

COMMUNE DE MAUCOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune constitue une innovation de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :

- définit, conformément à l'article R123-3 et au nouvel article L 123-1 du Code de l'urbanisme (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui concernent l'organisation générale du territoire communal,
- précise les actions générales à l'échelle du territoire communal.

Le rôle assigné au P.A.D.D. de Maucourt est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, de la gestion du risque, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.



Le P.A.D.D. de la commune de Maucourt s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- les enjeux économiques
- les enjeux sociaux
- les enjeux environnementaux.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ».

Le P.A.D.D. expose donc les orientations générales, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques (SCoT en cours, PLH, ...) dont le contexte a été établi plus tôt.
Le P.A.D.D. en tant que projet urbain et politique ordonne les synergies et cohérences des actions en phase opérationnelle : construire, aménager, embellir tout en offrant une vision de l'avenir.

Les enjeux du territoire communal de MAUCOURT

L'élaboration du diagnostic général de la commune a permis de cerner l'ensemble des enjeux qui se jouent sur le territoire, sur la base :

- des atouts communaux qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer
- des contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber

Situation Générale :

Un territoire étendu comprenant un habitat regroupé,

Un souhait de stabilisation du développement

Un territoire avec quelques contraintes

Démographie

- Maintenir la population actuelle
- Permettre un développement « doux »
- Préserver une population jeune

Logements

- Permettre une croissance maîtrisée de la population
- Développer une offre de logements diversifiés: locatif et accession
- Combler les dents creuses
- Intégrer les recommandations du S.C.O.T
- Laisser construire sans risque

Enjeux : Activités

- Assurer la pérennité des différents secteurs d'activités sur le territoire, notamment l'activité agricole

Infrastructures/Réseaux

- Développer des itinéraires cyclables et piétons
- Conforter les réseaux

Equipements

- Développer les services publics avec la communauté de communes
- Offrir aux habitants le minimum du confort quotidien
- Prévoir une future salle multi-fonction pour les habitants

Environnement naturel

- Prendre en compte les risques naturels (ruissellements et les paysages).
- Définir des espaces d'extension qui limitent les impacts sur les milieux naturels et ne portent pas atteinte à la diversité des ensembles paysagers et à l'espace agricole.
- Permettre la transformation du bâti agricole n'ayant plus vocation.
- Savoir ouvrir les espaces naturels aux habitants, créer voire recréer des cheminements doux

Environnement urbain

- Limiter l'implantation des constructions en étirement de l'existant
- Travailler sur l'aspect qualitatif des nouvelles constructions
- Préserver les éléments patrimoniaux de la commune

Le Projet : les Axes du PADD

THEMATIQUE GENERALE : PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES EN ASSUMANT SA RURALITE



Objectifs retenus :

- ⇒ Permettre le maintien de la population
- ⇒ Assurer un développement très mesuré
- ⇒ Préserver des risques
- ⇒ Préserver le cadre naturel riche et diversifié de la commune (boisement, espaces humides, ...)



Axes d'Intervention du PADD

- ⇒ **Axe 1 : Préserver le Patrimoine Naturel et le Cadre de Vie**
- ⇒ **Axe 2 : Un développement Urbain cohérent avec son environnement**

Axe : 1. Préserver le patrimoine naturel et le cadre de vie

Au regard du patrimoine paysager et naturel, la commune entend mettre en œuvre plusieurs orientations concourant au respect du caractère rural du village et de son insertions dans son environnement. L'objectif principal de l'**Axe n°1** est donc de mettre en avant les enjeux paysagers et environnementaux de la commune. Ces différentes orientations devront se traduire directement au sein de la phase réglementaire

- Protéger les espaces naturels de qualité et les espaces agricoles.

La commune dispose de qualités naturelles et environnementales indéniables qu'il faut préserver.

Pour cela, une protection des boisements sera établie. Les potentialités écologiques du territoire seront prises en compte notamment au niveau de la Znieff (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) présente sur le bois du Grand Carré.

Les constructions autres qu'à vocation d'équipements publics nécessaires seront interdites sur ces espaces.

- Prendre en compte la ressource en eau.

La capacité et les réserves du captage d'eau potable alimentant la commune seront prises en considération dans le projet de développement de la commune. Les travaux en cours devront être poursuivis afin d'assurer une réserve incendie suffisante. L'urbanisation devra se faire en cohérence avec la capacité des réseaux.

- Mettre en réseaux les composantes naturelles.

Des continuités écologiques ont également été identifiées dans la partie sud de la commune au niveau du bois du Grand Carré. L'objectif sera de préserver les déplacements de la faune et flore entre le Bois du Grand Carré et le bois de Crisolles.

Ces continuités écologiques ainsi que la ZNIEFF seront classées en zones naturelles au sein du zonage.

- Valoriser les paysages.

La commune dispose de sensibilités paysagères évidentes du fait de sa position en lisière de forêt. Le Plan Local d'Urbanisme mènera une protection des espaces remarquables ainsi que des perspectives intéressantes sur le paysage rural.

L'idée est également de préserver cette identité rurale du territoire. Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme pourra protéger certains éléments constituant le patrimoine local (puits de la rue Saint-Leu, Mur de pignon de la grange au n°128 rue de la Fontaine St-Gille, arbres situés à l'arrière du calvaire de la rue d'Hallibray).

Des mesures permettront d'autre part de favoriser la végétalisation des espaces privés dans le but notamment de favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle mais aussi d'améliorer la qualité du cadre de vie.

Axe 2 : Un développement urbain cohérent avec son environnement

- Répondre aux enjeux démographiques en limitant l'étalement urbain.

L'objectif de la commission urbanisme est d'atteindre 300 habitants d'ici 2030. Cet objectif requiert la construction d'une vingtaine de constructions sur la commune.

La commune de Maucourt a connu un développement chaotique avec l'implantation de lotissements ayant massivement changé la physionomie du village. Son souhait pour l'avenir est de mieux contrôler le rythme de croissance de la commune en favorisant une nouvelle forme d'urbanisation autant que possible.

La commission urbanisme a envisagé d'urbaniser de façon prioritaire les dents creuses avant toute extension de la trame bâtie. Environ 7 logements sont possibles au sein des dents creuses (rétention foncière appliquée) et 8 au sein de la zone d'extension de la rue du Moulin. La réalisation de ces logements permettra de répondre aux besoins en logements identifiés dans le but d'atteindre 300 habitants d'ici 2030.

Pour rappel les objectifs du SCOT sont de l'ordre d'environ 1 logement par an sur la période 2010/2030. Au regard des constructions déjà réalisés, ce sont 15 logements qui restent à édifier.

- Adapter l'offre de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme tentera de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. L'idée sera de développer autant que possible de nouvelles formes urbaines plus compactes et de développer quelques maisons individuelles groupées dans le parc de logements existants.

- Limiter la constructibilité sur les hameaux.

Des coupures d'urbanisation seront établies entre le bourg et les hameaux en vue de rompre avec l'extension linéaire du tissu urbain. Les constructions isolées disposeront de règles d'urbanisme spécifiques afin de limiter leur développement (autorisation des extensions raisonnées des constructions existantes).

- Développer les loisirs et équipements sur la commune

Les politiques en faveur des loisirs sont également prises en compte comme le maintien des équipements de loisirs au niveau du city stade. Une zone de loisirs pourrait être créée au niveau du stade de foot afin de constituer un pôle d'équipement de loisirs (ex : réalisation d'une zone NL, zone naturelle de loisirs).

- Permettre une installation commerciale ou artisanale.

L'axe n°2 encourage la mixité fonctionnelle. L'idée est de mélanger l'ensemble de ces fonctions à l'intérieur même des tissus urbains dans le but de limiter ces déplacements motorisés synonymes de pollutions et de gaz à effet de serre.

Ainsi, l'axe n°2 indique une promotion en faveur du développement de l'artisanat, des commerces et des services compatibles avec la proximité de l'habitat qui sera traduite réglementairement.

- Protéger l'agriculture.

Les secteurs à enjeux agricoles y sont localisés dans le but de les préserver. Des mesures permettant la diversification des sièges d'exploitation seront également mises en avant au sein du PLU (ex : création de chambres d'hôte, de gîtes etc...)

- Intégrer les risques dans le P.L.U.

L'axe n°2 indique, d'autre part, une nécessaire prise en compte des risques. La commune présente de nombreux talwegs sur les pourtours de la zone urbanisée où l'implantation de constructions sera interdite (gestion des ruissellements). Un aléa retrait gonflement des argiles est également identifié sur la commune. Ce dernier se localise au niveau du bois du Grand Carré et ne concernera aucun projet de construction.

- Promouvoir la qualité dans les constructions.

Le PLU tentera d'autre part à travers cet axe de promouvoir la qualité architecturale, contemporaine et environnementale dans les constructions via des règles d'urbanisme adaptées.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera établie sur la zone à urbaniser dans le but de favoriser l'insertion paysagère et architecturale des futures constructions.

- Préserver les chemins ruraux.

Les chemins ruraux seront préservés pour l'activité agricole mais aussi en vue de favoriser la découverte du territoire et la pratique de la randonnée. Pour cela, des emplacements réservés seront prévus dans le but de connecter ces chemins et de recréer un chemin de « tour de ville ».

- Valoriser les modes doux.

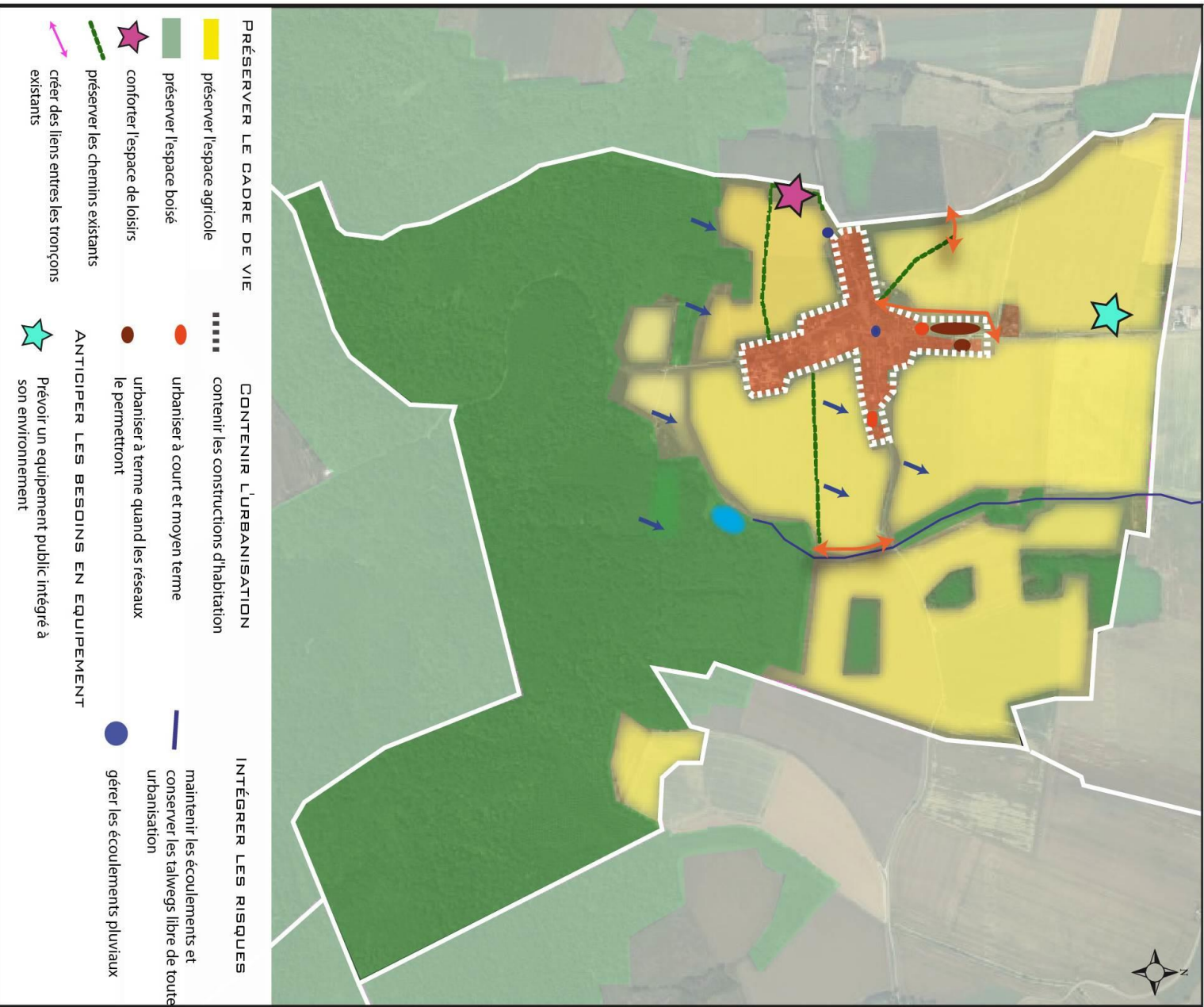
Les modes doux devront être pris en compte dans les nouveaux aménagements communaux. L'idée de préserver les chemins ruraux rentre également dans cet objectif de développement des mobilités douces sur le territoire communal.

- Développer le Très Haut Débit (à adapter en fonction de la position des élus).

Concernant le très haut débit, la commune souhaite affirmer au sein du PADD son souhait de ne pas adhérer au Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit (SMOTHD). Le raccordement des particuliers à la fibre optique sera à la charge des ménages.

VILLE DE MAUCOURT

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricole

ESTIMER AU PLUS JUSTE LES BESOINS EN LOGEMENTS

L'objectif principal de la municipalité est de dimensionner au plus juste les surfaces bâties au regard des besoins en logements exprimés en privilégiant l'accueil de populations nouvelles au sein du bourg.

La commune souhaite s'inscrire dans les orientations du SCOT, soit environ un logement par an.

Selon cette hypothèse, il faudrait réaliser 21 logements d'ici 2030 dans le but de maintenir et d'augmenter de manière maîtrisée la population de Maucourt.

6 ont déjà été édifiés depuis le dernier recensement.

Il reste donc 15 logements à construire d'ici 2030.

RATIONNALISATION DU FONCIER POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION

Afin d'estimer les besoins en foncier, les prescriptions du SCOT ont été retenus à savoir :

- Une densité moyenne brute de l'ordre de 14 logements à l'hectare

Ainsi, pour construire 15 logements, la municipalité ouvrira à l'urbanisation environ 1,1 hectare.

PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITE DES DENTS CREUSES

La commune de Maucourt présente plusieurs «dents creuses» pouvant accueillir au maximum 9 logements.

Au regard des difficultés que peut représenter la maîtrise foncière, il a été affecté un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 25%, qui induirait une réalisation de 6-7 logements en dents creuses au lieu de 9. Les logements manquant seraient alors à trouver en extension.

Ainsi pour répondre aux besoins induits par le maintien et la croissance ce seraient environ 1,3 hectare de foncier qui est à trouver.

La répartition suivante est proposée :

- 7075m² en dents creuses (environ 9 logements)
- 6000m² moyen en extension (environ 8 logements)

CONSOMMATION FONCIERE

Les objectifs poursuivis conduisent à une consommation de l'ordre de :

- 420m² /an de foncier en trame bâtie
- 350m² / de foncier en zone d'extension.

A titre de comparaison, la consommation foncière de ces dernières années a conduit aux chiffres suivants :

- $9081 + 2085 + 1121 = 12287\text{m}^2$ ont été consommés entre 2003 et 2011 en urbanisation de type extension : soit une consommation annuelle de l'ordre de 1535m²/an.
- $2000 + 1700 + 377 + 609 = 4686\text{m}^2$ ont été consommés depuis 2003 en urbanisation de type dent creuse, soit une consommation annuelle de l'ordre de 470 m²/an.

Les objectifs de consommation poursuivis par le PLU de Maucourt, conduisent donc à une réduction moyenne de la consommation annuelle de foncier en zone d'extension de l'ordre de 78%.