URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urbaservice.fr

Commune de MAYSEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

Page

INTRODUCTION **2**

A - Le PADD, aspects généraux 2

B - Contenu du document 3

CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD **4**

I - Contexte territorial 4

II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques 5

III - Risques et contraintes 6

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine 6

V - Dynamique urbaine 7

VI - Renouvellement et développement urbains 8

Carte de synthèse des orientations du PADD 9

INTRODUCTION

A - Le PADD - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, ***« le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.***

Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

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

- l'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la sécurité et la salubrité publiques,

- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

B - Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maysel, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU, qui comprend en outre :

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU ayant une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de la révision du PLU, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séance de Conseil Municipal du 03 octobre 2017, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations retenues par la Municipalité visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

CHAPITRE UNIQUE
-
ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

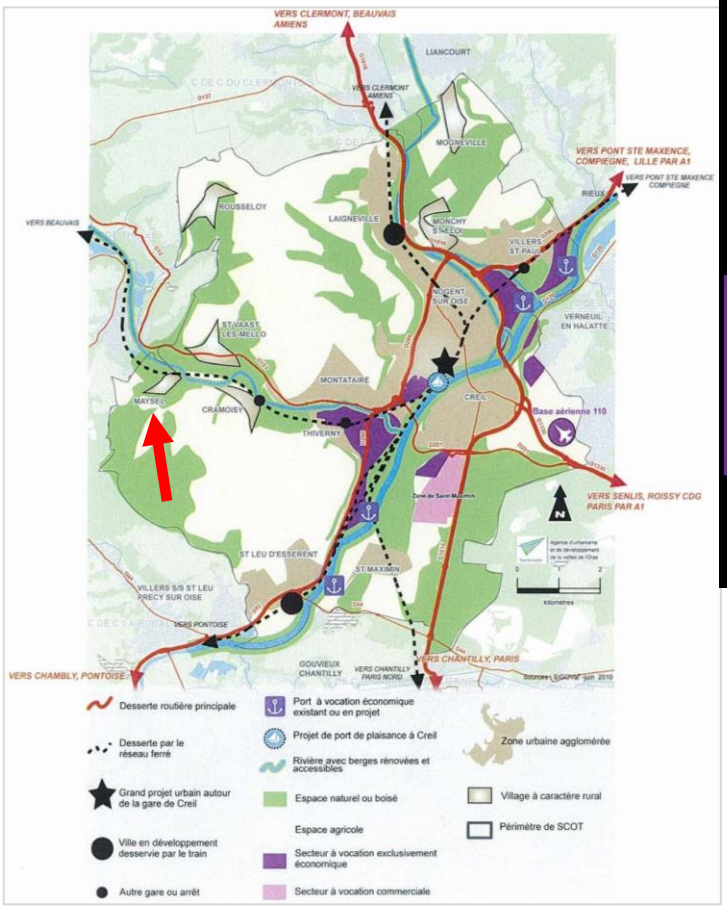
Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

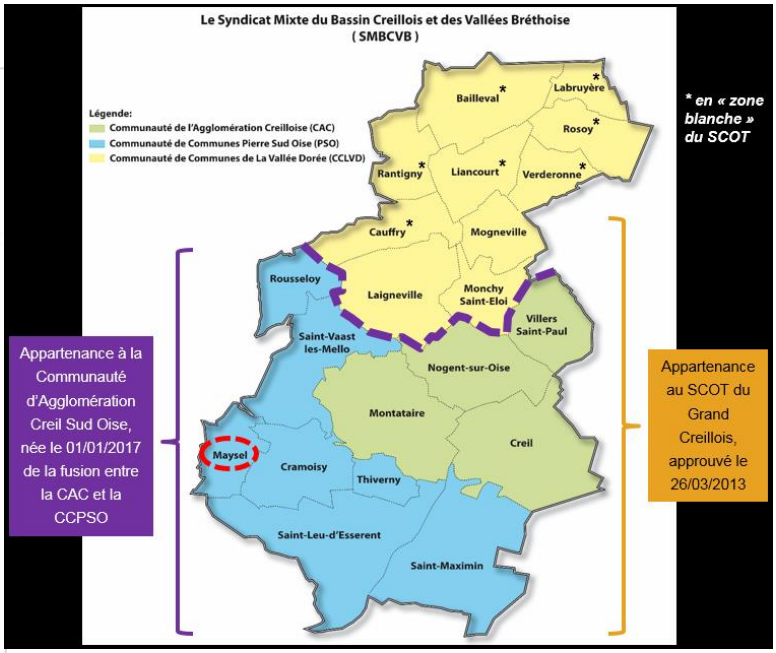
I - CONTEXTE TERRITORIAL

↳ **Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale, et assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois.**

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, née le 01/01/2017 de la fusion entre la Communauté de Communes Pierre Sud Oise et de la Communauté de l'Agglomération Creilloise.

La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise est membre du Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (anciennement dénommé Syndicat Mixte du Grand Creillois), territoire qui est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013 ; la commune de Maysel y est identifiée comme « village à caractère rural ».





Source :

SCOT du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013 :

carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

↳ **Préserver le cadre de vie et conserver le caractère résidentiel du village**, le profil de Maysel étant celui d'une petite commune rurale, au faible degré d'équipements et d'activités.

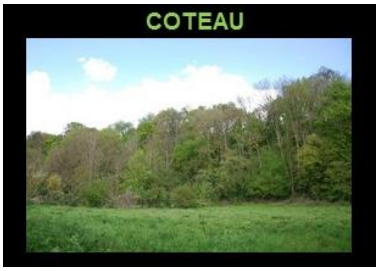
↳ **Conforter l'identité locale par la valorisation du patrimoine et du paysage.**

II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

↳ **Assurer la protection des espaces sensibles sur le plan environnemental,** dans le respect des principales reconnaissances (ZNIEFF de type 1 et ENS).

↳ **Assurer la protection de la zone humide** correspondant à la vallée du Thérain.

↳ **Protéger les principaux boisements,** dont le rôle paysager, environnemental, et anti-érosif, est majeur.



↳ **Préserver les terres agricoles,** afin de permettre la pérennisation de l'économie agricole.

↳ **Envisager l'aménagement de haies,** afin de lutter contre les ruissellements et l'érosion des sols, et de favoriser les continuités écologiques.

III - RISQUES ET CONTRAINTES

↳ **Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval**. Approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005, le PPRI couvre les espaces naturels situés au nord de la voie ferrée (il ne concerne pas le village).

↳ **Veiller aux risques de remontées de nappe**, en adoptant des mesures constructives dans le fond de la vallée du Thérain, aléa qui concerne les espaces pavillonnaires situés aux abords de la rue du Petit Marais (partie nord du village).

↳ **Assurer une gestion performante des eaux pluviales**, en prenant appui sur les aménagements déjà réalisés. Des travaux conséquents ont en effet été effectués dans plusieurs secteurs de la commune, afin de stocker les eaux de pluie, de réduire leur vitesse d'écoulement, et de limiter les débits qui transitent par le réseau pluvial du village (bassins d'orage, digues de rétention,…) ; ils ont permis une amélioration très significative de la gestion des eaux pluviales sur la commune. Ces aménagements ont été réalisés à la suite d'une étude spécifique qui avait été menée en 2010-2011 en vue de la maîtrise des eaux de ruissellement.

IV - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

↳ **Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien,** dont la protection des principaux murs.

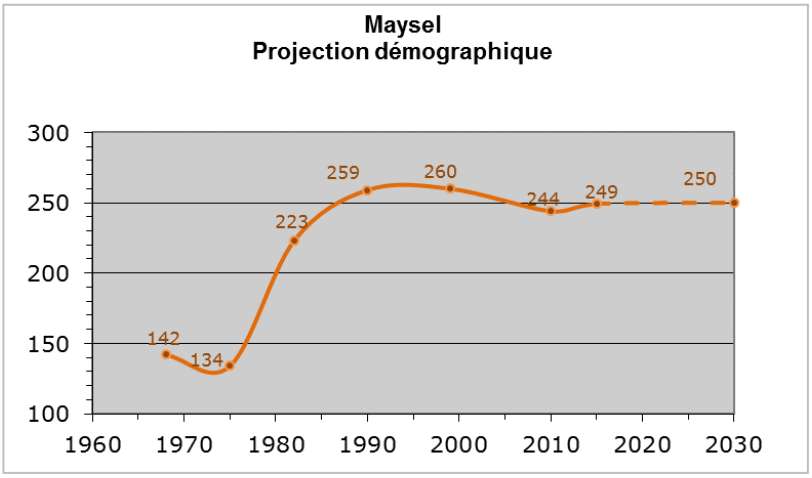
↳ **Ne pas faire obstacle aux performances énergétiques des bâtiments**, en favorisant les techniques qui visent à la réduction de leur consommation énergétique.

↳ **Valoriser les espaces publics en vue d'en renforcer l'attractivité** (traitement qualitatif, embellissement,…), **et d'encourager les loisirs** (terrain de sport et aire de jeux).

↳ **Améliorer les liaisons douces** par l'aménagement et la sécurisation des cheminements, et conserver le réseau de chemins sur l'ensemble du territoire communal.

V - DYNAMIQUE URBAINE

↳ **Favoriser le maintien de la population communale autour de 250 habitants,** nombre autour duquel l'évolution démographique s'est stabilisée depuis 1990.



Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant (dans un contexte de desserrement des ménages), est estimé, d'après le tableau ci-dessous, à environ 3 logements à l'horizon 2035.

	Nombre d'habitants à Maysel	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2015	249	2,46	101
Hypothèse 2035 à population stable	249	2,40 (hypothèse SCOT)	104

↳ **Soutenir les initiatives qui s'inscrivent dans le développement d'une offre en hébergement touristique** (chambres d'hôtes,…).

↳ **Pérenniser l'économie agricole** par la préservation des espaces cultivés.

↳ **Envisager l'aménagement d'un parc solaire sur un terrain communal**. Le terrain concerné, situé en bordure de la RD 12, était classé dans le précédent PLU en zone 1 AUe en vue de l'accueil d'activités économiques, vocation qui s'avère aujourd'hui incompatible avec le SCOT du Grand Creillois. La Municipalité y envisage désormais l'aménagement d'un parc photovoltaïque, projet s'inscrivant dans un contexte national de transition énergétique.

↳ **Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques.**

VI - RENOUVELLEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAINS

↳ **Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré :** permettre la réhabilitation du bâti ancien et favoriser le comblement des dents creuses, dont la capacité d'accueil est très faible (quelques logements seulement).

↳ **Encadrer la constructibilité dans l'écart bâti du chemin des Carrières,** espace qui est situé en discontinuité du village et qui n'a donc pas vocation à se développer.

↳ **Ne pas envisager d'urbanisation nouvelle,** compte tenu des contraintes géographiques (coteaux, fond de vallée humide,…), et du contexte territorial (compatibilité avec le SCOT) ; **le PLU vise ainsi au maintien du village dans ses contours actuels**.

°°°

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

↳ ***Evolution des superficies prévues dans le document d'urbanisme :***

	Ancien PLU (zones U + 1 AUe)	**PLU révisé** (zones U)	**Variation**
Superficie	11 ha 75	9 ha 50	**- 2 ha 25**

↳ ***Evolution de la surface urbanisée « réelle » :***

	Surface urbanisée actuelle (zones U)	**Surface urbanisée prévue dans le PLU révisé** (zones U)
Superficie	9 ha 50	9 ha 50

BILAN DU DIAGNOSTIC

I - Contexte territorial

SCOT — Appartenance à la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, et au Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013 : Maysel identifié comme " village à caractère rural "

Influence du bassin de vie du Creillois et du sud de l'Oise (emplois, services,…)

Accessibilité routière par la RD 12 (axe longeant la vallée du Thérain)

MAYSEL — Offre en transports collectifs réduite

II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques

Massifs boisés (vallons boisés)

Terres cultivées (plateau agricole)

Herbages

Vallée du Thérain (rivière, étangs, peupleraies,…)

Sensibilité environnementale traduite par les reconnaissances suivantes : une ZNIEFF de type 1 " Bois Saint-Michel et de Mello " (et Espace Naturel Sensible) d'une part, et une zone humide correspondant à la vallée du Thérain d'autre part

III - Risques et contraintes

Espaces couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Thérain aval (zone rouge et zone rouge clair)

MAYSEL — Aléa de remontées de nappe dans le fond de la vallée du Thérain (espaces pavillonnaires situés aux abords de la rue du Petit Marais)

Principaux talwegs (axes d'écoulement des eaux de ruissellement)

Voie ferrée

Lignes électriques

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine

Partie originelle du village (prédominance du bâti ancien)

Extensions urbaines au profil pavillonnaire

Constructions situées à l'écart du village (chemin des Carrières)

V - Dynamique urbaine

MAYSEL — Petite communale rurale, avec faible degré d'équipements et d'activités

Desserte routière

Principaux équipements publics

Principaux espaces publics (terrain de sports et aire de jeux)

Chemin de Grande Randonnée (GR 11)

Pension de chevaux

MAYSEL — Evolution démographique : stabilisation de la population autour de 250 habitants depuis 1990

MAYSEL — Baisse de la taille des ménages : nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant estimé à environ 3 logements à l'horizon 2030

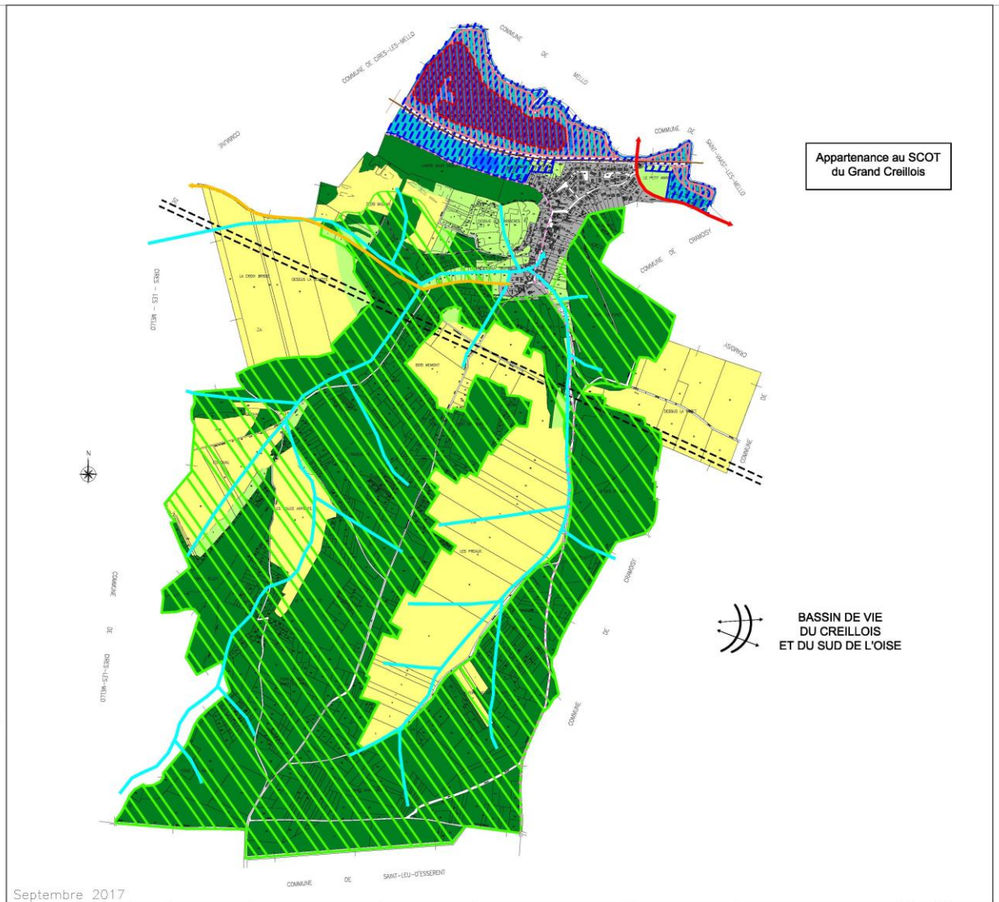
VI - Potentialités de renouvellement et de développement urbains

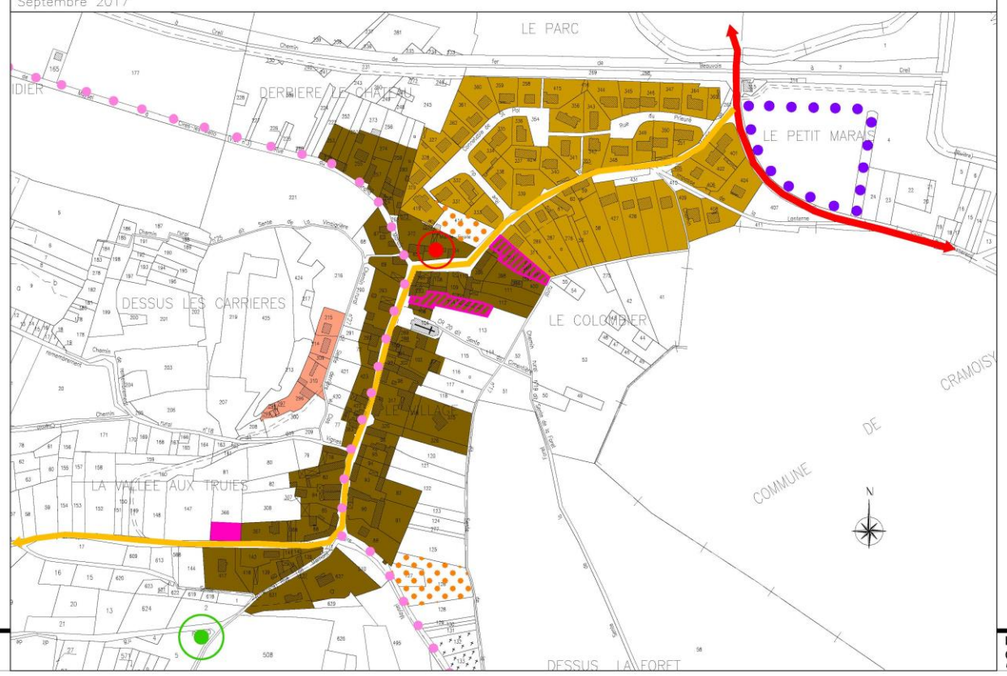
Potentiel de renouvellement urbain au sein du bâti existant (réhabilitation de bâtiments vacants)

Potentiel d'accueil en dent creuse (sur un terrain qui fait face à du bâti existant)

MAYSEL — Pas de potentiel de développement urbain ultérieur : contraintes géographiques (coteaux, fond de vallée humide,…), et contexte territorial (compatibilité avec le SCOT)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : MAYSEL
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr





PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I - Contexte territorial

SCOT — Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale : assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT du Grand Creillois

MAYSEL — Préserver le cadre de vie et conserver le caractère résidentiel du village

MAYSEL — Conforter l'identité locale par la valorisation du patrimoine et du paysage

II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques

Assurer la protection des espaces sensibles sur le plan environnemental, dans le respect des principales reconnaissances (ZNIEFF de type 1 et ENS)

Assurer la protection de la zone humide correspondant à la vallée du Thérain

Protéger les principaux boisements

Préserver les terres agricoles

MAYSEL — Envisager l'aménagement de haies afin de lutter contre les ruissellements et l'érosion des sols, et de favoriser les continuités écologiques

III - Risques et contraintes

Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Thérain aval

MAYSEL — Veiller aux risques de remontées de nappe en adoptant des mesures constructives

Assurer une gestion performante des eaux pluviales en prenant appui sur les aménagements déjà réalisés (bassins d'orage, digues de rétention,…), aménagements conséquents qui ont permis une amélioration très significative de la gestion des eaux

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine

Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien (dont la protection des principaux murs anciens)

MAYSEL — Ne pas faire obstacle aux performances énergétiques des bâtiments

Valoriser les espaces publics en vue d'en renforcer l'attractivité (traitement qualitatif, embellissement,…), et d'encourager les loisirs (terrain de sport et aire de jeux)

Améliorer les liaisons douces par l'aménagement et la sécurisation des cheminements, et conserver le réseau de chemins sur l'ensemble du territoire communal

V - Dynamique urbaine

MAYSEL — Favoriser le maintien de la population communale autour de 250 habitants

MAYSEL — Soutenir les initiatives qui s'inscrivent dans le développement d'une offre en hébergement touristique (chambres d'hôtes,…)

Pérenniser l'économie agricole par la préservation des espaces cultivés

Envisager l'aménagement d'un parc solaire sur un terrain communal (projet " vitrine " dans un contexte national de transition énergétique)

MAYSEL — Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques

VI - Potentialités de renouvellement et de développement urbains

Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré : permettre la réhabilitation du bâti ancien et favoriser le comblement des dents creuses

Encadrer la constructibilité dans l'écart bâti du chemin des Carrières

MAYSEL — Ne pas envisager d'urbanisation nouvelle compte tenu des contraintes géographiques et du contexte territorial (maintien du village dans ses contours actuels)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : MAYSEL
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr