

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DCM
D'APPROBATION DU

CACHET DE LA MAIRIE



COMMUNE LES AGEUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Identification du document

Élément	
Titre du document	2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Nom du fichier	2-PADD
Version	09/12/2020 11:20:00
Rédacteur	CEH
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC



TABLE DES MATIERES

UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET UNE CENTRALITÉ RÉÉQUILBRÉE	6
ACCOMPAGNER ET AJUSTER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AU CONTEXTE COMMUNAL	6
RENDRE LE PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLE, ÉCOLOGIQUE ET DIVERSIFIÉ	7
RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE ET AMÉLIORER SON ACCESSIBILITÉ	7
FAVORISER LA MIXITÉ DU TISSU URBAIN	8
UN MAINTIEN D'UNE ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ	9
PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS, ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRO-NATURELS	9
CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT ET CAPTER LE POTENTIEL TOURISTIQUE	9
UNE IDENTITÉ AGEOISE PRÉSERVÉE ET DURABLE	11
PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ AGEOISE	11
PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ	12
PROTÉGER LES BIENS ET LES PERSONNES FACES AUX RISQUES	12
CARTE DE SYNTHÈSE	13



PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document obligatoire, institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000), complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui *« définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »*

Son contenu répond aux objectifs du Code de l'urbanisme qui précise que les P.L.U. *« déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable »*.

1. L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) 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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2. 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique

à partir de sources renouvelables, 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, des forêts et espaces boisés, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune et constituant la base des pièces réglementaires (documents graphiques, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

CE DOCUMENT, DESTINE A L'ENSEMBLE DES CITOYENS, DOIT PERMETTRE DE COMPRENDRE LE DEVENIR DES SECTEURS D'ENJEUX DE LEUR VILLE.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le diagnostic communal réalisé dans le cadre de la démarche du PLU a permis de mettre en avant les besoins et enjeux qui caractérisent le territoire.

Le territoire des Ageux et ses environs immédiats vont connaître des évolutions majeures avec la réalisation de plusieurs projets d'échelle intercommunale voire départementale. La commune souhaite ne pas subir une transformation pouvant déséquilibrer son territoire et son identité. Ainsi, le présent projet d'aménagement et de développement durables ainsi que l'ensemble des documents constituant ce nouveau PLU apportent des leviers d'actions permettant d'analyser l'état initial, de révéler les enjeux et de construire un projet global.

La municipalité porte l'ambition de maintenir l'attractivité et le dynamisme de son territoire tout en préservant son identité, ses terres agricoles, ses espaces boisés, ses patrimoines bâtis, urbain, paysagers et environnementaux.

Le présent document évoque les thématiques sociales, économiques et environnementales afin de s'inscrire pleinement dans une démarche de développement durable.

Aussi, le projet de la commune est articulé autour de 3 grandes orientations qui répondent de manière transversale aux enjeux du territoire :

- *Un développement maîtrisé et une centralité rééquilibrée,*
- *Un maintien de l'économie de proximité,*
- *Une identité ageoise préservée et durable.*



UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET UNE CENTRALITÉ RÉÉQUILIBRÉE

ACCOMPAGNER ET AJUSTER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE AU CONTEXTE COMMUNAL

L'analyse sociodémographique a mis en exergue un besoin de redynamisation d'une attractivité qui s'est peu à peu essoufflée. Ce phénomène a entraîné un vieillissement de la population et une inadéquation de l'offre et des besoins en logements aujourd'hui recensés.

La commune souhaite aujourd'hui profiter de ses atouts tels que sa proximité avec Pont-Sainte-Maxence, des disponibilités foncières en cœur de village et des opportunités de renouvellement urbain, pour renouer avec la croissance et le dynamisme démographique. Un projet qui devra néanmoins rester en cohérence avec les équipements présents (notamment scolaire) et les réseaux, le tout sans porter atteinte aux terres agricoles et aux espaces naturels.

Ainsi, la municipalité se fixe comme objectif de population à l'horizon 2037 : environ 1 535 habitants. Elle s'engage à ce que ce développement démographique soit également un vecteur d'amélioration du cadre de vie par la réalisation d'opérations soucieuses des enjeux environnementaux et en cohérence avec l'identité villageoise.

Afin d'atteindre cet objectif de population, il convient de rendre possible la construction de 190 logements à l'horizon de 2037, soit 16 logements par an. L'ensemble de ces logements seront aménagés dans le tissu urbain existant.

Le développement envisagé sur les dix prochaines années permettra de maintenir les équipements existants sur la commune (maintien des classes d'école et des infrastructures sportives) mais devra aussi assurer l'évolution des besoins ou l'accueil de nouvelles infrastructures telles que l'extension du pôle sportif et de loisirs, l'accueil potentiel de structures dédiées à la petite enfance et aux professionnels de santé, la création d'un complexe hôtelier au nord de la commune dédié au tourisme et l'aménagement de l'ancien site du Leclerc.



	Consommation totale passée sur la période 2009 – 2018	Consommation totale projetée à l'horizon de 2037
Habitat	6,82 hectares	2,75 hectares
Activité et équipement	1,02 hectare	0,43 hectare
Agricole	0,68 hectare	/
TOTAL	8,53 hectares	3,18 hectares

Contrairement à l'étalement urbain et au tissu urbain lâche, la stratégie de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie permettra un aménagement en réseaux moins important.

RENDRE LE PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLE, ÉCOLOGIQUE ET DIVERSIFIÉ

Le phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par logement) et la croissance démographique envisagée impliquent un besoin de nouveaux logements.

La municipalité souhaite que cette nouvelle dynamique de construction permette de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels et de constituer une offre de logements qui s'adapte à chacun, quel que soit son âge et son parcours dans la vie.

Il s'agit de favoriser la réalisation de logements pour chaque étape de la vie et cela implique une offre en logements locatifs aidés et en logements aux loyers libres ; une offre locative aussi bien qu'une offre en accession à la propriété ; une offre en habitat individuel, en logements intermédiaires et en habitat collectif.

La commune des Ageux souhaite participer au renforcement de l'offre en logements aidés, dont les besoins sont toujours plus importants, en fixant un objectif minimal de 20% de nouveaux logements aidés sur l'ensemble des nouvelles opérations.

Les architectures contemporaines répondant aux objectifs de performance énergétique et écologique (bâtiment basse consommation, toit végétalisé, panneaux solaires, construction en bois...) pourront trouver leur place au sein des nouveaux projets pour permettre de rénover le parc existant et pour favoriser les constructions économes en énergie et en émission de gaz à effet de serre.

RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE ET AMÉLIORER SON ACCESSIBILITÉ

On distingue aujourd'hui au sein de la commune deux polarités : l'une constituée par le pôle scolaire et sportif (regroupant l'école, la salle des fêtes, le gymnase, les terrains de sports et la mairie à proximité) au nord-est et l'autre, aujourd'hui inactive, en lieu et place de l'ancien site Leclerc. Sans cœur de village, la commune vit autour de ces deux espaces sans qu'il n'y ait de véritable lien entre eux, ni de véritable centralité.

Le déménagement du centre commercial sur le territoire voisin laisse la possibilité de renouvellement urbain ainsi dégagée, va permettre de complètement redistribuer le fonctionnement communal.

C'est une véritable opportunité pour la commune des Ageux de (re)créer un cœur de village, de réorganiser son fonctionnement urbain et de se recentrer sur ses atouts et ses besoins pour affirmer sa place et son identité dans le territoire intercommunal.

Il s'agit notamment d'affirmer un axe Nord/Sud partant de la gare ferroviaire et allant jusqu'au pôle d'équipement pour en faire la véritable colonne vertébrale du tissu urbain. Les principaux objectifs que se fixe la commune sont :

- accompagner le développement urbain avec une densité adaptée au cœur du village ;
- garantir la mixité fonctionnelle avec des surfaces dédiées aux activités économiques, aux équipements, aux commerces et services de proximités. Cela favorisera notamment le développement des services à la



personne à destination des personnes âgées et les services liés à l'accueil de la petite enfance.

- intégrer les opérations dans leur environnement (traitement paysager, accessibilité et déplacement).

Les réflexions à l'échelle intercommunale laisse entrevoir une extension de la desserte en transport en commun aux communes périurbaines. Les futurs projets d'aménagements afficheront la prise en compte de cette potentialité dans sa stratégie de développement et d'aménagement urbain.

Le réseau des cheminements piétons-cycles sera développé dans les futures opérations afin de renforcer les liens entre le cœur de village, la gare et les quartiers périphériques. Les objectifs avancés sont aussi de favoriser les déplacements non motorisés et de maintenir le cadre de vie par des itinéraires doux.

FAVORISER LA MIXITE DU TISSU URBAIN

Afin de conforter le dynamisme du cœur de village et de renforcer les liens entre les différents quartiers, les nouvelles opérations devront avoir plusieurs vocations. Les projets à l'intérieur du cœur de village devront ainsi accueillir à la fois :

- de l'habitat avec une densité adaptée (privilégiant les formes intermédiaires et collectives),
- des activités économiques intégrées dans leur environnement urbain (maîtrise des nuisances et des risques),
- des équipements (pouvant notamment répondre au besoin en matière de petite enfance et de santé),
- des espaces publics fédérateurs et récréatifs (placettes, espaces verts, jardin d'enfants...).

Cet objectif permettra de réduire les déplacements automobiles et les émissions de gaz à effet de serre tout en favorisant le maintien des emplois sur la commune.



UN MAINTIEN D'UNE ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ

PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS, ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRO-NATURELS

Le caractère rural de la commune est resté très présent dans le paysage tout comme dans l'identité ageoise. La compacité de la tâche urbaine a permis de maintenir une grande proximité entre les quartiers, les différents services et les équipements communaux. Les ouvertures paysagères et les chemins champêtres maintiennent une relation entre les espaces urbains et ruraux.

La municipalité souhaite assurer le maintien des structures agricoles en préservant les terres de l'étalement et du mitage urbain. Cet objectif porte également sur la préservation des exploitations et de leurs potentialités d'évolution (extensions ou création de bâtiments nécessaire à l'exploitation).

L'urbanisation future sera contenue à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Un projet qui prend appui sur l'identification des disponibilités existantes au sein du tissu bâti actuel et des opportunités de renouvellement urbain.

En assurant l'intégrité des espaces agricoles actuels et forestiers, la commune répond pleinement aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation foncière portés par le Grenelle de l'Environnement.

CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT ET CAPTER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

A travers cette orientation, la commune souhaite :

- Maintenir la vocation économique des principales zones d'activités existantes,
- Conserver et favoriser l'installation de nouvelles entreprises, de services et de commerces de proximité à l'intérieur du tissu urbain.



Le départ du centre Leclerc libère une vitrine sur la RD1017 dont la commune souhaite profiter en prévoyant l'implantation d'un nouveau site à vocation mixte : principalement à vocation d'habitat, il associera commerces et services et habitat, en valorisant la traversée du village par des bâtiments à l'architecture travaillée et de qualité qui sauront s'intégrer dans l'espace urbain actuel tout en assurant l'attractivité du site.

L'accueil et le déploiement de la technologie numérique de la fibre optique a été l'un des enjeux de la commune afin d'assurer un territoire performant et attractif pour les entreprises, notamment les activités tertiaires qui ont un besoin permanent de communication.

Par ailleurs, la commune recense plusieurs acteurs économiques locaux dispersés dans le tissu urbain. Ces derniers participent au dynamisme communal mais leur visibilité reste insuffisante. Le projet communal entend ainsi améliorer cette situation et maintenir leur dynamisme par un affichage plus cohérent et plus qualitatif.

Les territoires proches des Ageux vont connaître une évolution importante en termes de tourisme avec l'implantation au Domaine de la Villette d'une zone dédiée aux loisirs (insectarium) et, à proximité du marais de Sacy, de la Maison départementale de l'environnement. La commune souhaite s'inscrire dans cette dynamique et accroître son potentiel touristique en adéquation grâce à ces projets ludo-touristiques voisins.

L'intercommunalité souffrant d'une faible offre d'hébergement touristique, la municipalité des Ageux souhaite valoriser sa position stratégique (proximité de la gare et des axes de transports structurants) en permettant le développement des établissements hôteliers, comme des gîtes ou des chambres d'hôtes.

- Accueillir un projet de complexe hôtelier et de restauration au nord de la commune, sur l'axe de la route RD 1017.



UNE IDENTITÉ AGEOISE PRESERVÉE ET DURABLE

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ AGEOISE

Constructions d'architecture traditionnelle rurale, bâtiments agricoles, maisons de bourgeoises, la commune recense quelques éléments de patrimoine identitaires. Elle souhaite donc, par le biais de son projet, protéger et valoriser ces éléments patrimoniaux qui sont partie prenante du visage du paysage urbain. Cette identité est également le garant d'une certaine attractivité résidentielle mais aussi touristique.

On peut notamment citer des éléments :

- urbains : alignement dans le village-rue, église Saint-Georges et fermes anciennes ;
- environnementaux : rue de Popincourt et espaces forestiers remarquables ;
- paysagers : cônes de vue depuis la RD1017 vers le Mont Pagnotte et la forêt d'Halatte, chemins champêtres reliant le village aux grands espaces agricoles et forestiers.

La municipalité porte également une attention particulière envers ses entrées de villes. Les abords des axes principaux (entrée nord - rue de Flandres ; giratoire de la RD200 ; nouveau giratoire sur la RD1017 - avenue d'Auvélais en lien avec le pôle commercial) devront être le support d'un aménagement paysager qualitatif. Les projets urbains à proximité de cet axe devront s'intégrer au cadre environnement.

Le projet communal vise également le maintien de la qualité de vie sur la commune. Les futurs projets, notamment ceux en cœur de village apporteront de nouvelles liaisons entre les quartiers. Les espaces de respirations (cœurs d'îlot jardinés, espaces verts, alignements d'arbres et cheminements doux) seront développés et/ou préservés pour participer à la qualité du cadre de vie. L'offre en espaces publics sera complétée afin que le cœur de village soit un véritable quartier fédérateur et attractif.



PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Le territoire communal comprend plusieurs espaces naturels d'intérêt, recensés et classés, notamment autour du marais de Sacy.

La déclinaison d'un objectif de protection des espaces naturels et de maintien des richesses biologiques s'inscrit à travers :

- La forte protection des espaces sensibles repérés par des mesures d'inventaires (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique, Natura 2000, arrêté de biotope...),
- Le respect des continuités écologiques (vertes ou bleues) assurant les échanges de populations entre les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal.

PROTÉGER LES BIENS ET LES PERSONNES FACES AUX RISQUES

La commune comprend plusieurs sites contraints par des éléments naturels ou technologiques. Le projet communal assurera la prise en compte de ces risques pour limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances :

- Les zones de développement urbain se localisent en dehors des espaces contraints (en dehors des périmètres inondation, canalisation de gaz, lignes à très haute tensions, bruit).
- Les zones soumises au risque inondation respecteront les prescriptions du PPRI.



CARTE DE SYNTHÈSE

Tous les espaces et quartiers sont concernés et font partis du même projet global. Ensemble, ils participent à la mise en œuvre de l'objectif communal : accompagner un développement cohérent avec le cadre de vie villageois et préservant ses environnements naturels et agricoles.

Légende

Axe 1 : Un développement urbain maîtrisé et une centralité rééquilibrée

- Développer et diversifier l'habitat à l'intérieur du tissu urbain : plusieurs formes bâties et de types d'occupation
- Tissu résidentiel périphérique n'ayant pas de capacité de développement : gestion du bâti existant uniquement
- Densifier le tissu existant : valoriser les "dents creuses" et les potentiels de renouvellement urbain
- Poursuivre le renforcement de l'offre en équipement : maintien de la disponibilité
- Constituer un coeur de village : mixité des fonctions (habitat, activités économiques, services et équipements de proximité, espaces publics et récréatifs)
- Renforcer la colonne vertébrale de la commune : lien renforcé entre les différents pôles (équipements, mixité habitat et tertiaire, gare ferroviaire)

Axe 2 : Un maintien d'une économie de proximité

- Protéger les terres agricoles de l'étalement urbain : limites claires de l'enveloppe urbaine, consommation foncière des espaces agricoles quasi-nulle, constructibilité limitée aux infrastructures agricoles
- Garder une vitrine économique sur la RD 1017

Axe 3 : Une identité ageoise préservée et durable

- Valoriser le patrimoine bâti et culturel local : identification et mise en valeur (maintien des caractéristiques du village rue, des chemins champêtres...)
- Protéger le patrimoine naturel remarquable : sites Natura 2000, ZNIEFF et ZICO
- Protéger les milieux forestiers
- Protéger le corridor biologique et les abords du ruisseau Popin-court : maintien des coupures d'urbanisation
- Traitements des entrées de villes : aménagements paysagers des abords des voiries
- Protection des points de vues depuis la RD1017 : intégration paysagère des infrastructures viaires et bâties
- Prise en compte du potentiel de desserte en transport en commun : réflexion sur le positionnement des arrêts de bus
- Maintien des espaces de respiration dans les futures opérations et développement de cheminements doux



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Les Ageux