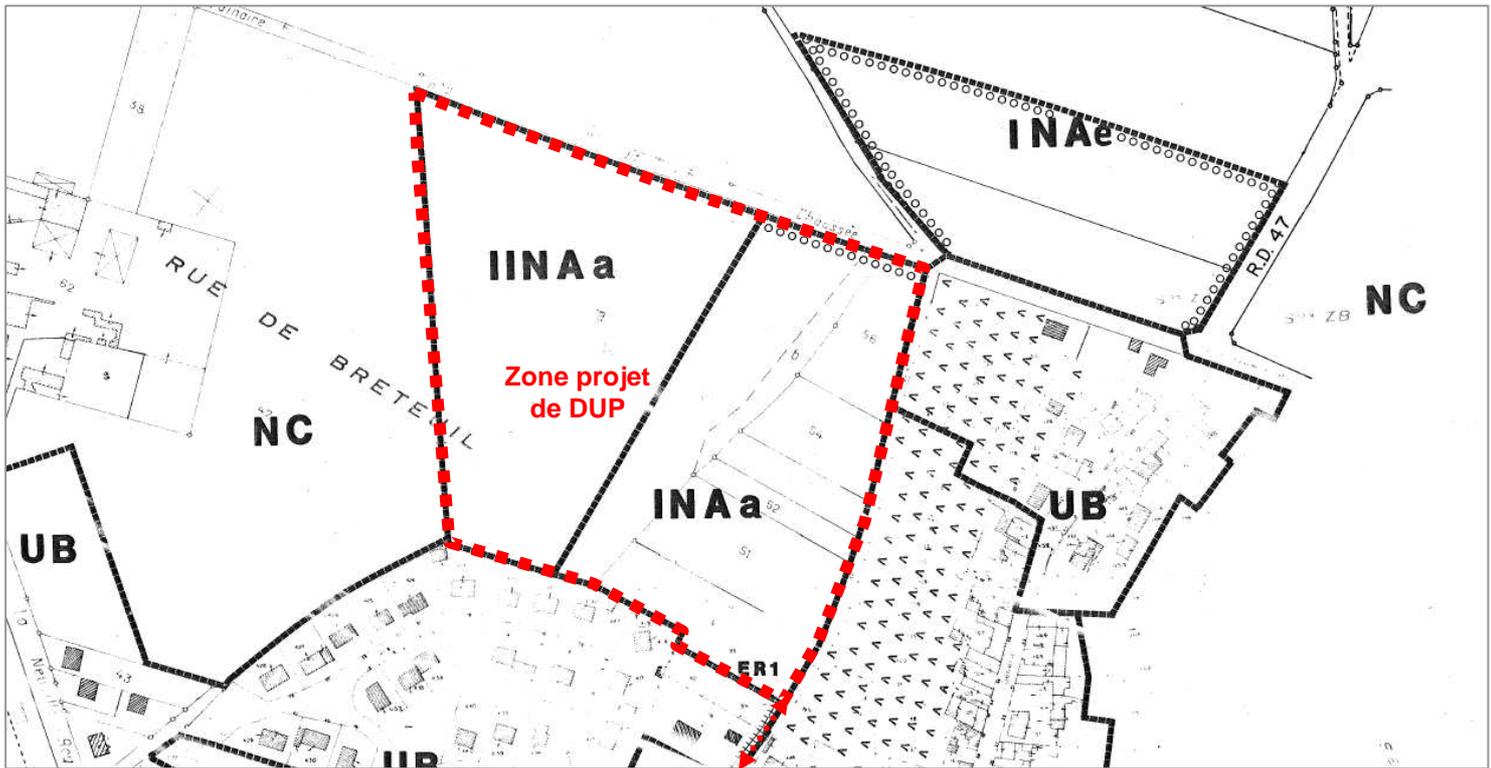
- **Plantations à réaliser :**

Une inscription graphique figure l'obligation de réaliser des plantations au nord de la zone INAa, le long de la Chaussée Brunehaut.

Le secteur de projet n'est pas soumis à des servitudes ou contraintes particulières en dehors d'une servitude de type PT2, relative aux transmissions radio-electriques (faisceau longeant la chaussée Brunehaut).

Le POS est en cours de révision, valant élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Le projet s'inscrit donc en compatibilité avec les orientations d'aménagements du POS, document d'urbanisme en vigueur.



Extrait du plan de zonage du POS
En vigueur, approuvé en 1997.

LEGENDE

	LIMITE DE ZONE OU DE SECTEUR
	EMPLACEMENT RESERVE
	ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130-1)
	PLANTATIONS A REALISEES
	TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (ART. L. 123-1-9° du code de l'urbanisme)
	PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE ET RAPPROCHEE DU CAPTAGE

ZONES URBAINES

UA centre ancien, habitat dense et continu.
UB habitat récent peu dense, lotissements.

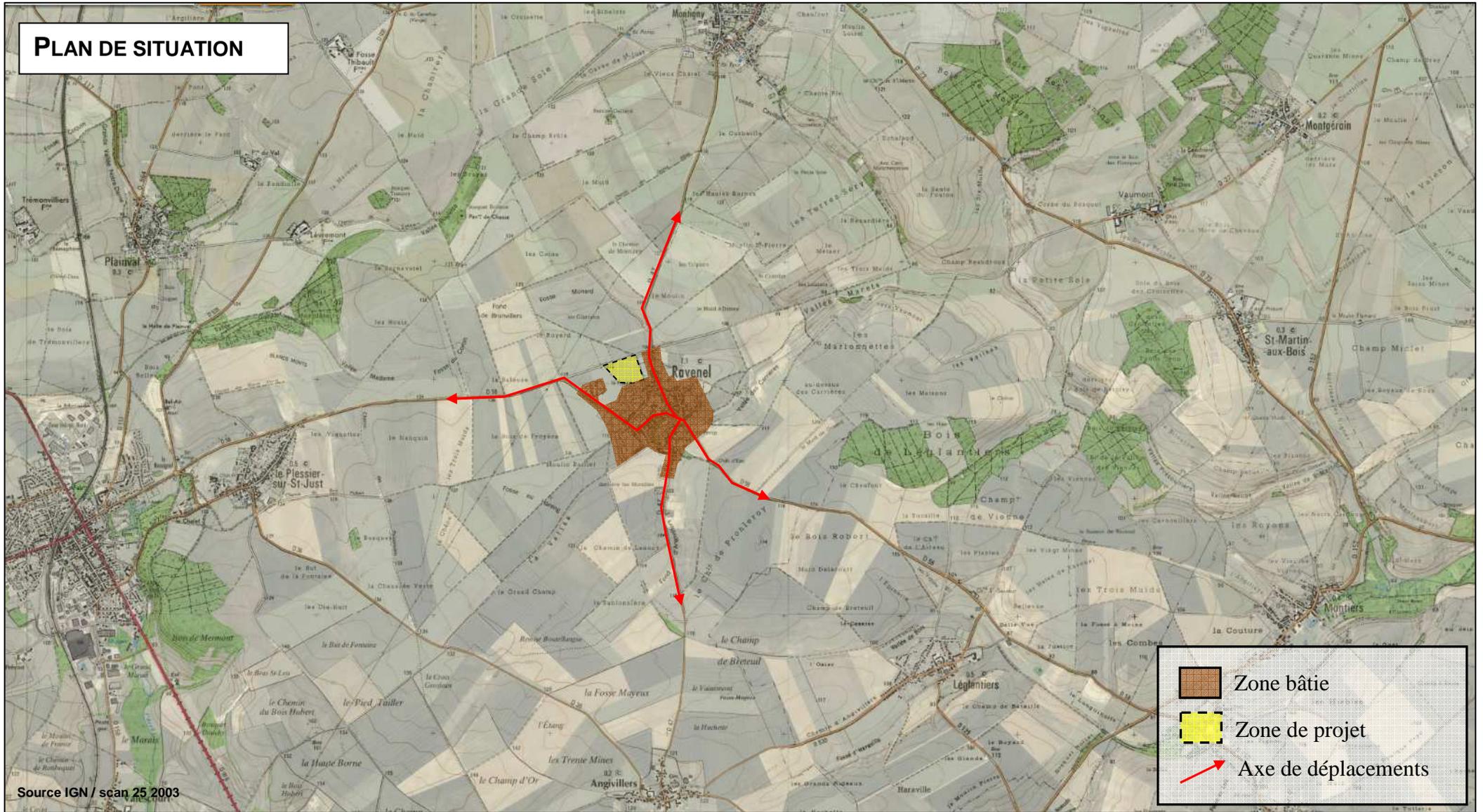
ZONES NATURELLES

I NAa secteur d'habitation future.
I NAb secteur d'habitation future.
I NAe secteur à vocation artisanale et industrielle.
I NAl secteur à vocation de sports et loisirs.
II NAa réserves foncières.
NC zone à vocation agricole.
ND zone de protection du paysage.

3^{ème} partie :

Plan de situation

PLAN DE SITUATION

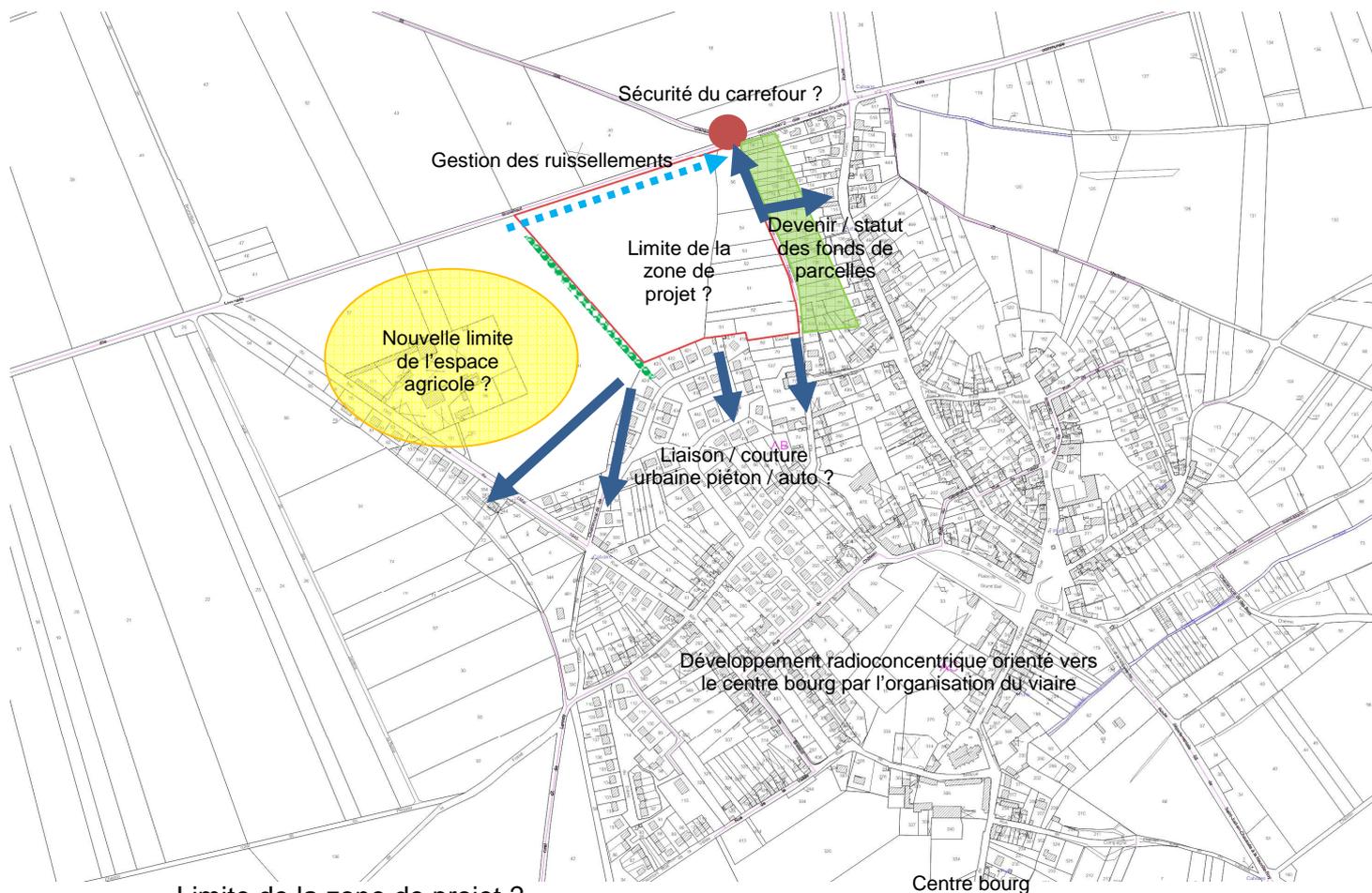


A. Situation et contexte :

Enjeux sur le site :

(Réflexion issue du travail réalisé par AET dans le cadre de l'élaboration du PLU, de l'analyse du POS, et de repérage sur le terrain).

Carte d'enjeux :



- Limite de la zone de projet ?
- Respecter la forme urbaine
- Se raccorder au reste du village dans le fonctionnement urbain (relation avec les fonds de parcelles et le viaire en place)
- Tenir compte des contraintes du site (intégration paysagère, risque de ruissellement, accessibilité ...)
- Apporter une réponse adaptée au besoin en logement (taille, positionnement social)
- Phaser les aménagements dans le temps pour gérer la relocalisation de l'activité agricole.

Perception du paysage depuis le site de projet :

Le secteur de projet est situé dans des espaces agricoles.

Le paysage immédiat est à dominante urbaine excepté au nord où le paysage est agricole.

Paysage à proximité du secteur de projet



Depuis le nord de la zone de projet, on perçoit les fronts urbains de la commune qui ferment le site sur ses limites sud.

Depuis le sud de la zone de projet, on perçoit la zone agricole qui s'étend au-delà du territoire communal sur environ 5 km avant la commune de Plainval.



Depuis le nord de la zone de projet, on perçoit les fronts urbains de la commune qui ferment le site sur ses limites sud.



Possibilité de sortie pour la future zone résidentielle vers la rue de l'Équipée :



4^{ème} partie :

**Plans généraux des travaux
et
caractéristiques principales des ouvrages les plus
importants**

B. Présentation du projet :

Source : Note de présentation orientation d'aménagement lieu dit « rue de Breteuil », AET.

CONTEXTE

Au Nord du territoire communal, la municipalité envisage de poursuivre l'urbanisation au-delà du lotissement des Acacias. Deux zones d'extension sont prévues dans le POS actuel.

De nouvelles réflexions sont également en cours par le biais de l'élaboration du PLU.

Ces réflexions ont été menées afin d'intégrer ce futur aménagement au reste du bourg bâti (notamment en termes d'intégration paysagère et de liaisons viaire et piétonne).

Ce document présente une proposition de réflexion sous forme de schéma de principe et d'esquisse d'aménagement.

L'objectif est de créer un quartier relié au reste du bourg bâti, qui ne tourne pas le dos au village et qui s'articule avec son environnement proche. De plus, cet aménagement doit permettre un phasage de l'urbanisation.



ENJEUX D'AMÉNAGEMENT



c. Caractéristiques des ouvrages principaux :

Extrait de l'étude de faisabilité réalisée par AET et présentée en annexe.

OBJECTIFS PRÉALABLES DE L'AMÉNAGEMENT :

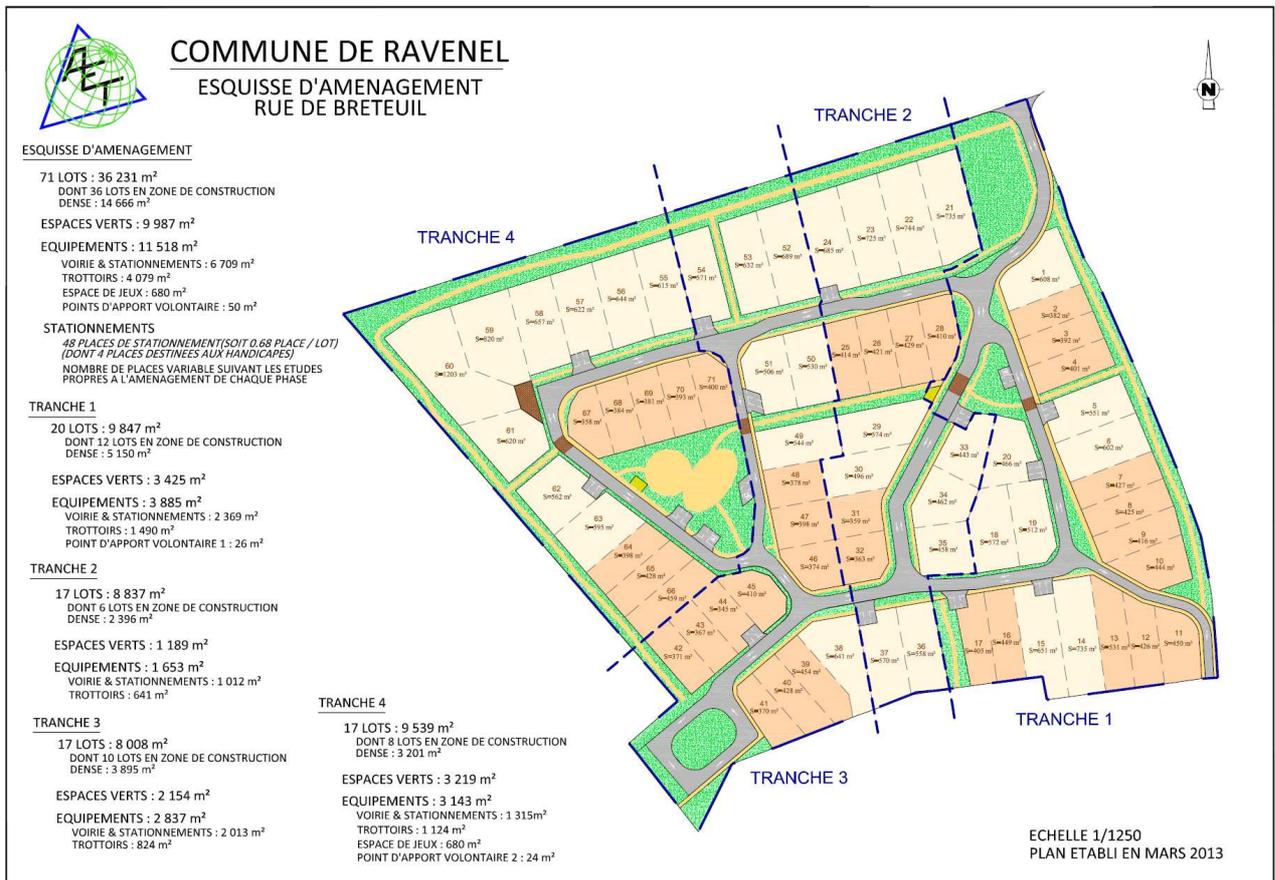
- Maintenir voire renforcer le réseau de circulation douce (réflexions de circulation depuis la rue de l'Équipée et le lotissement des Acacias) ;
- Créer un seul accès carrossable en double sens par la Chaussée Brunehaut (aucune sortie privative directe autorisée) (cf. Photo 1 ci-dessus) ;
- Créer une sortie carrossable en sens unique par la rue de l'Équipée vers la rue du Vieux Moulin (cf. Photo 2 ci-dessus) ;
- Créer un espace tampon le long de la rue du 8 Mai 1945 entre les habitations et les exploitations agricoles : création de plantations associées à la liaison piétonne.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Estimation de la capacité d'accueil :

l'aménagement, lové entre la Chaussée Brunehaut, la rue de l'Équipée et le lotissement des Acacias, prévoit la réalisation d'environ 71 lots à usage d'habitation dont la répartition se fait comme suit : 35 lots libres à la construction et 36 lots à vocation locative.



- Principe de création d'un nouveau tour de ville à l'interface entre la plaine agricole et la zone d'extension.

Ce type de chemin permet de matérialiser voire de recréer l'enveloppe urbaine naturelle des villages de type « village de plateau ».

Les plantations associées à ce tour de village permettent, outre une bonne insertion paysagère des futures constructions, une protection contre les vents dominants (orientation Sud / Sud-ouest).

- La desserte interne de l'aménagement est ensuite imaginée par rapport à la volonté de réaliser l'ensemble de l'aménagement par tranches en attachant une attention toute particulière à la circulation piétonne et aux espaces verts.

Le principe d'aménagement s'articule autour de la réalisation d'un mail planté reliant la Chaussée Brunehaut et la rue du 8 Mai 1945. En position centrale, une place structurante permet la jonction entre les 2 phases d'aménagement. Celle-ci permet en outre la circulation aisée des camions d'ordures ménagères et présente un lien fort dans son rôle avec le grand paysage caractérisant l'insertion paysagère des futures constructions.

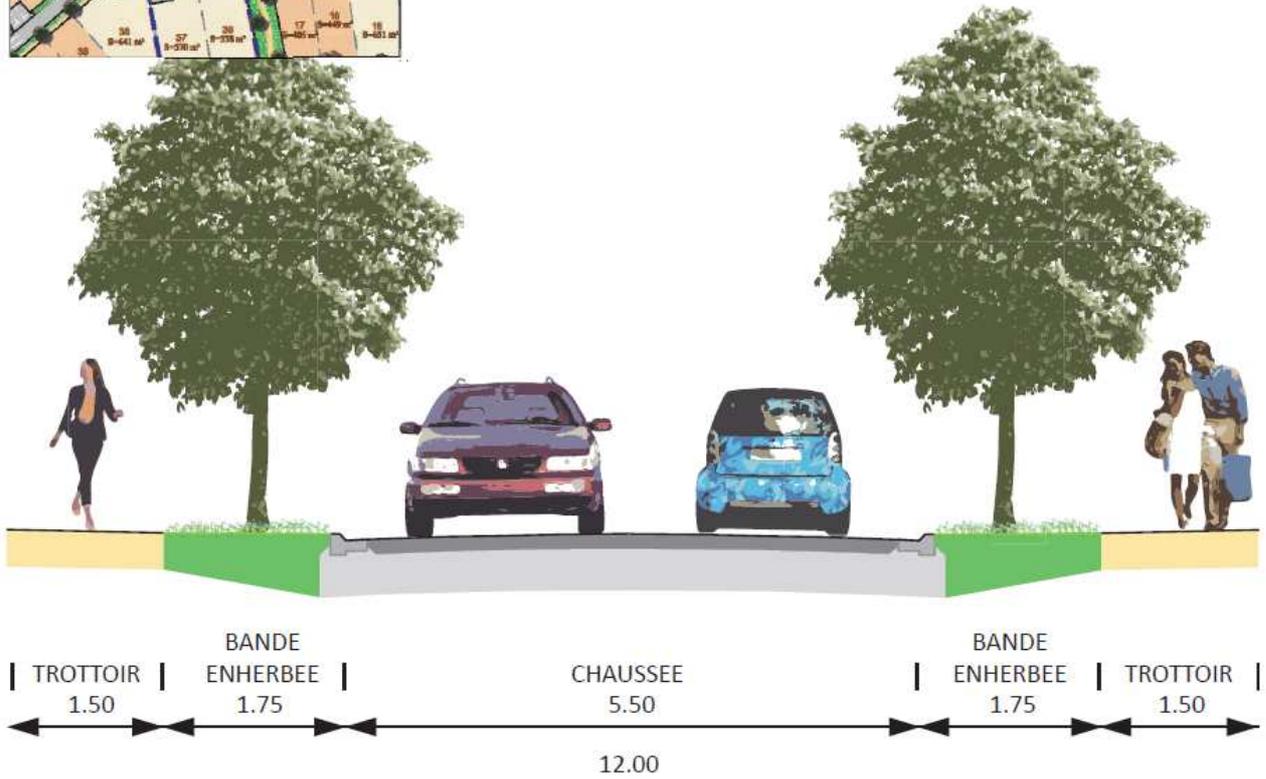
Autour de cette place, il est proposé de densifier l'espace avec la mise en place de logements locatifs ou de logements en accession à la propriété. Cette proposition cadre avec un resserrement naturel de l'espace bâti induit par la volonté de conserver un espace agricole large autour des exploitations agricoles.



Vue depuis la rue de l'Équipée vers le Nord



COUPE A



Au cœur de l'aménagement, une trame viaire secondaire (voies notées B et C) complète la trame viaire principale (cf. Mail planté noté A). Composée de voies à double sens (B) et en sens unique (C), la trame viaire secondaire s'articule notamment autour d'une aire de jeux plantée.

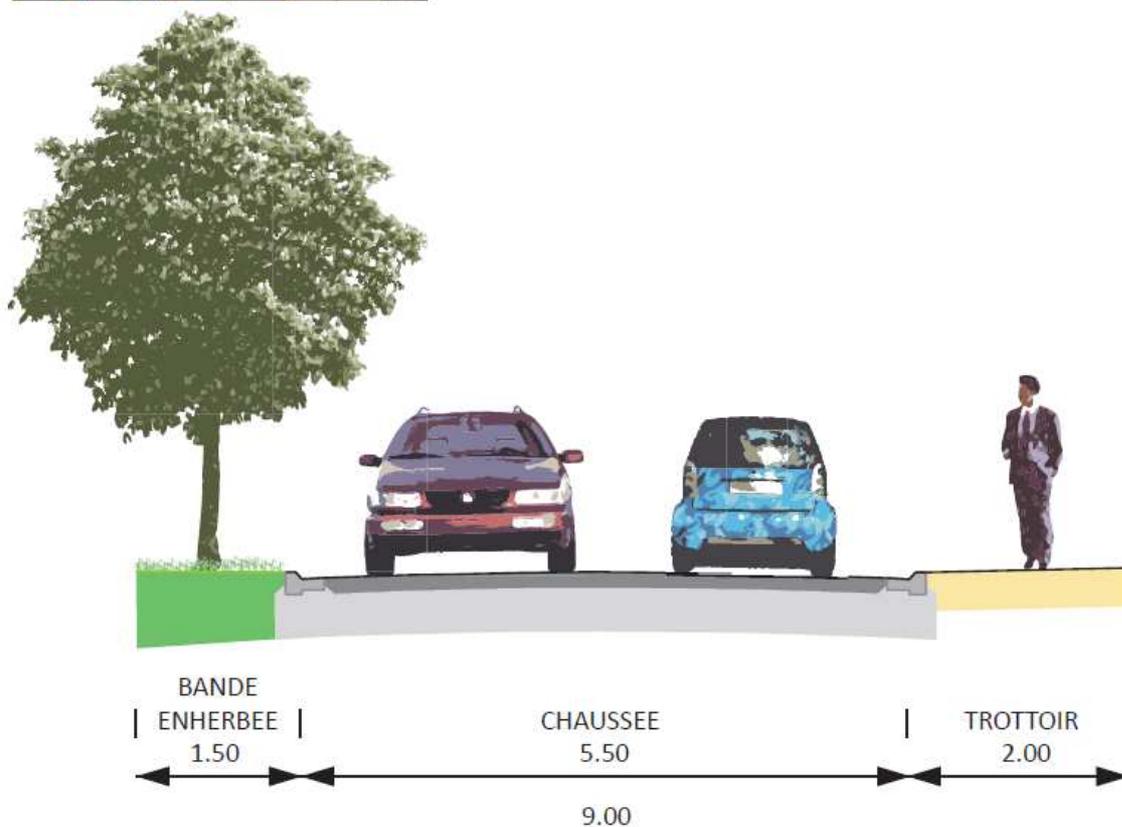
Les gabarits de voirie et la circulation générale permettent de limiter les circulations parasites et de sécuriser l'aire de jeux projetée.

De même, accessible depuis l'ensemble de l'aménagement par des liaisons piétonnes, l'aire de jeux profite au futur aménagement mais également au reste de la commune, notamment au lotissement des Acacias, secteur résidentiel le plus proche.

- En périphérie des habitations existantes, une attention particulière est portée sur le maintien de jardins plantés.



COUPE B



5^{ème} partie :

Plan périmètre délimitant les terrains à exproprier

6^{ème} partie :

Estimation sommaire des acquisitions à réaliser

L'ensemble foncier objet de la demande de DUP est situé dans la commune de Ravenel, au lieu dit « Rue de Breteuil » et « le Village ».

Le projet porte sur la réalisation d'un parc de logements en accession et de logements sociaux.

En conséquence, la demande de DUP est réalisée par la commune de Ravenel, à son bénéfice.

Le projet est situé au nord de la commune de Ravenel et s'étend sur environ 5,5 ha. Le projet est implanté **en zone NA (INAA et IINAA) du Plan d'occupation des sols (POS)** de Ravenel, référencés au cadastre en **section AB et ZL**, selon le tableau présenté page suivante.

Le POS en vigueur a été approuvé le 19 juin 1997. L'élaboration du document de PLU est en cours.

Préalablement à la réalisation de l'opération la commune a acquis une partie des parcelles nécessaires dans le cadre de négociations amiables.

Quelques parcelles restent à acquérir. Les négociations amiables ont été entamées mais ne permettront pas d'aboutir à des accords de cession avec tous les propriétaires.

Estimation de la superficie totale : 54 924 m² (d'après données cadastrales).

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur les parcelles non acquises par la commune, soit **8 comptes de propriété** (tableau et carte présentés page suivante).

Acquisitions foncières ¹ :

Les dépenses d'acquisitions foncières couvrant uniquement le prix des terrains non-bâtis, hors les frais de réemploi, les évictions locatives éventuelles, les frais d'actes et de procédure et autres dépenses **sont estimées à : 150 000 €uros. En incluant les frais de réemplois et indemnité d'éviction, l'acquisition des terrains est estimée à environ 220 000 €.**

Travaux d'aménagement :

Une étude de faisabilité et de conception du projet a été réalisée (étude annexée au dossier).

Les dépenses relatives aux travaux de viabilisation (voirie, réseaux) sont estimées à environ 2 300 000 € HT.

Les autres frais d'études, sondages, maîtrise d'œuvre, assurance, contrôle, santé et sécurité des travailleurs, et taxes diverses dues aux concessionnaires et gestionnaires réseaux **ne sont pas définies à ce jour.**

Compte tenu de la nature des aménagements à réaliser, **le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement** (article R.122-1 et suivants), et au regard de l'annexe au décret du 29/12/2011, portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements (rubriques « infrastructures de transport », et « travaux, ouvrages aménagements ruraux et urbains »).

¹ D'après estimation des domaines réalisée pour la commune en 2012.

Coûts selon une estimation réalisée par les services des domaines en 2012.

Tableau réalisé conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du décret du 04/01/1955 modifié.

département de l'OISE (60)
commune de RAVENEL
code INSEE : 526

n° Plan	section	n°	contenance (m²)	lieu dit ou rue	Nature	Emprise expropriée		hors emprise		propriétaires inscrits à la matrice cadastrale	naissance (facultatif)	lieu de naissance	profession	année d'acquisition ou de mutation (facultatif)	observations	propriétaires réels d'après les renseignements recueillis par l'expropriant	évaluation des domaines		indemnité de réemploi (environ 0,7 €/ m²)	indemnité d'éviction		Total évaluation des terrains	section	n°	
						contenance	section	n°	contenance								section	n°		valeur unitaire	valeur en Euros				valeur unitaire
1	AB	81	710	Le Village	agricole	710	AB			M. CARON Guy Albert Clotaire, ép. TELLIER Jacqueline 36 rue du Général LECLERC 60130 RAVENEL	07/06/1935	Ravenel (60)		1982	Négociation possible Succession en cours		4	2840	568	0,8465	601	4009	AB	81	
2	AB	82	1340	Le Village	agricole	1340	AB	82		M. VAN DER HAEGEN Gilbert Marcel, ép. COLINET Arlette 17 rue de BRETEUIL 60130 RAVENEL	05/08/1940	Balagny-sur-Thérain (60)	1989	Pas de négociation			4	5360	922	0,8465	1134	7416	AB	82	
										COLINET Arlette Mathilde Romanie, ép. M. VAN DER HAEGEN Gilbert Marcel 17 rue de BRETEUIL 60130 RAVENEL	15/07/1937	Montdidier (80)		Pas de négociation											
3	AB	83	2094	Le Village	agricole	2094	AB	83		Mme HERLAUT Josette, Elise Berthe 49 rue Margueri Hemart FERANDIER 80000 AMIENS	16/01/1950	Creil (60)		?	Négociation possible		4	8376	1506	0,8465	1773	11655	AB	83	
4	ZL	50	37770	Rue de Breteuil	agricole	37770	ZL	50		Mme DE COLNET (Mme Du PASSAGE Myriam, Josephe Geneviève Renée, ép. DE COLNET Benoit) 18 rue BASSE 62127 CHELERS	03/05/1953	Chelers (62)		1997	Négociation possible sur 30% à 50% ? ou 100% Exploitation agricole par M. VDH.		et 4 selon par	82330	9233	0,8465 et 0,9719 selon les parties	33260	124823	ZL	50	
5	ZL	51	4760	Rue de Breteuil	agricole	4760	ZL	51		M. LELEU Hervé Olerre Henri Roger, ép. LACHELIN Marie-Christine 17 B rue du CHÂTEAU 60130 RAVENEL	20/12/1948	Ravenel (60)		1971	Négociation possible		4	19040	2904	0,8465	4029	25973	ZL	51	
6	ZL	52	1190	Rue de Breteuil	agricole	1190	ZL	52		M. DECLERE Ludovic Gabriel, ép. MOREUIL 60130 RAVENEL	26/10/1887	99	1971	Négociation possible			4	4760	952	0,8465	1007	6719	ZL	52	
										Mme MOREUIL Louise Jeanne, ép. DECLERE Ludovic 60130 RAVENEL	05/03/1889	99		succession en cours, attestation de décès de 1968											
7	ZL	53	1520	Rue de Breteuil	agricole	1520	ZL	53		M. VAN DER HAEGEN Gilbert Marcel, ép. COLINET Arlette 17 rue de BRETEUIL 60130 RAVENEL	05/08/1940	Balagny-sur-Thérain (60)	1998	Pas de négociation			4	6080	1046	0,8465	1287	8412	ZL	53	
										COLINET Arlette Mathilde Romanie, ép. M. VAN DER HAEGEN Gilbert Marcel 17 rue de BRETEUIL 60130 RAVENEL	15/07/1937	Montdidier (80)		Pas de négociation											
8	ZL	54	2590	Rue de Breteuil	agricole	2590	ZL	54		Mme KRINGEL Sieglinde Elisabeth, ép. SZABO Ladislav chez Maître LEQUEN 60420 MAGNELAY MONTIGNY	26/10/1948	Allemagne	1988	33 descendants connus	Consorts SZABO (indivision) Contact avec Maître LEQUEN, notaire à Maignelay-Montigny			4	10360	1804	0,8465	2192	14356	ZL	54
										M. SZABO Edit Erzsébet, ép. Nagy Gyula BOSCKAI U 28 HAJDUSZOBOSZLO HONGRIE	15/04/1941	Debrecen													
										M. SZABO Peter 50 Route du BLANC 36300 POULIGNY-SAINT-PIERRE	25/04/1944	Hongrie													
										M. B SZABO Jean-Pierre Donaldson LAS PLACES 09320 LE PORT	23/01/1950	Neuilly-sur-Seine (92)													
										Mme SZABO DE BIHAR Leyla, ép. ROGERS Michaël V2 N 1L Avenue Prince GEORGE BC 3679 PINEWOOD CANADA	28/12/1955	Neuilly-sur-Seine (92)													
										M. EHMEN Tibor Laszlo LE SCHELDE STRASSE 11 HAMBOURG ALLEMAGNE	24/12/1962	Hambourg													
9	ZL	56	2950	Rue de Breteuil	agricole	2950	ZL	56		M. DECUIGNIERE Albert Louis Abel, ép. LIGNEREUX Pierrette Angel 31 rue du Vieux MOULIN 60130 RAVENEL	29/09/1922	Ravenel (60)	1981	Négociation possible			4	11800	2020	0,8465	2497	16317	ZL	56	
										Mme LIGNEREUX Pierrette Angele Eugénie, ep. LEROY Jacques 31 rue du Vieux MOULIN 60130 RAVENEL	19/11/1923	Compiègne (60)		M. DECUIGNIERE est décédé, M. LEROY = premier mari de Mme LIGNEREUX											
TOTAL			54924			54924											150946	20955		47781	219682				

7^{ème} partie :

**Procédure, objet de l'enquête,
information juridique et administrative**

1. Objet de l'enquête :

La commune de Ravenel a demandé, par délibération en date du 12 avril 2013 le **lancement par le Préfet de l'Oise d'une procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU**, afin de mener à bien son projet de développement d'un parc de logements.

Ce projet respecte les orientations des lois SRU et UH, mais également des lois ENL, MOLLE, et Grenelle 1 et 2. Il est compatible avec les documents supra-communaux en vigueur.

L'aménagement de la zone doit se dérouler sous forme d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire – permis d'aménager) sur les secteurs dont la commune doit faire l'acquisition par voie amiable ,par voie d'expropriation, après une Déclaration d'Utilité Publique (objet du présent dossier).

Le projet :

- permet de développer un parc de logement en accession et en logements sociaux, *La demande de permis de construire comportera une notice environnementale exposant les conditions dans lesquelles le projet satisfait aux préoccupations d'environnement définies par l'article 1 du décret n°77-141 du 12 octobre 1977.*
- *N'est pas soumis à l'élaboration d'un dossier loi sur l'eau.*

Les démarches d'acquisitions amiables n'ayant pas abouti avec tous les propriétaires, l'opération nécessite le lancement d'une procédure d'utilité publique (DUP), pour engager des expropriations, en vu de la réalisation du projet (en application des articles R.11-3 et R.11-14-1 et suivants du code de l'expropriation).

2. Information juridique et administrative :

- La présente procédure a fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme.
- La procédure de DUP et la procédure d'enquête parcellaire sont présentées lors d'une enquête publique conjointe, en application des dispositions prévues par le code de l'expropriation.
- A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal, après analyse des observations émises, donnera un avis définitif.
- A l'issue de l'enquête, le rapport du commissaire enquêteur sera transmis en sous-préfecture environ un mois après l'enquête, puis en préfecture, avant de revenir à la commune pour une mise à disposition du public. La commune devra se prononcer sur la déclaration d'intérêt général du projet dans les 6 mois après réception du rapport d'enquête (article L.11-1-1 du code de l'expropriation). Lors de cette période la commune peut également lever les éventuelles réserves qu'émettrait le commissaire enquêteur.
- La déclaration d'utilité publique sera prise au terme de la procédure, par M. le Préfet de l'Oise, au bénéfice de la commune de Ravenel, afin que celle-ci, le cas échéant, puisse mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, pour réaliser le projet de logements.
- La DUP pourra être prise au plus tard un an après la fin de l'enquête publique.