

# PLAN LOCAL D'URBANISME

01U14

Monsieur le Maire  
D'AUTHEUIL EN VALOIS

Rendu exécutoire  
le



**P.A.D.D**  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :  
Décembre 2015

**2**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **14 Avril 2015**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **22 Décembre 2015**

*Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A-C Guigand (Ing-Urb)

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUTHEUIL-EN-VALOIS



**Commune D'AUTHEUIL EN VALOIS**  
21 rue Tony Beauquesne  
60890 AUTHEUIL-EN-VALOIS  
tél-fax : 03 44 87 23 82



## Urbanistes

### Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb), A.C Guigand (Ing-Urb)

Participation financière :

**Conseil Général de l'Oise**



Novembre 2014

# PLAN LOCAL D'URBANISME

01U14

Monsieur le Maire  
D'AUTHEUIL EN VALOIS

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Décembre 2015

**2a**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **14 Avril 2015**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **22 Décembre 2015**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A-C Guigand (Ing-Urb)

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut compter un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en fonctionnalité des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune d'Autheuil en Valois en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Ce document vient en complément du rapport de diagnostic établi en juillet 2014. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors d'une réunion de travail en date du 16 septembre 2014. Le 23 octobre 2014, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document 4 pages diffusé dans tous les foyers à compter de novembre 2014 débutera le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

# Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

**Accueillir de nouveaux habitants à un rythme modéré et régulier en gardant comme optique de répondre aux besoins identifiés notamment pour les ménages en première accession.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune connaît des **périodes de forte croissance** (4,48% entre 1982 et 1990) **suivie de phases de perte d'habitants** (-0,85% entre 1990 et 1999). En 2014, la commune compte 280 habitants. Le taux de croissance annuel moyen est proche de 0,8% entre 1968 et 2010 et proche de 2% entre 1982 et 2010. Le projet communal devra déterminer un rythme de croissance pour les 15 années à venir, compatible avec la volonté de **maintenir la population et de favoriser une meilleure répartition des tranches d'âges tout en préservant le caractère villageois de la commune.**

- **L'objectif de croissance** d'un ou 2 logements par an retenu par le POS de 1987 équivalent à un taux de croissance proche de 1,5% **a été atteint en 1999**. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance assez fluctuante sur les 20 dernières années, en proposant des projets **adaptés aux parcours résidentiels** des populations tout en **tenant compte des caractéristiques de la commune et des orientations du SCOT** du Pays de Valois qui va faire l'objet d'une mise en compatibilité avec les dispositions du Grenelle de l'environnement. Il s'agit de **stabiliser la population par un accueil régulier d'habitants** et par la construction de **logements palliant le desserrement des ménages.**

- Autheuil en Valois connaît un net **vieillissement** de sa population depuis 1990 tout en **restant proche des moyennes communautaires et départementales**. S'opère sur la dernière période intercensitaire, un glissement des tranches d'âges des ménages arrivés dans les années 80, vers la catégorie des **60 ans et plus qui représente 20% de la population**. Ces **logements** libérés par les personnes âgées qui ont tendance à ne pas rester sur la commune, ont été le plus souvent **réoccupés par de jeunes ménages**. Les moins de 40 ans représentent 1 habitant sur 2 au lieu de 2 habitants sur 3 en 1990. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un **meilleur équilibre des tranches d'âge**, notamment en **agissant sur l'offre en logements.**

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **accepter une certaine croissance démographique** en respectant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valois, dans l'optique de **préserver le caractère rural de la commune à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Valois**. L'évolution démographique de la commune sera maîtrisée comme elle a pu l'être par le passé visant ainsi à **réduire au maximum la consommation d'espaces**, en limitant les secteurs constructibles à la **trame actuellement urbanisée** de la commune.

- **Adapter l'offre en logements** par une diversification de leurs typologies en permettant notamment aux **jeunes ménages de pouvoir rester** ou s'installer à Autheuil en Valois (surtout dans l'hypothèse d'une augmentation des prix du foncier) puis de **pouvoir évoluer** dans leur parcours résidentiel sur la commune en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. Pour se faire il est nécessaire de tenir compte des conditions de **renouvellement des habitants** au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030, du potentiel des **bâtiments des corps de ferme** qui ne seraient plus utiles à l'activité et pouvant être voués à du logement et des **disponibilités identifiées dans la trame urbaine** déjà constituée.

- Atteindre un **taux de croissance annuel moyen de la population d'environ 1,5% de 2014 à 2030**, basé sur **la consommation du potentiel de la trame urbaine**, correspondant à celui du POS. Il correspond à un **gain d'environ 75 habitants, soit 355 habitants possibles en 2030**, ce qui se traduit par une moyenne de **1 à 2 nouveaux ménages par an**. Il sera issu du renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), de la transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales, de l'aménagement de logements au sein de bâtiments existants acceptant une mutation et éventuellement, en cas de faiblesse des initiatives privées, d'un secteur pouvant être ouvert à l'urbanisation à long terme à l'ouest du Plessis.

Scénario envisagé : Miser sur une croissance basée sur le potentiel de la trame urbaine

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 09/20	2025	taux d'évol. annuel moyen 09/25	2030	
166	1,35%	280	280	1,49%	306	1,48%	329	1,48%	354	<b>+ 74 habitants</b>

Soit 4,6 habitants en moyenne par an, 1,7 ménages par an

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
56	1,52%	101	101	1,89%	113	1,88%	124	1,88%	136	<b>+ 35 logements</b>

Soit un peu plus de 2 logements en moyenne par an

# Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

**Envisager la réalisation d'entre 30 et 40 nouvelles résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée, tout en maintenant une offre en logements diversifiée.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **stock de logements vacants et de résidences secondaires** proche de 30 logements constitue un potentiel important de création de résidences principales (de l'ordre de 15 logements). Le **potentiel dans le bâti déjà existant** (réoccupation, transformation, division (10) et la configuration de la trame urbaine (dents creuses 30) offrent un potentiel de 40 logements pouvant être ramené à 20 logements afin de tenir compte des possibles rétentions foncières. Soit **un potentiel total pondéré de 35 logements dans la trame urbaine actuelle**. Le besoin lié au desserrement des ménages peut être estimé à 7 logements à l'horizon 2030. La densité du bâti est actuellement de 6,6 logements à l'hectare. Il convient de s'interroger sur la délimitation ou non de nouveaux secteurs qu'il serait possible d'urbaniser, et sur la densité du bâti envisagée en respectant les orientations du **SCOT limitant à 1,5 ha les zones à urbaniser à court terme à destination d'habitat**.

- Le parc de logements est essentiellement composé de **grands logements (87% sont des 4 pièces et plus)** alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (53% des ménages en 1999), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désireux de rester sur la commune. **On constate donc une sous-occupation des grands logements**. L'**offre locative proche de 10%** a connu une baisse importante par rapport à 1990 (18%). Elle permettrait d'**assurer une certaine rotation des ménages** nécessaire au **maintien des équipements communaux**. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées tout en restant attentif à la cohésion du village.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- La mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés **implique environ 35 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2030**, soit un chiffre proche de celui observé entre 1990 et 2010 (30 sur les 20 dernières années). En tenant compte des **disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué (70 logements) et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière estimés à 50%**, il **n'est pas utile d'ouvrir de nouveau terrain à l'urbanisation**. Le secteur à urbaniser (NA) inscrit au POS au nord du tissu bâti ne serait donc pas reconduit et pourrait conserver un usage naturel ou agricole des sols. **Toutefois**, afin que la commune puisse, **maîtriser pleinement sa croissance** au regard des **aléas du potentiel de la trame urbaine, orienter son développement urbain et influencer son parc de logement**, il lui semble **souhaitable d'identifier dès à présent une zone à urbaniser à long terme**. Cette zone à l'ouest du Plessis nécessite pour être ouverte à l'urbanisation une modification du PLU qui sera l'occasion d'établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de programmer le développement du secteur (type de logements, accès, paysage, zone tampon avec l'activité agricole, etc.). D'une **emprise de 1,5 ha**, elle permet éventuellement d'accueillir **une quinzaine de logements** (soit moins de la moitié du potentiel pondéré de la trame urbaine) dans un cadre clos de murs ancien donc peu impactant pour les paysages, **si le potentiel de la trame urbaine ne se réalisait pas à l'horizon 2030**. **L'évolution du taux de croissance sera évaluée tout au long de l'application du document** suivant le degré de renouvellement constaté des occupants au sein des logements existants, les divisions ou mutations de bâtiments survenues, les rétentions foncières observées et suivant la confirmation du desserrement des ménages qui a été estimé à 2,6 personnes par logement.

- Porter un **effort de construction ou de mutation du bâti existant** vers la réalisation de **logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location privée et publique** permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement, éventuellement par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les principaux sites voués à connaître une mutation de leur usage vers du logement.

# Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

**Un renforcement de l'offre en lien avec le développement démographique, permettant d'optimiser les lieux et espaces publics.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'un **centre bourg marqué** qui accueille aujourd'hui la majeure partie des équipements publics (mairie, école, église) et dispose d'un **potentiel d'extension au nord**, le long de la rue Tony Beauquesne et à l'ouest, dans l'épaisseur de la trame urbaine. Elle dispose aussi d'un **pôle secondaire, sportif, en entrée de bourg ouest**, qui compte un terrain de tennis et le potentiel pour réaliser un nouveau terrain de sport. Ce second pôle est plus éloigné des habitations. Il convient de ne **pas empêcher toute évolution nécessaire** à ces pôles, en lien avec le développement de la commune et d'en **faciliter l'accessibilité** pour l'ensemble des habitants du village (notamment via les chemins communaux).
- Il conviendra de **conforter ce pôle central fort** sur le bourg en permettant son développement et d'**envisager les extensions aujourd'hui possibles du pôle sportif** en entrée de bourg ouest.
- **Est projetée, à moyen terme, la réalisation d'une salle communale** en renforcement des polarités existantes. Tout en prenant en compte l'offre en stationnement nécessaire à de tels équipements qui pourrait être mutualisée.
- La commune bénéficie d'une situation et d'un **patrimoine naturel** (topographie, forêt domaniale, présence de l'eau,..) et **architectural** lui permettant d'envisager une **valorisation touristique de ses attraits**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Laisser la possibilité à chacune de ces centralités ou polarités de **pouvoir se développer sur place**, en particulier pour contribuer au dynamisme du bourg et en confirmant leur vocation dominante.  
**Le prieuré** en coeur de trame urbaine pourrait éventuellement, si l'occasion se présente, **accueillir un équipement (public ou privé)** relevant de l'éducation, de la culture, du culte, du sport, des loisirs, de la santé, des activités équestres ou de tourisme,.., dans l'optique de redonner un usage à un bâtiment présentant une qualité architecturale et une valeur historique non négligeables. Cet usage devra être compatible avec la proximité des secteurs habités.
- Prévoir une **desserte adaptée de la centralité** du bourg rue Tony Beauquesne **et de l'entrée de bourg ouest** depuis les **différents secteurs d'habitat et notamment les hameaux** (stationnement, liaisons douces,..).
- Ce nouvel équipement correspondant à une salle communale est envisagé **à proximité de la mairie**. Il devra **s'intégrer dans son environnement bâti** en respectant la qualité architecturale des lieux et **respecter le caractère urbanisé de ses abords**.
- **Conforter l'intérêt touristique de la commune** en mettant en évidence la **présence de l'eau** (rivière, zone à dominante humide,..) et les **attraits de son patrimoine architectural** (église, murs, pigeonnier, porches, prieuré).

# Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

**Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement et permettre le développement d'activités artisanales, commerciales et de services au sein de la commune.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune ne compte **pas de véritable site d'activité économique** autre que deux des **4 sites d'activités agricoles** identifiées au SCOT sur chacun des hameaux.

- On dénombre **quelques activités artisanales et indépendantes insérées dans les trames urbaines des secteurs agglomérés**.  
**Outre la vente de produits à la ferme des Charmettes** sur le Plessis sur Autheuil, la commune ne compte **pas de commerces et services de proximité**.

- On dénombre **5 sièges d'exploitations agricoles** implantés sur les différentes entités bâties du territoire communal : 3 sur le Plessis sur Autheuil, une sur Billemont et une sur la Sanglière du Valois.  
**L'activité agricole reste bien présente** en occupant près de 72% de la superficie totale du territoire. Les **conditions de fonctionnement de cette activité sont à prendre en compte** : maintien de l'accès aux surfaces utilisées, possibilité d'implanter de nouveaux bâtiments ou installations sur la commune, maintien des terres présentant de forts rendements, etc.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Il n'est **pas nécessaire d'identifier un secteur d'activités indépendant de la trame urbaine** étant donné qu'aujourd'hui aucune activité sur la commune n'est incompatible avec les secteurs résidentiels.

- Favoriser la **mixité des fonctions urbaines** en autorisant dans la zone urbaine les activités **compatibles avec la proximité des secteurs habités**.

- **Prendre en considération les besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments de grande dimension nécessaires à l'activité sur l'arrière du corps de ferme, en prenant en compte les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère.  
Tenir compte des projets agricoles et de **diversification de l'activité agricole** identifiés par le diagnostic par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

# Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

**Encourager les modes de circulation douces dans le périmètre aggloméré et vers l'extérieur du village.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La mise à 2 X 2 voies en cours de la RN2 de Nanteuil à Villers Cotterêts pourrait contribuer à accroître l'attractivité du village pour les personnes à la recherche d'une implantation résidentielle dans le secteur, néanmoins altérée des lors qu'il n'y a **pas d'accès prévu à la RN2** au débouché de la **RD88 qui constitue la voie de desserte primaire de la commune**. La **rue Tony Beauquesne** peut être qualifiée de **colonne vertébrale** même si les ramifications depuis cet axe sont peu nombreuses. Elle relie le bourg aux hameaux. **Un bouclage** de voies est constitué de la rue Tony Beauquesne, la rue du Puits Saint Martine, la rue de la Mare à Catteau et de la Route de Mareuil. Il facilite les circulations au sein du bourg. La desserte routière des **hameaux repose sur une logique d'axe linéaire** (rue Lavoisier, rue Mathieu).

- La **trame viaire secondaire** de la commune repose sur des **rues souvent étroites** avec des pentes importantes. Le **stationnement** peut s'avérer **difficile**. Une réflexion est à mener quant au développement d'une offre en stationnement le long des voies et/ou sous forme de poches de stationnements.

- Les **chemins communaux sont nombreux**. Ils permettent de relier les polarités, **d'effectuer partiellement le tour du bourg** ou de se rendre vers les points d'eau et les boisements du territoire. Ils représentent une **alternative à la voiture dans les déplacements des habitants vers les polarités du village**.

- L'ensemble des constructions du village est alimenté en eau potable par des **canalisations de diamètre 60 mm** gérées en régie par la commune. La faiblesse du diamètre des canalisations d'eau potable **limite les possibilités d'extension du village**. La **défense incendie**, constituée de poteaux alimentés par des canalisations de diamètre 125 mm et d'une réserve de 120 m<sup>3</sup> sur Billemont, est **conforme**. **Ces canalisations restent un potentiel de desserte de nouveaux logements**.

- Le **SDTAN** (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) porté par le Conseil Général de l'Oise propose une desserte **très haut débit de la commune** à la fin de sa première phase de mise en œuvre (**2017-2018**), tout en sachant que la commune participe financièrement à l'opération.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Etudier les possibilités d'**aménagement de la rue Tony Beauquesne** dans la traversée du bourg, en envisageant éventuellement, si le détour n'est pas trop important, des sens de circulation par bouclage avec la voie communale est. Dans le bourg et sur les hameaux, **optimiser les conditions de stationnement sur voirie** ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages. Porter une réflexion sur l'offre en stationnement en lien avec la mutation possible du bâti.

- Améliorer **les conditions de déplacements en modes doux** (piétons ou vélos) au sein du bourg et vers les hameaux ou les polarités. Relier les cheminements à l'échelle du bourg avec ceux s'inscrivant dans les **circuits de promenade à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois** et au-delà, dans le cadre d'une valorisation touristique et une amélioration du cadre de vie. **Valoriser les chemins de promenade existants** et éventuellement les prolonger : bouclage est, ouest et sud du bourg. Le bouclage sud au départ du chemin rural n°2, de la ruelle Georgette et du chemin communal n°5 dit du Pontseau s'effectue aujourd'hui sur la commune voisine de La Villeneuve Sous Thury via leur voie communale n°3. Dans le cadre de la liaison entre le bouclage ouest et le bouclage sud qui relie aussi la polarité centrale et la polarité de sports et de loisirs, 150 mètres de liaison piétonne sécurisée le long de la RD88 serait nécessaires.

- **Limiter le potentiel de développement du bourg à la capacité des réseaux** notamment pour l'eau tout en sachant qu'éventuellement en cas de besoin, l'utilisation des canalisations de diamètre 125mm reste possible dans la lignée de la desserte des poteaux incendie. C'est à dire le long des rues Bernard Lavoisier, Tony Beauquesne et Route de Mareuil. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh à l'ouest du hameau nécessitera une extension du réseau de diamètre 125mm et la création d'un nouveau poteau incendie.

- **Poursuivre les réflexions sur la question de la desserte numérique** de la commune par la fibre optique, en lien avec la mise en place progressive du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) à l'horizon 2017-2018.

**Mutualiser les travaux de voiries** et les interventions sur les réseaux (desserte en eau potable, maillage du réseau d'eau potable avec Ivors et Boursonne, desserte en fibre optique, réseau d'électricité souterrain, assainissement,...)

# Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

**Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la biodiversité des milieux et visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans un **paysage de transition** entre le plateau agricole composé de champs ouverts occupant la partie nord ouest de la commune, le massif forestier de Retz qui ferme le paysage au nord-est, tandis que la vallée du ru d'Authueil au sud présente des paysages semi-ouverts entre boisements spontanés et surfaces enherbées. L'urbanisation du bourg s'est développée dans l'espace vallonné à flanc de coteau nord du ru d'Authueil posant la question du **traitement des franges urbaines en point haut** (en arrivant sur le plateau) et son articulation avec la zone à dominante humide en point bas. Pour les entités urbaines situées sur le plateau et en lisière de forêt domaniale, se pose la question de la **gestion des coupures d'urbanisation**.
- La **couverture végétale** (15% du territoire) sous forme de bosquets de plateaux, de boisements de coteau et de milieux humides est significative dans la **lecture du paysage** communal, dans les **continuités écologiques** et dans le **maintien des terres sur les versants** du ru d'Authueil. La gestion des boisements et les conditions de leur pérennité sont à définir au PLU au regard des législations existantes.
- Le **bâti reste assez homogène** et s'intègre correctement à la topographie. Il est dominé par son **aspect minéral caractérisé par la pierre et le moellon**. Plusieurs façades, murs et murets participent à l'ambiance rurale de la commune pendant que les **espaces publics restent qualitativement traités**. La valorisation du bâti ancien mettra en évidence les richesses de la commune, contribuant alors à l'optimisation de l'image d'Authueil en Valois dans une logique de développement touristique. En effet, le bourg compte une **église classée monument historique**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Mettre en place des **principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux et tenant compte des besoins du monde agricole et sylvicole.  
**Préserver de toute urbanisation significative la partie haute des coteaux et le fond de vallée humide.** Les extensions limitées de l'urbanisation ne remettent pas en cause le maintien des coupures naturelles entre les différentes entités bâties.
- Définir au P.L.U. de **nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de massif forestier (rôle paysager et environnemental fort) dont la gestion est déjà encadré au titre du code forestier, les boisements des coteaux et du plateau agricole et les bois de milieux humides.  
**Identifier des micro-éléments de paysage à préserver** (haies, arbres des parcs et jardins, etc.) jouant un rôle majeur dans l'insertion paysagère des entités bâties, et pouvant contribuer à retenir les terres sur les coteaux les plus abrupts à proximité des secteurs urbanisés.
- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens** les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans **les secteurs anciens de la commune**. Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme. Permettre sur les hameaux, non soumis au périmètre de protection du monument historique classé, des principes constructifs et des matériaux moins traditionnels.

# Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

**Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte de la qualité architecturale du village.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné en deux points (lisière de forêt est et boisements ouest) par un **périmètre de ZNIEFF de type 1** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) «Massif forestier de Retz» doublée d'une **ZICO** (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), identifiant des **sensibilités écologiques à prendre en compte**. Le fond de vallée du ru d'Autheuil accueillant une **zone à dominante humide** compte des **corridors écologiques de fonctionnalité certaine et bonne**. Une **zone sensible grande faune** est notable à l'est du territoire communal au niveau du Buisson de Queue d'Ham. Les continuités écologiques impliquent un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité du milieu naturel au regard des orientations du **futur SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Les enjeux environnementaux défendus à l'échelle régionale ou nationale, s'inscrivant dans les objectifs du développement durable, sont à intégrer au projet communal. Afin de prendre en compte la ressource en eau (notamment les eaux de surface et le ru d'Autheuil) et suivant les recommandations du SEEF (Service de l'Eau de l'Environnement et de la Forêt), il serait **souhaitable de veiller à interdire dorénavant la création de plans d'eau et d'étangs** en lien avec la rivière.

- Le territoire communal est concerné par des **risques naturels à prendre en compte**, correspondant à la présence de talwegs entraînant des **risques de coulées de boue** ou d'accumulation d'eaux jusque dans le bourg. Le fond de vallée est soumis à un aléa très fort de **risque de remontée de nappe**. Il est nécessaire d'en tenir compte dans les perspectives d'aménagement et de développement de la trame urbaine du village. On note la **présence d'eau dans les sous sols sur le hameau de Billemont** dont il conviendra d'en interdire dorénavant la réalisation.

- **La gestion de l'eau est à optimiser** dans un souci de préservation durable de cette ressource d'autant que le sud du territoire communal comporte les **périmètres de protection du point de captage de l'eau potable** de la commune. La commune a **opté pour la mise aux normes des assainissements autonomes** en grande partie réalisée.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs du développement durable implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de **construction durable** cherchant à valoriser les énergies renouvelables tout en prenant en considération les sensibilités architecturales d'Autheuil en Valois, plus particulièrement sur le bourg.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Inscrire les secteurs non urbanisés à **fortes sensibilités environnementales** et paysagères en **zone naturelle** au plan afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux contribuant au **maintien de la biodiversité** à une échelle plus large, ce qui implique de **limiter l'extension urbaine vers et dans le fond de vallée et son extension vers l'est, ainsi qu'au niveau des entités bâties les plus concernées (Billemont)**. Tenir compte des secteurs de **continuités écologiques** (passage de la faune notamment) au niveau du **fond de vallée**. Anticiper autant que possible l'éventuelle mise en place d'un SAGE des vallées affluentes de l'Ourcq.

- En dehors du périmètre aggloméré, **maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement**, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval notamment celles arrivant du plateau nord-est et transitant par le bourg. Adapter les conditions d'usage des sols sur les emprises présentant un **risque d'inondation par débordement du ru d'Autheuil ou par remontées de nappes**.

- Veiller à un **usage des sols adapté à proximité du ru d'Autheuil** afin de contribuer à atteindre les **objectifs de qualité des eaux**, en particulier en évitant toute forme de nouveaux obstacles ou creusements, qui perturberaient la fonctionnalité du cours d'eau. Poursuivre les réflexions engagées sur la mise aux normes des conditions d'assainissement des eaux usées. Limiter les rejets directs des eaux pluviales vers le domaine public.

- L'usage des sols au sein des **périmètres de protection du point de captage de l'eau potable** au sud du chemin du Pontseau devra être compatible avec la Déclaration d'Utilité Publique du captage.

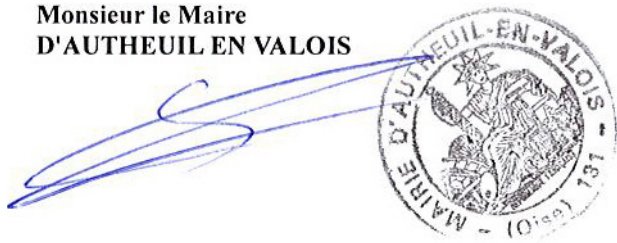
- Etablir une réglementation d'urbanisme prenant en considération la réalisation d'aménagements s'inscrivant dans une **meilleure prise en compte des énergies renouvelables et visant à des économies d'énergie**, en particulier dans les secteurs non soumis au périmètre de protection des monuments historiques, sans compromettre pour autant la qualité du patrimoine bâti d'Autheuil en Valois.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

01U14

Monsieur le Maire  
D'AUTHEUIL EN VALOIS

Rendu exécutoire  
le



## TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Décembre 2015

**2b**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **14 Avril 2015**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **22 Décembre 2015**

### Urbanistes :

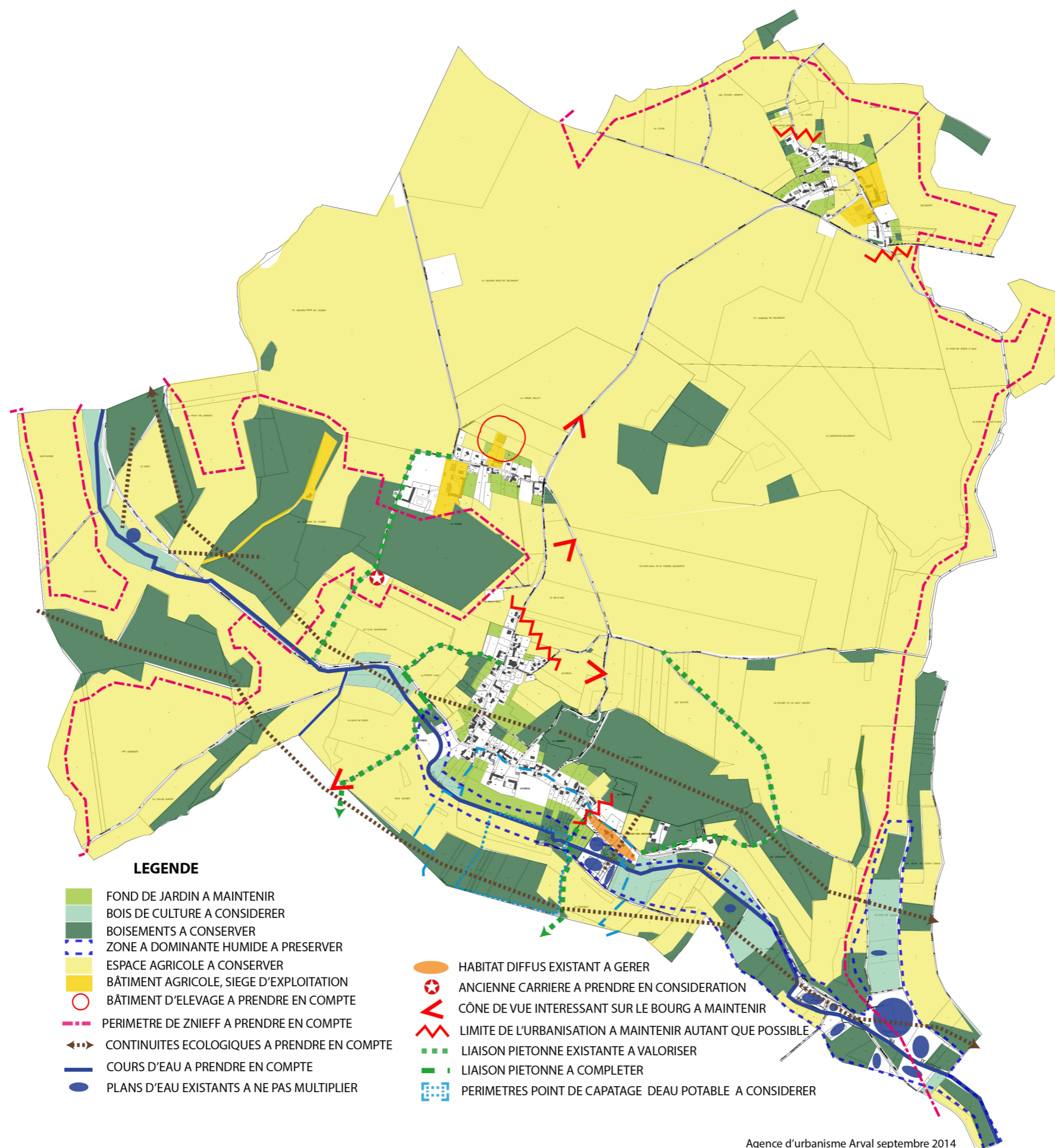
Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

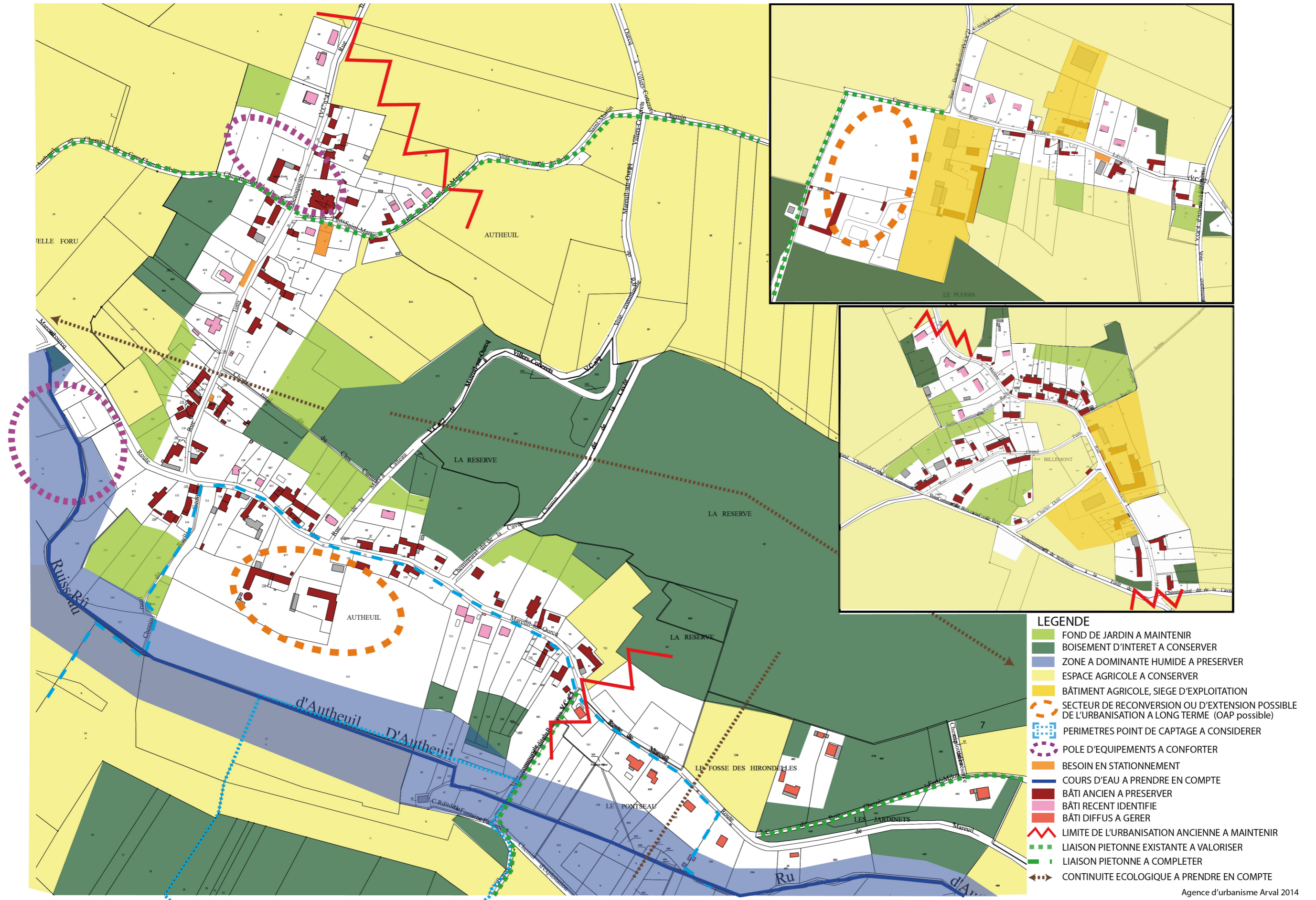
Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A-C Guigand (Ing-Urb)

# Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire



# Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : les secteurs agglomérés



Agence d'urbanisme Arval 2014