

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

Commune de Heilles

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
20 MARS 2014



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3

SOMMAIRE

Introduction..... 3

Aspects généraux
Contenu du document

Orientations du PADD..... 4

1. L'inscription du projet communal dans son contexte territorial
2. Le maintien de la diversité paysagère et de la biodiversité
3. La gestion des risques
4. Le maintien et la diversification de l'activité économique
5. L'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur du village
6. La maîtrise du développement urbain

Plan de synthèse.....10

ASPECT GENERAUX

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 Décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 Juillet 2003.

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

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, issues de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement : **« le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 bon état des continuités écologiques.***

Le PADD 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

CONTENU DU DOCUMENT

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Heilles, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre un rapport de présentation, un règlement écrit, des documents graphiques et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, 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 PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Chacun des grands principes et objectifs retenus par la municipalité, et qui fondent le projet communal, sont exposés dans le document.

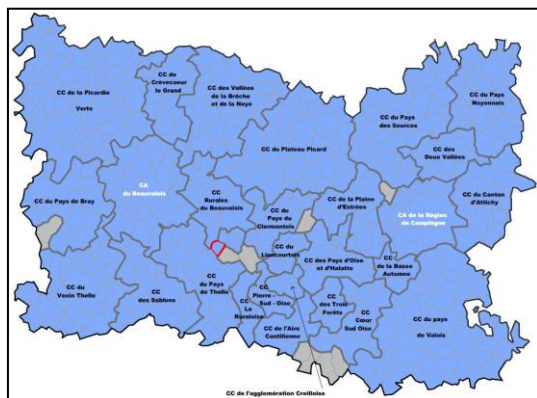
1. L'inscription du projet communal dans son contexte territorial

- Assurer la compatibilité des orientations du PLU avec celles du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle (SCOT)

La commune de Heilles se situe dans l'arrondissement de Clermont et plus précisément dans le canton de Mouy. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT), structure en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), document intercommunal qui a été approuvé le 29 juin 2006. Les orientations du PLU de Heilles se doivent d'être compatibles avec celles du SCOT du Pays de Thelle.

- Maintenir le caractère rural de la commune

En réponse à une population croissante, plusieurs « quartiers » de type pavillonnaire, sans identité spécifique, se sont développés sur le territoire de Heilles. Toutefois, la commune a su préserver son caractère rural et son identité, grâce au maintien de ses paysages naturels et agricoles, ainsi qu'à la conservation de son tissu bâti ancien. L'attractivité de la commune repose sur son caractère villageois.



Le conseil municipal affiche explicitement sa volonté d'inscrire son projet dans le contexte territorial de la commune, et de tenir compte du SCOT du Pays de Thelle en particulier.

En outre, il souhaite que son projet ne remette pas en cause l'identité de la commune, mais permette au contraire de maintenir et conserver le caractère rural de Heilles.

Ainsi, l'ensemble des orientations du PADD vont dans le sens de ces deux grands objectifs.

2. La mise en valeur de la diversité paysagère du territoire et le maintien de la biodiversité

Le territoire communal de Heilles est marqué par plusieurs entités paysagères bien distinctes. Le patrimoine paysager communal est ainsi particulièrement riche, ce qui participe à la qualité du cadre de vie du village. La diversité des espaces assure également l'existence d'une biodiversité à l'échelle communale. La commune fait l'objet de reconnaissances environnementales ; sont identifiés plusieurs corridors biologiques potentiels de types forestiers ou batraciens, ainsi qu'un espace naturel sensible nommé « Coupure verte du Château ».

➤ **Préserver le plateau agricole, support d'une économie locale**



La partie sud-est du territoire s'étend sur le plateau agricole de Mouy. Elle présente un relief tabulaire (plat), et est couverte de vastes étendues cultivées. Les limites des parcelles se devinent en fonction du changement de cultures. Le plateau offre de manière générale des vues lointaines et de belles perspectives sur la vallée du Thérain et sur le plateau de Montataire qui lui fait face. Le paysage est ici très ouvert. Quelques boisements animent toutefois le plateau agricole. Ils coupent la ligne d'horizon et offrent alors des paysages semi-fermés.

👉 La conservation de ces paysages passe par un maintien de l'activité agricole et par une modération de la consommation de l'espace.

Afin de préserver le plateau agricole, il est nécessaire :

- D'assurer la pérennité de l'activité agricole qui modèle ce paysage,
- De préserver les principaux éléments qui animent le plateau agricole (haies, bosquets, boisements, etc.).

➤ **Maintenir les coteaux boisés ou masses boisées**

Les coteaux boisés marquent une rupture nette dans le paysage communal (rupture du relief), et délimitent clairement le plateau, de la vallée. Ils surplombent les zones urbanisées et participent pour beaucoup à la spécificité du paysage du territoire. Ils sont par ailleurs reconnus dans le SCOT du Pays de Thelle comme des « espaces naturels de transition ».

- Le Conseil Municipal souhaite les préserver en reconnaissant leur multifonctionnalité, tant écologique, que paysagère, et antiérosive.



➤ **Préserver les zones à dominante humide**

La vallée humide se situe au nord du territoire communal. La rivière du Thérain en matérialise la limite nord. La vallée se caractérise par son relief tabulaire.

Cette partie du territoire est identifiée comme une zone à dominante humide, c'est à dire comme des «terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ». Sur la commune de Heilles, des peupleraies s'y sont développées.

- Il s'agit pour le conseil municipal de reconnaître le rôle des zones humides dans la gestion de l'eau, dans le maintien de sa qualité et dans la préservation de la diversité biologique.



➤ Maintenir les corridors biologiques potentiels

Les corridors sont des connexions biologiques existantes, ou à restaurer, entre différents sites abritant des espèces et des habitats à préserver. Plusieurs corridors de types forestiers ou batraciens sont identifiés sur la commune de Heilles. Le conseil municipal souhaite dans son projet de développement maintenir ces connexions écologiques.

➤ Tenir compte de la présence d'un ENS (Espace Naturel Sensible), politique de gestion initiée par le Département

Un ENS est identifié sur la commune, il s'agit du lieu-dit « Château de Morainval », situé entre Heilles et Mouchy-la-ville. Le conseil municipal souhaite plus précisément :

- Maintenir la « coupure verte du château »
- Mettre en valeur l'étang et le jardin



3. La gestion des risques

La commune de Heilles est concernée par des risques de nature hydrogéologique et hydraulique. L'extrême nord du territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval. En outre, les espaces agglomérés sont en partie concernés par des phénomènes de remontée de nappe et d'écoulement des eaux de ruissellement.

➤ Tenir compte du risque d'inondations et de l'existence du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval

➤ Tenir compte des sensibilités hydrogéologiques du territoire

Il s'agit alors pour le conseil municipal :

- D'améliorer la gestion des eaux de ruissellement
- De privilégier la récupération des eaux de pluie
- De maintenir le réseau de cours d'eau
- De préserver les zones humides
- De préserver le couvert végétal existant (boisement, haies)
- De limiter l'imperméabilisation des sols



4. Le maintien et la diversification de l'activité économique

La commune dispose d'une économie locale qui repose principalement sur des activités de nature agricole et artisanale. Elle dispose de peu de services, commerces et équipements, et offre peu d'emplois sur place. La population se doit donc d'être mobile pour se rendre dans les pôles urbains et bassins d'emplois. En outre, la commune dispose d'un potentiel touristique encore peu exploité. Il repose sur un réseau dense de chemins ruraux, dont un sentier de Grande Randonnée (GR), et sur la présence de petits éléments bâtis et d'édifices à forte valeur patrimoniale.

- **Assurer la pérennité des activités existantes et permettre leur développement**
- **Encourager le développement des infrastructures liées aux communications numériques**, afin de favoriser la desserte de la commune par le très haut débit.
- **Valoriser l'offre touristique**

Le conseil municipal souhaite ici :

- Mettre en valeur des éléments de patrimoine, et les points de vue existants,
- S'appuyer sur le réseau de chemins ruraux et la présence du GR n°225.



5. L'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur du village

Le village de Heilles est traversé par des voies départementales très usitées. Par ailleurs, le réseau viaire s'est particulièrement développé sous la forme de voies en impasse ; les connexions entre les différents secteurs urbanisés sont donc limitées.

Par ailleurs, le territoire dispose d'une gare TER. Il s'agit d'un arrêt sur la ligne Creil/Beauvais, particulièrement utilisé par les lycéens de la commune. Cette offre de transport en commun permet de limiter les déplacements en véhicule personnel et contribue, de fait, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

L'agglomération de Heilles se compose de deux entités bâties : Heilles et Mouchy-la-Ville. Les secteurs anciens sur Heilles, comme sur Mouchy-la-Ville, sont encore bien conservés et témoignent de l'histoire du village et des modes de constructions locaux traditionnels. Ils sont marqués par des fronts bâtis remarquables assurés par les constructions elles-mêmes et les murs de clôtures. En outre, de petits éléments bâtis composent également le patrimoine vernaculaire (lavoirs, calvaire, etc.). Certains édifices font l'objet d'une reconnaissance plus large et sont inscrits aux Monuments Historiques. Par ailleurs, le village est marqué par plusieurs secteurs de type pavillonnaire plus quelconques, réponse à l'augmentation de population de ces dernières années.

- **Sécuriser les déplacements et améliorer les liaisons**

Il s'agit pour le conseil municipal :

- D'entamer une réflexion sur une restructuration de l'axe principal,
- D'assurer la sécurité des principaux carrefours,

- D'améliorer l'accès à la gare (sécuriser un chemin piétonnier),
- De développer des liaisons douces inter-quartiers par la remise en état des chemins existants et le désenclavement des espaces urbains en impasse,
- De privilégier des liaisons douces entre les deux entités agglomérées, par une remise en état des chemins existants,
- De développer des espaces de stationnement, en particulier sur Mouchy-la-Ville.

➤ **Tenir compte des caractéristiques du bâti**

Il s'agit pour le conseil municipal :

Dans les secteurs anciens,

- De reconnaître la structure ancienne du village et du hameau (préserver la trame bâtie et la typologie du bâti), c'est-à-dire l'identité du village,
- De préserver les modes de constructions traditionnels,
- D'identifier les éléments de petit patrimoine méritant d'être protégés, dont les murs de clôtures remarquables,
- De mettre en valeur ces éléments.

Dans les secteurs plus récents,

- D'assurer une bonne insertion paysagère et urbaine du bâti,
- D'éviter la banalisation du bâti,
- D'éviter les implantations en « double rideau ».

Par ailleurs, l'amélioration du cadre de vie se traduit également par la volonté de :

- **Développer l'offre en équipements publics : équipements sportifs, scolaire et périscolaire,**
- **Mettre en valeur l'étang situé face au château de Morainval,**
- **Mettre en valeur l'entrée du château de Mouchy le Châtel.**

6. La maîtrise du développement urbain

Le développement futur de Heilles est encadré par le SCOT du Pays de Thelle, et contraint par le relief et les sensibilités hydrogéologiques et hydrauliques du territoire. Toutefois, la commune dispose d'un potentiel d'accueil direct au sein même des entités déjà urbanisées, soit dans les « dents creuses ».

Par ailleurs, malgré les contraintes qui pèsent sur le territoire, la commune dispose d'espaces qui offrent un potentiel d'accueil à plus long terme.

- **Assurer un développement cohérent avec la capacité des équipements de la commune, et compatible avec les orientations du SCOT,**

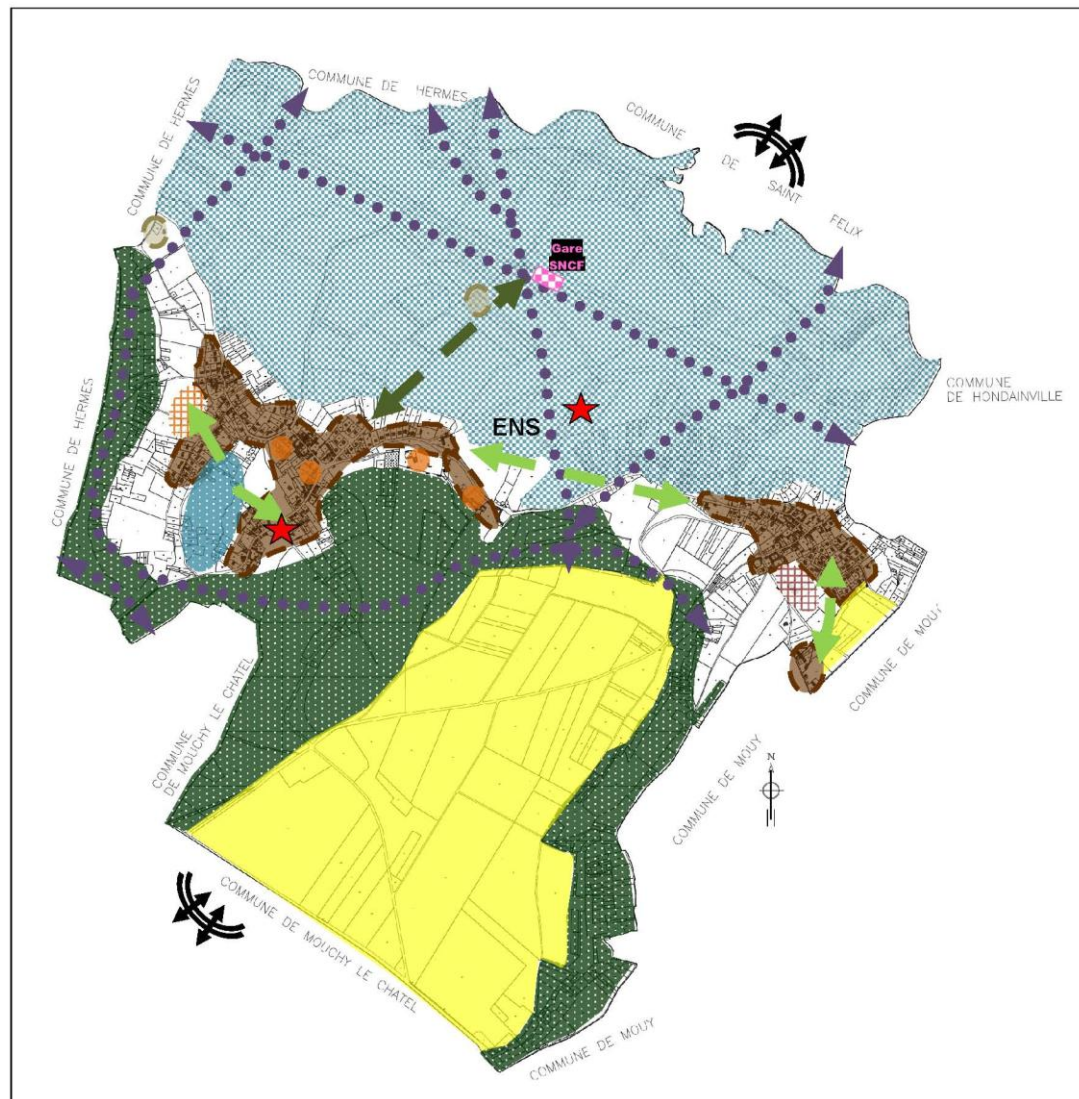
respectant ainsi un taux de variation annuel maximum de 1%, soit au total une centaine d'habitants à l'horizon 2030, équivalent à une quarantaine de logements.

- **Privilégier le comblement des dents creuses et la réhabilitation du bâti.**
- **Restreindre le développement de bâtis isolés.**
- **Limiter le développement linéaire.**

- **Envisager un développement urbain à Mouchy-la-Ville sur un terrain occupé par une ancienne scierie (secteur situé au lieu-dit « La Terre des Agneaux ») ;**

il s'agit ainsi de favoriser la reconversion d'une friche, et de limiter conjointement l'étalement urbain.

- **Reconnaître un espace situé en marge ouest du village de Heilles, sur les hauteurs du Passage Gadru au lieu-dit « Au Dessus du Presbytère », comme secteur potentiel de développement ultérieur à long terme.**



Plan de synthèse des orientations du PADD de la commune de Heilles

1. L'inscription du projet communal dans son contexte territorial



Assurer la compatibilité des orientations du PLU avec celles du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle (SCOT)
Maintenir le caractère rural de la commune

2. La mise en valeur de la diversité paysagère du territoire et le maintien de la biodiversité



Préserver le plateau agricole, support d'une économie locale



Maintenir les coteaux boisés



Préserver les zones à dominante humide



Maintenir les corridors biologiques potentiels



Tenir compte de l'Espace Naturel Sensible

3. La gestion des risques



Tenir compte du risque d'inondation (PPRI)
Tenir compte des sensibilités hydrogéologiques du territoire

4. Le maintien et la diversification de l'activité économique



Maintenir les activités existantes et assurer leur pérennité



Valoriser l'offre touristique

5. L'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur du village



Sécuriser les déplacements et améliorer les liaisons



Tenir compte des caractéristiques du bâti



Développer l'offre en équipements publics



Mettre en valeur l'étang situé face au château de Morainval



Mettre en valeur l'entrée du château de Mouchy le Châtel

6. La maîtrise du développement urbain



Privilégier le comblement des dents creuses
Limiter le développement linéaire



Restreindre le développement de bâtis isolés



Envisager un développement urbain sur un terrain occupé par une ancienne scierie, à Mouchy-la-Ville



Reconnaître un espace situé en marge ouest du village de Heilles comme secteur potentiel de développement ultérieur à long terme