

Commune de

MAYSEL

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
04 OCT. 2019

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de MAYSEL	4
C - Evaluation environnementale	5
D - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	7
1.1. - Données de base	7
1.1.1. Localisation	7
1.1.2. Démographie	8
1.1.3. Logement	11
1.1.4. Activités économiques	14
1.1.5. Equipements	17
1.1.6. Intercommunalité	27
1.1.7. Document d'urbanisme antérieur	33
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	36
1.2.1. Géographie	36
1.2.2. Topographie	37
1.2.3. Hydrographie	41
1.2.4. Géologie	41
1.2.5. Milieux naturels et continuités écologiques	42
1.2.6. Climat et air	51

1.2.7. Paysage	52
1.2.8. Forme urbaine	55
1.2.9. Réseau viaire	58
1.2.10. Bâti existant	60
1.2.11. Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace	65
1.2.12. Qualité urbaine	68
1.2.13. Dynamique urbaine et mobilité	70
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	74
1.2.15. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	79
1.3. - Bilan du diagnostic	82
 CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	 86
2.1. - Choix retenus pour le PADD	86
2.1.1. Objectifs du PADD	86
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Maysel	88
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	94
2.2.1. Présentation	94
2.2.2. Les zones urbaines	98
2.2.3. Les zones à urbaniser	106
2.2.4. La zone agricole	107
2.2.5. La zone naturelle	109
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	111
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	112
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	114

2.2.9. Les emplacements réservés	117
2.2.10. Les plans d'alignement	117
2.2.11. Les servitudes	117
2.2.12. Les nuisances acoustiques	117
CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	118
3.1. - Préambule	118
3.2. - Les implications	118
3.3. - Les actions d'accompagnement	119
3.3.1. L'action foncière	119
3.3.2. La gestion de l'espace	119
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	120
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	120
3.4.2. Milieux naturels et biodiversité	123
3.4.3. Paysage	123
3.4.4. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	124
3.4.5. Cadre bâti	124
3.4.6. Economie, vie locale et logement	125
3.4.7. Ressource en eau	125
3.4.8. Sols, sous-sols, déchets	126
3.4.9. Risques et nuisances	126
3.4.10. Air, énergie, climat	127
3.4.11. Impact sur l'environnement (synthèse)	128

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un instrument de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ; le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Toutefois, en application de la loi ALUR du 24 mars 2014, la compétence « PLU » peut être transférée à l'intercommunalité (ce qui est le cas sur le présent territoire). L'élaboration du PLU peut par ailleurs être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, les Chambres Consulaires, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B - Le PLU de MAYSEL

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 01 décembre 2015.

La révision du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité du Maire, conformément au Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette révision, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à sa révision.

C - Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Maysel), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Maysel).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée le 31 juillet 2018, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 25 septembre 2018 stipule que la procédure de révision du PLU de Maysel n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique ».

D - Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maysel, lequel couvre la totalité du territoire communal.

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

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les caractéristiques de la commune, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Maysel.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 249 habitants (population légale 2015, entrée en vigueur au 01/01/2018), Maysel est positionnée dans la partie sud et médiane du département de l'Oise, à l'ouest de l'agglomération de Creil. Appartenant à l'arrondissement de Senlis, la commune de Maysel est située à environ 35 kilomètres au sud-est de Beauvais, ville préfecture.

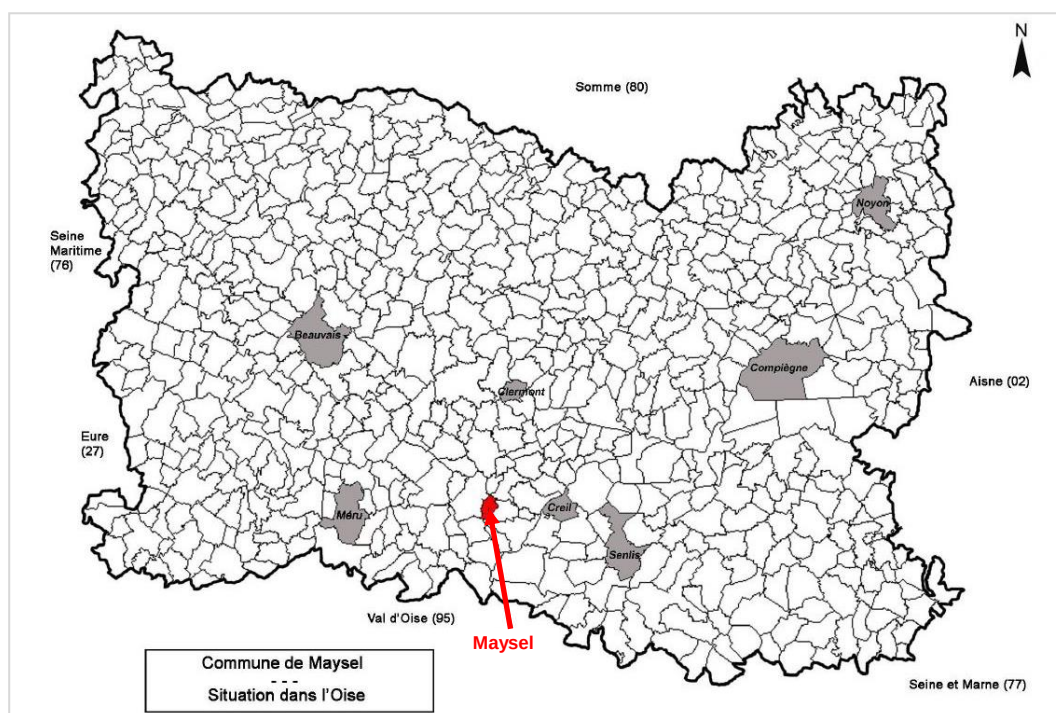
La commune de Maysel est membre de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, née le 01/01/2017 de la fusion entre la Communauté de Communes Pierre Sud Oise et de la Communauté de l'Agglomération Creilloise. La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise est membre du Syndicat Mixte du Bassin Creillois 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 ; une révision du SCOT a été engagée.

Géographiquement, le territoire communal est situé en bordure de la vallée du Thérain.

D'une superficie de 371 hectares, le territoire de la commune est d'une taille modeste par rapport à la moyenne départementale (environ 850 ha).

Le territoire de Maysel est par ailleurs bordé par 6 communes : Mello au nord, Saint-Vaast-lès-Mello au nord-est, Cramoisy à l'Est, Saint-Leu d'Esserent au sud-est, Blaincourt-les-Précý au sud-ouest, et Cires-lès-Mello à l'ouest.

Par ailleurs, le territoire de Maysel est traversé par la RD 12, axe qui longe la vallée du Thérain entre le Beauvaisis et le Creillois, et par la voie ferrée Beauvais-Creil.

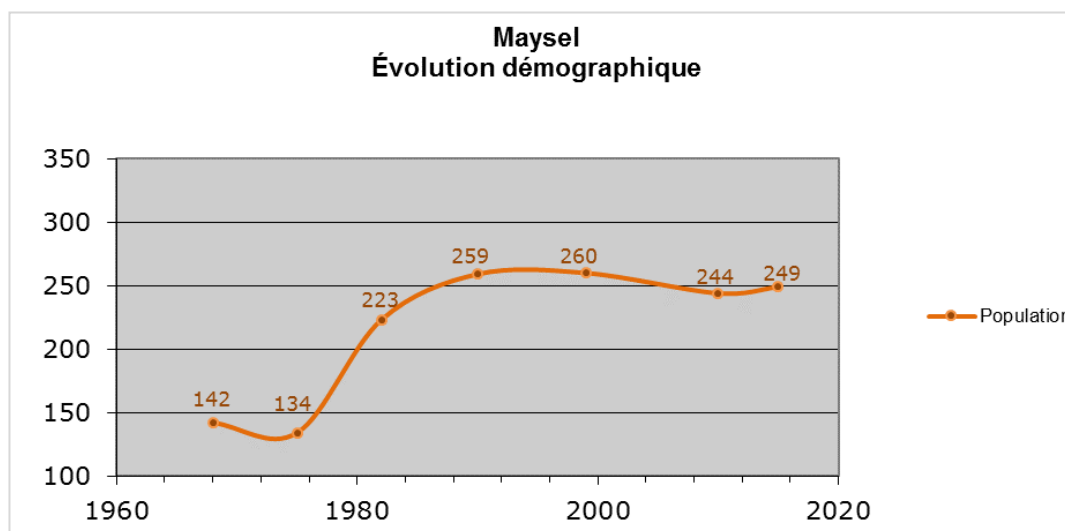


1 - 1 - 2 - Démographie**Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	142	/	/
1975	134	- 8	- 5,6 %
1982	223	+ 89	+ 66,4 %
1990	259	+ 36	+ 16,1 %
1999	260	+ 1	+ 0,4 %
2010	244	- 16	- 6,2 %
2015	249	+ 5	+ 2,1 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

Après une forte croissance démographique dans les décennies 1970 et 1980, la commune de Maysel a vu sa population se stabiliser autour de 250 habitants depuis 1990.



La population légale 2015, entrée en vigueur au 01/01/2018, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
249	3	252

La population « comptée à part » comprend les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune (malades dans des établissements de santé, communautés religieuses,...). Dans l'étude statistique, c'est la population municipale, dite « sans doubles comptes », qui sert de référence.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Maysel	Département de l'Oise	Maysel	Département de l'Oise	Maysel	Département de l'Oise
1968 - 1975	- 0,8	+ 1,6	+ 1,1	+ 0,9	- 1,9	+ 0,8
1975 - 1982	+ 7,5	+ 1,3	+ 0,7	+ 0,7	+ 6,8	+ 0,6
1982 - 1990	+ 1,9	+ 1,2	+ 0,6	+ 0,7	+ 1,3	+ 0,5
1990 - 1999	0	+ 0,6	+ 0,1	+ 0,6	- 0,1	0
1999 - 2010	- 0,6	+ 0,4	+ 0,9	+ 0,6	- 1,5	- 0,2
2010 - 2015	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,9	+ 0,6	- 0,5	- 0,1

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

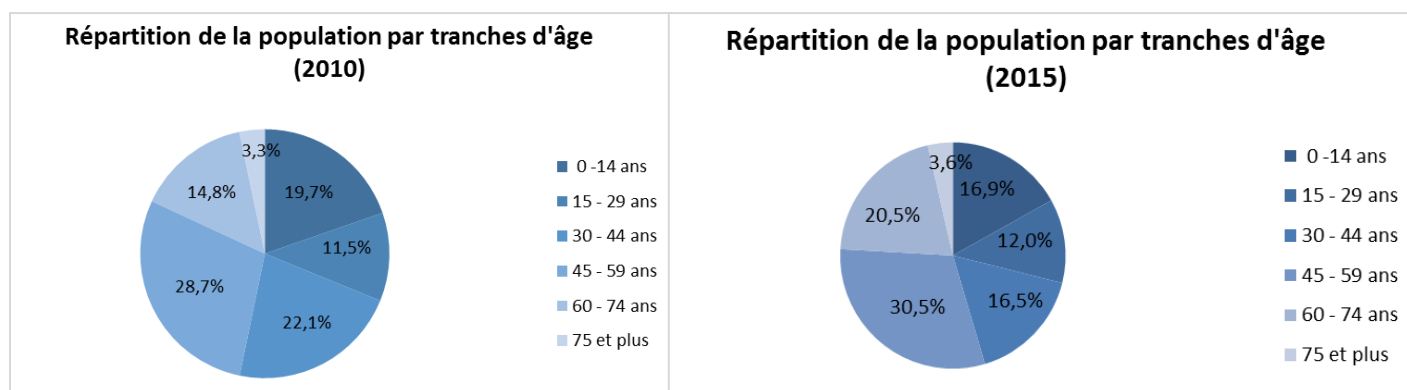
Le taux de variation annuel de la population communale a été très largement positif entre 1975 et 1990 ; c'est le solde migratoire qui a alors constitué le moteur de la démographie communale. Dans les décennies suivantes, le solde migratoire est devenu négatif, tandis que le solde naturel restait quant à lui positif.

Une comparaison avec le taux de variation de la population de l'Oise montre que la commune de Maysel connaît une évolution démographique plus irrégulière que l'ensemble du département.

Répartition par âge de la population

	% de la population en 2010	% de la population en 2015	Moyennes départementales en 2015 (%)
0 -14 ans	19,7	16,9	20,5
15 - 29 ans	11,5	12	17,5
30 - 44 ans	22,1	16,5	20
45 - 59 ans	28,7	30,5	20,5
60 - 74 ans	14,8	20,5	14,4
75 et plus	3,3	3,6	7,2

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



La répartition par âge de la population de Maysel en 2010 et 2015 fait apparaître un vieillissement de la population.

En outre, les données départementales montrent que la commune de Maysel présente une population où la tranche d'âge des 45-75 ans est surreprésentée.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 101 en 2015, contre 99 en 2010. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
2010	122	6, soit 4,9 %
2015	119	4, soit 3,4 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2015, sur les 249 habitants recensés, 119 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Maysel, et travaillant sur la commune, est très faible.

En outre, la commune enregistrait en 2015 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 77,1 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 71,1 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 7,8 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 3,4 %.

Emplois

Le nombre d'emplois sur la commune était de 4 en 2015, contre 11 en 2010.

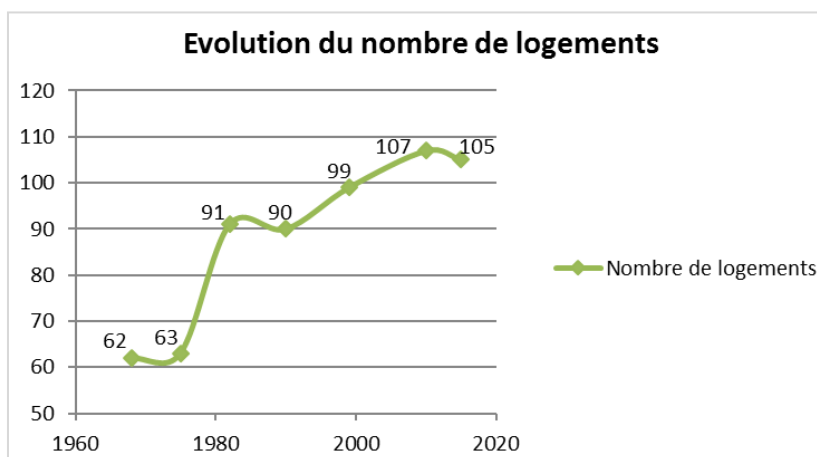
Postes salariés par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0 %
Industrie	0	0 %
Construction	0	0 %
Commerce, transports, services divers <i>dont commerce et réparation automobile</i>	0 <i>dont 0</i>	0 % <i>dont 0 %</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0 %

Source : Recensement Général de Population 2015, INSEE.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre total de logements	62	63	91	90	99	107	105
Nombre et part des résidences principales	40 64,5 %	44 69,9 %	67 73,6 %	81 90 %	93 93,9 %	99 92,6 %	101 96,2 %
Nombre et part des résidences secondaires	16 25,8 %	14 22,2 %	15 16,5 %	5 5,5 %	6 6,1 %	4 3,7 %	3 2,8 %
Nombre et part des logements vacants	6 9,7 %	5 7,9 %	9 9,9 %	4 4,5 %	0 0 %	4 3,7 %	1 1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,55	3,05	3,33	3,20	2,79	2,46	2,46

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données révèlent une forte augmentation du nombre de logements entre 1975 et 1982 (lotissement dans la partie nord du village), puis une augmentation plus modérée jusqu'à la période récente.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a nettement diminué, tandis que la part des logements vacants est très faible (1 seul au dernier recensement).

En outre, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé durant les quarante dernières années. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages était de 2,48 dans le département de l'Oise en 2015.

Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages mettent ainsi en évidence un besoin de logements sur la commune de Maysel pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants	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

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est ainsi estimé à environ 3 logements à l'horizon 2035.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 101 résidences principales recensées en 2015 sur le territoire communal :

- 94 (soit 93,1 %) étaient occupées par des propriétaires,
- 7 (soit 6,9 %) étaient occupées par des locataires,
dont 0 (soit 0 %) d'un « logement HLM loué vide »,
- 0 (soit 0 %) était occupée par des personnes logées à titre gratuit.

La commune ne compte aucun logement locatif social.

Indice de construction

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de logements commencés	1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Le rythme de construction sur la commune est quasi nul dans les dix dernières années.

Caractéristiques du parc de logements

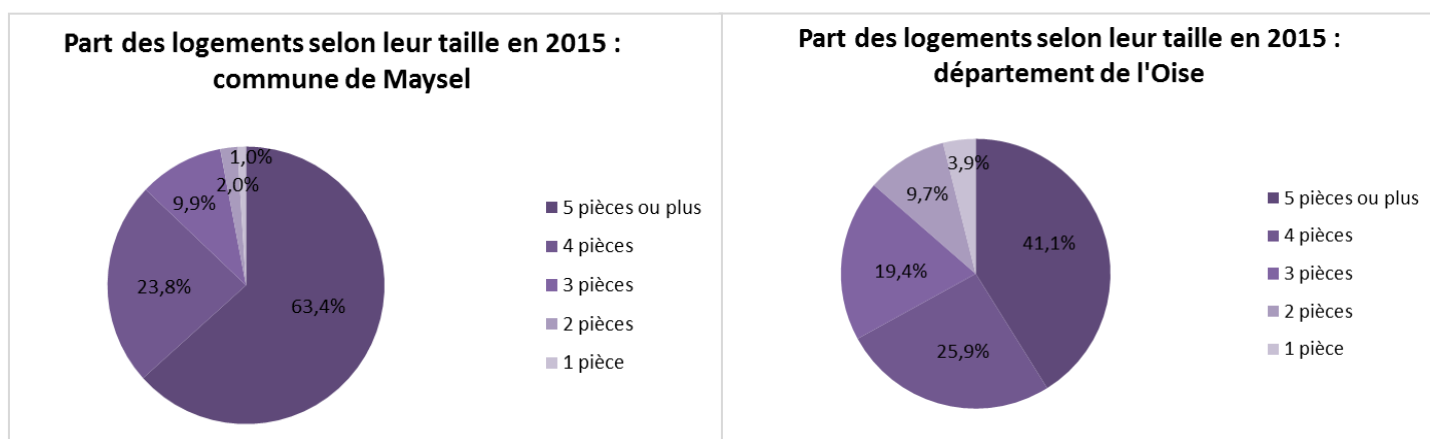
En 2015, le parc de logements était composé de :

- 101 maisons individuelles (soit 96,2 %),
- 4 appartements (soit 3,8 %),
- 0 logement autre (foyers-logements, chambres meublées,...) (soit 0 %).

S'agissant des logements locatifs sociaux, les données sont exposées en page précédente dans le chapitre « statut d'occupation des résidences principales ».

Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune de Maysel fait ainsi apparaître une surreprésentation des grands logements (4 pièces / 5 pièces ou plus) par rapport à la moyenne départementale.

Ancienneté d'emménagement

En 2015, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 4 % depuis moins de 2 ans,
- 7,9 % de 2 à 4 ans,
- 15,8 % de 5 à 9 ans,
- 72,3 % depuis plus de 10 ans.

Il ressort que près des trois-quarts des habitants de Maysel y résident depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise – où les parts correspondantes étaient respectivement en 2015 de 11,3 %, 19 %, 17,5 % et 52,3 % – met en évidence un taux de rotation des ménages nettement plus important en moyenne départementale qu'à Maysel.

1 - 1 - 4 - Activités économiques

↳ Activités commerciales et de services

Le village de Maysel ne compte pas de commerces et de services.

↳ Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

La commune n'accueille pas d'activités industrielles ou artisanales ; quelques établissements actifs sont néanmoins recensés dans le tableau INSEE ci-après.

Il est précisé qu'une ancienne carrière est située à l'ouest du village, mais l'activité y a totalement cessé aujourd'hui.

↳ En 2015, 5 établissements actifs étaient recensés sur la commune ; leur répartition par secteur d'activité était la suivante :

Etablissements par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0 %
Industrie	1	20 %
Construction	1	20 %
Commerce, transports, services divers <i>dont commerce et réparation automobile</i>	2 <i>dont 1</i>	40 % <i>dont 20 %</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	20 %

Source : Recensement Général de Population, INSEE.

Il est noté que la commune accueille une pension de chevaux au sud du village, à l'extrémité de la rue de Mémont (association équestre « Le Relais de Mémont »).

Par ailleurs, une activité de sylviculture et d'exploitation forestière concerne le territoire de Maysel, mais son siège est situé sur la commune voisine de Mello.

↳ Activités agricoles

La commune ne compte aucune exploitation agricole dont le siège est situé à Maysel. L'activité agricole est ainsi exercée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal de Maysel, mais sans y avoir leur siège d'exploitation. De plus, parmi ces exploitations, aucune ne compte de bâtiment sur la commune.

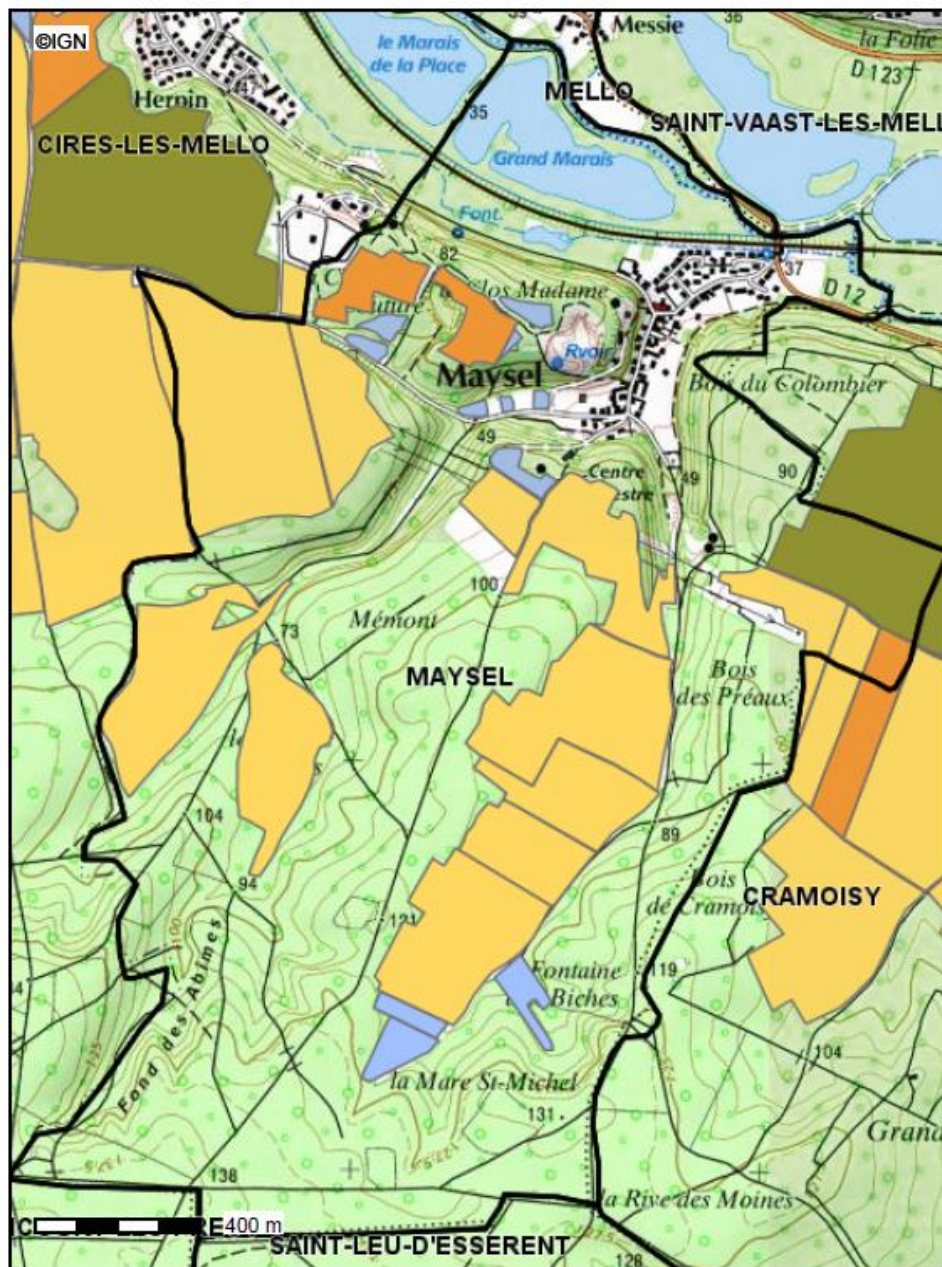
↳ En outre, le dernier Recensement Agricole fait état des informations suivantes :

	2000	2010
Nombre d'exploitations	0	0
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	/	/
Unité Gros Bétail (UGB)	/	/
Production Brute Standard (PBS) en euros	/	/
Unité de Travail Annuel (UTA)	/	/

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

↳ Par ailleurs, les cartographies ci-après, issues du module Cartélie de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, permettent d'affiner la connaissance des pratiques culturelles (évolution des couverts agricoles), de la valeur agronomique des terres (« aptitudes physiques »), et de l'aptitude culturelle des sols.

Evolution des couverts agricoles

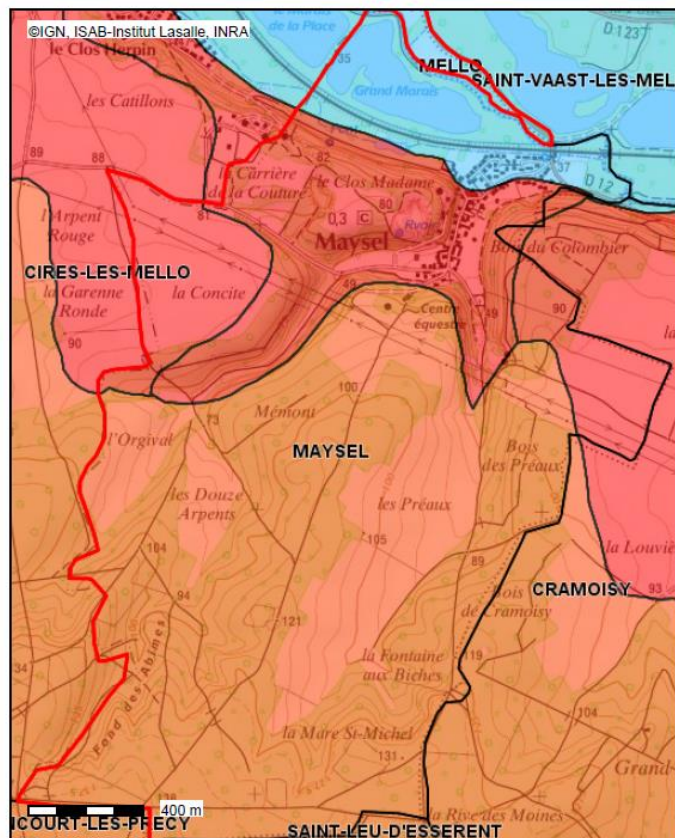


Conception : DDT 60

Date d'impression : 18-10-2018

- Limites départementales
- Regions agricoles
- Limites communales
- Culture primaire par îlot
 - 1_Céréales
 - 2_Oléagineux
 - 3_Protéagineux
 - 4_Cultures Industrielles
 - 5_Fourrages et Surfaces en herbe
 - 6_Gel
 - 7_Autres
- Surfaces par type de culture et par commur

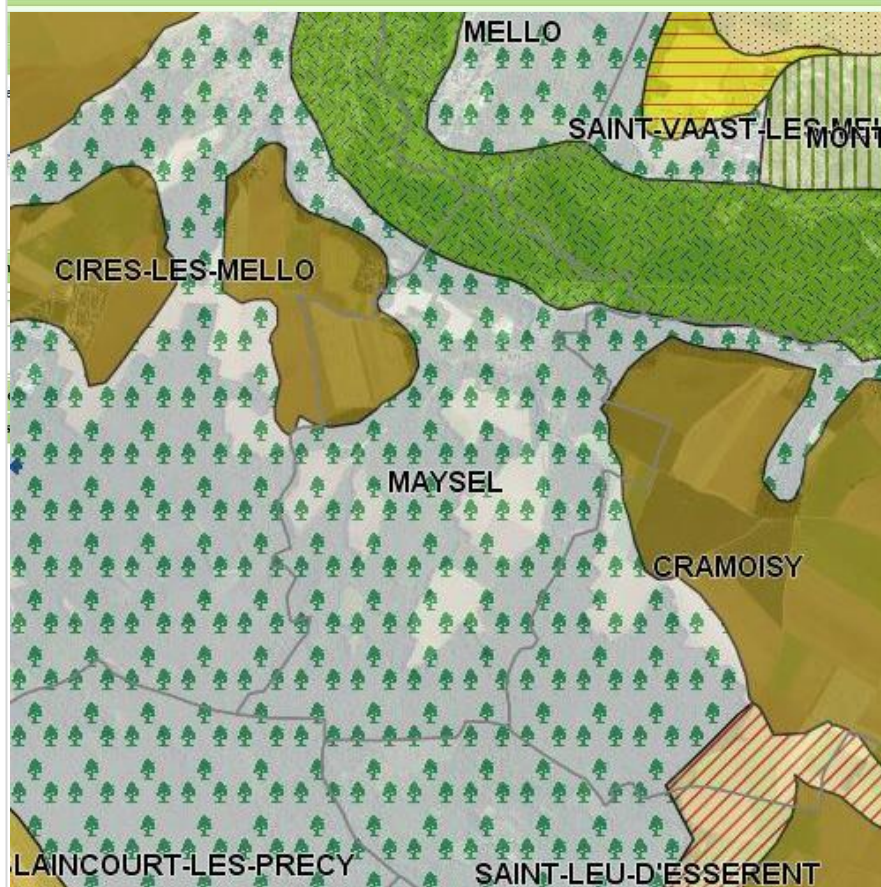
L'organisation et les caractéristiques physiques des espaces agricoles



les résultats d'aptitude physique des sols à l'agriculture (note/100) obtenus suite à l'application d'un modèle sur des données pédologiques (le modèle est détaillé dans le cahier de l'Oise n°124).



Aptitudes culturelles des sols



1 - 1 - 5 - Équipements

a) Équipements d'infrastructure

↳ Voirie routière

La desserte routière de Maysel est principalement assurée par la RD 12, axe qui longe la vallée du Thérain entre le Beauvaisis et le Creillois.

D'après un comptage effectué en 2017, la RD 12 supportait un trafic de 2 152 véhicules/jour dont 1,8 % de poids lourds (entre Cramoisy et Saint-Leu d'Esserent).



↳ **Voie ferroviaire**

Le territoire communal est traversé dans sa partie nord par la voie ferrée Beauvais-Creil ; la commune se situe entre les gares de Cires-lès-Mello et Cramoisy.

↳ **Voie fluviale**

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie navigable.

↳ **Réseau d'eau potable**

***NB :** La terminologie « eau potable », telle qu'utilisée dans l'ensemble du dossier de PLU, doit être entendue comme « eau destinée à la consommation humaine ».*

La commune de Maysel est alimentée en eau potable par un réseau qui est géré par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise.

L'exploitation du réseau est confiée à SUEZ (ex Lyonnaise des Eaux).

L'eau potable distribuée dans la commune provient des champs captants de Précý-sur-Oise.

L'eau est stockée dans un château d'eau situé sur la commune de Cramoisy, le réservoir de Maysel étant quant à lui déconnecté du réseau.

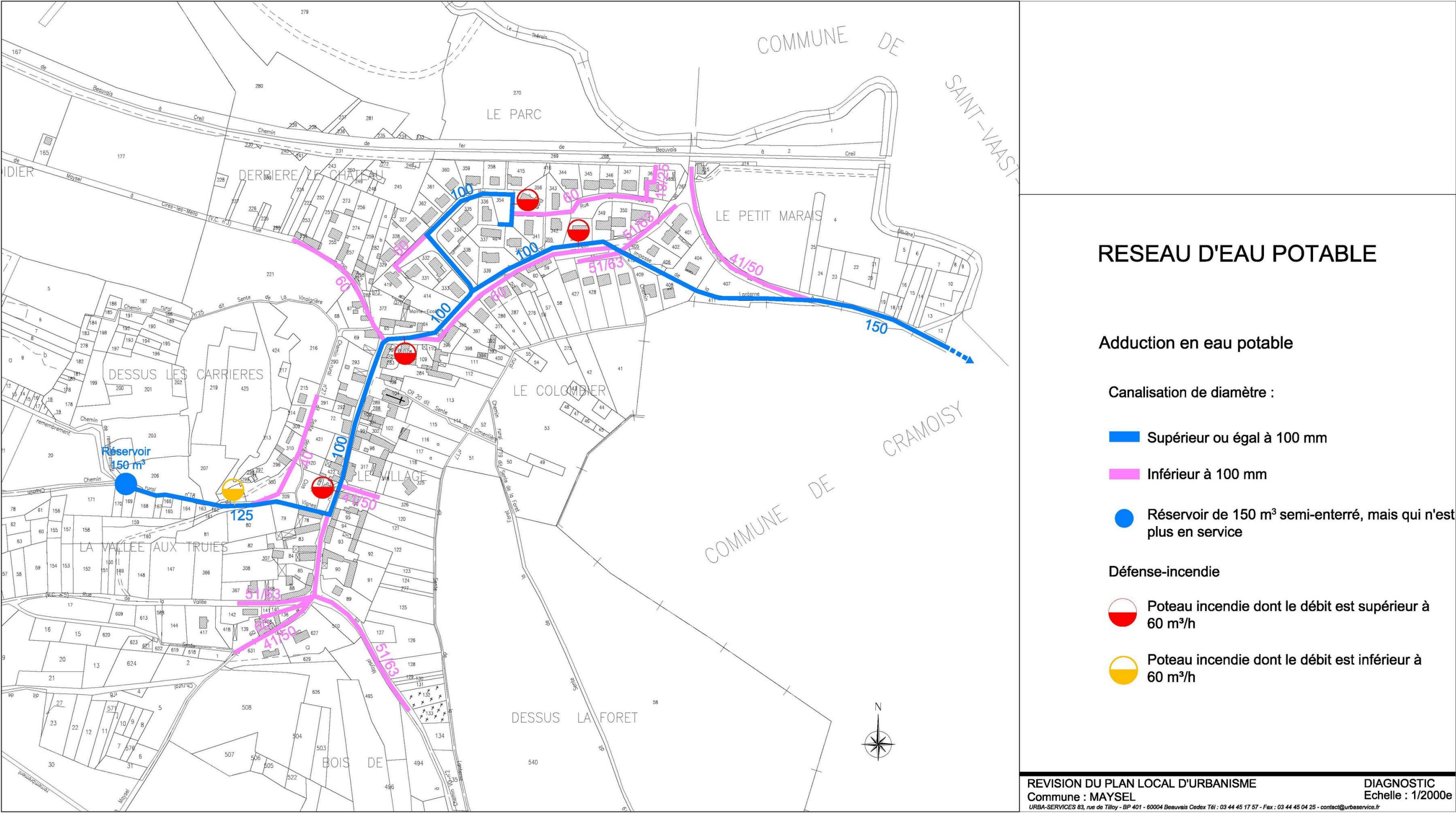
L'eau est acheminée dans le village de Maysel par une canalisation de 150 mm de diamètre le long de la RD 12.

Le réseau d'adduction en eau potable dans le village présente des canalisations de diamètre 100 mm dans la rue du Petit Marais et dans la Grande Rue.

La distribution de l'eau est complétée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau, et correspondent le plus souvent à des voies en impasse qui sont alimentées par des canalisations en antenne (non bouclées).

C'est le cas de la rue du Prieuré, de la rue du Grand Marais, de la rue de la Vallée aux Truies, de la rue de Mémont, et des constructions desservies par le chemin des Carrières.

Par ailleurs, la qualité de l'eau sur la commune est satisfaisante.



↳ **Défense incendie**

Il est rappelé que, jusqu'alors, ce sont les normes d'une circulaire interministérielle datant de 1951 qui s'appliquaient. Les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitaient le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum ; les poteaux devaient pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne devait pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable, distance qui pouvait être étendue à 400 m en milieu rural sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Cette circulaire de 1951 n'est plus en vigueur depuis le 15 décembre 2015, date d'entrée en application du « Référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie ». En application d'un décret du 27 février 2015 paru au Journal Officiel le 01 mars 2015, il revenait à chaque Préfecture, dans un délai de 2 ans, d'établir un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie. Le RDDECI du SDIS 60 a ainsi été approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2016, il est entré en application à compter du 16 février 2017. Le document ci-contre synthétise les modalités d'évaluation des besoins en eau :

*Source :
RDDECI du SDIS 60,
« Mémento DECI
à l'usage des Maires »*

- **Risque Courant Faible** - habitation isolée : Risque couvert par un volume d'eau de 30 m³ utilisable en 1 heure à moins de 400 mètres du risque à défendre ;
- **Risque Courant Ordinaire** – lotissements, hameaux ou habitats regroupés : Risque couvert par un volume d'eau de 120 m³ utilisable en 2 heures à moins de 200 mètres du risque à défendre ;
- **Risque Courant Important** – Centre-ville ancien, regroupement de bâtiments à fort potentiel calorifique : Risque couvert par un volume d'eau de 240 m³ utilisable en 2 heures et situé à moins de 100 mètres 150 mètres en fonction du risque à défendre ;
- **Risque Particulier** : nécessite une étude particulière et individualisée.

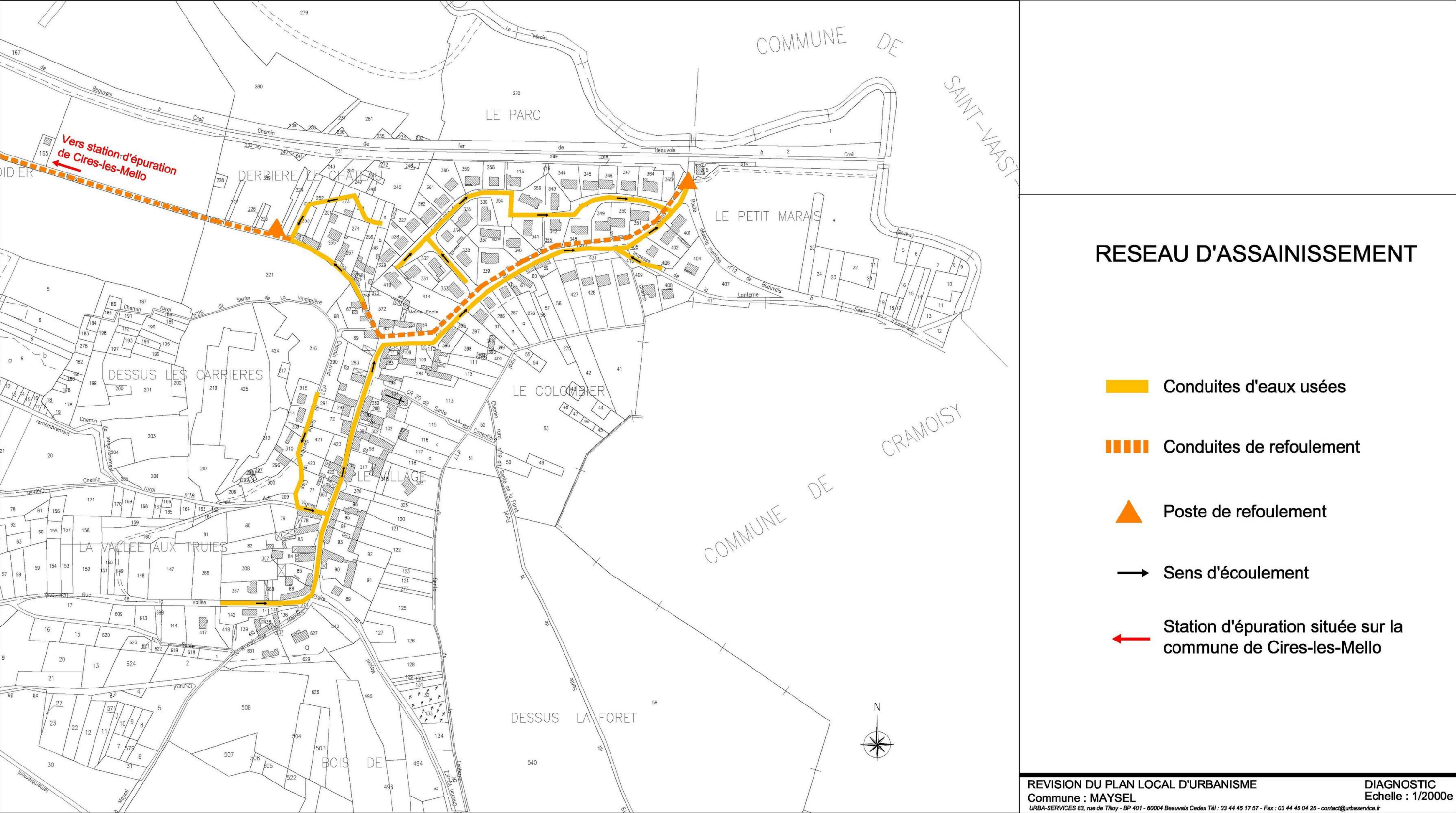
5 poteaux sont recensés sur la commune.

D'après le relevé effectué par le Service Départemental d'Incendie et de Secours, les poteaux délivrent un débit suffisant, et les constructions sont situées à moins de 200 m linéaires sur voie carrossable d'un poteau normalisé (poteau conforme).

Seul le poteau situé chemin des Carrières présente un débit inférieur à 60 m³/h, mais la nouvelle réglementation du RDDECI peut permettre de considérer qu'un débit de 30 m³/h y est suffisant.

↳ **Assainissement**

➤ La commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement des **eaux usées**, qui est géré par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise. L'exploitation du réseau est confiée à VEOLIA.



Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble du village de Maysel. Seuls quelques petits « chalets », non cadastrés, situés dans la partie haute de la rue de Mémont (à l'extrémité sud du village) ne sont pas raccordés au réseau (contrôle des installations à réaliser).

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur le territoire de Cires-lès-Mello. D'une capacité nominale de 8 000 équivalents-habitants, cette station d'épuration en traite actuellement environ 5 000. Cette capacité est toutefois parfois dépassée lors de gros orages car certains secteurs sont en réseau unitaire et non séparatif. Les eaux épurées sont rejetées dans la rivière du Thérain.

Le réseau d'assainissement se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées, qui peuvent être associées à des conduites de refoulement et à des postes de relevage qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques.

La commune de Maysel compte 2 postes de refoulement, l'un en entrée de village en bordure de la RD 12, l'autre à l'extrémité de la rue du Grand Marais.

Enfin, le zonage d'assainissement confirme l'assainissement collectif sur l'ensemble de la commune.

➤ S'agissant des **eaux pluviales**, la commune dispose d'un réseau collecteur partiel. Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent vers l'exutoire principal qu'est la rivière du Thérain.

Une étude a été réalisée en 2010-2011 sur le territoire de Maysel en vue de la maîtrise des eaux de ruissellement. Des aménagements et travaux ont ensuite été réalisés 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.

C'est ainsi que 3 digues de rétention ont été aménagées au niveau du chemin des Concites au sud-ouest du village, qu'un bassin de rétention de 1 500 m³ a été créé en amont de la rue de la Vallée aux Truies à l'ouest du village, et qu'un ancien bassin situé chemin des Préaux au sud-est du village a été réaménagé et remis en fonction (avec curage des fossés en amont), et ce en complément de deux bassins déjà existants en contre-haut du cimetière.

Ces travaux se sont également accompagnés d'aménagements annexes, parmi lesquels des travaux de voirie afin de canaliser les eaux pluviales, ainsi que la consolidation par enrochements de certaines berges.

Tous les aménagements qui avaient été préconisés par l'étude ont été réalisés ; ils ont permis une amélioration très significative de la gestion des eaux pluviales sur la commune.

Les éléments suivants sont issus de cette étude, et sont accompagnés d'une note communale récapitulative des aménagements effectués (« *travaux pour l'amélioration de la gestion des eaux pluviales* »).

MAÎTRE D'OUVRAGE :
COMMUNE DE MAYSEL

A.M.O. :
ASS. DEPT. DES TERRITOIRES DE L'OISE

adto

Maitrise d'œuvre pour travaux de gestion des eaux de ruissellement



Bassin pluvial existant – Chemin des Préaux

Avant-Projet

Etabli par : D. MORIN
Octobre 2010



Société du groupe Verdi Ingénierie
87 rue de Calais - Z. Artisanale de la Garenne
90 112 Trillemont
Tél : 03-44-48-28-50 Fax : 03-44-48-18-21

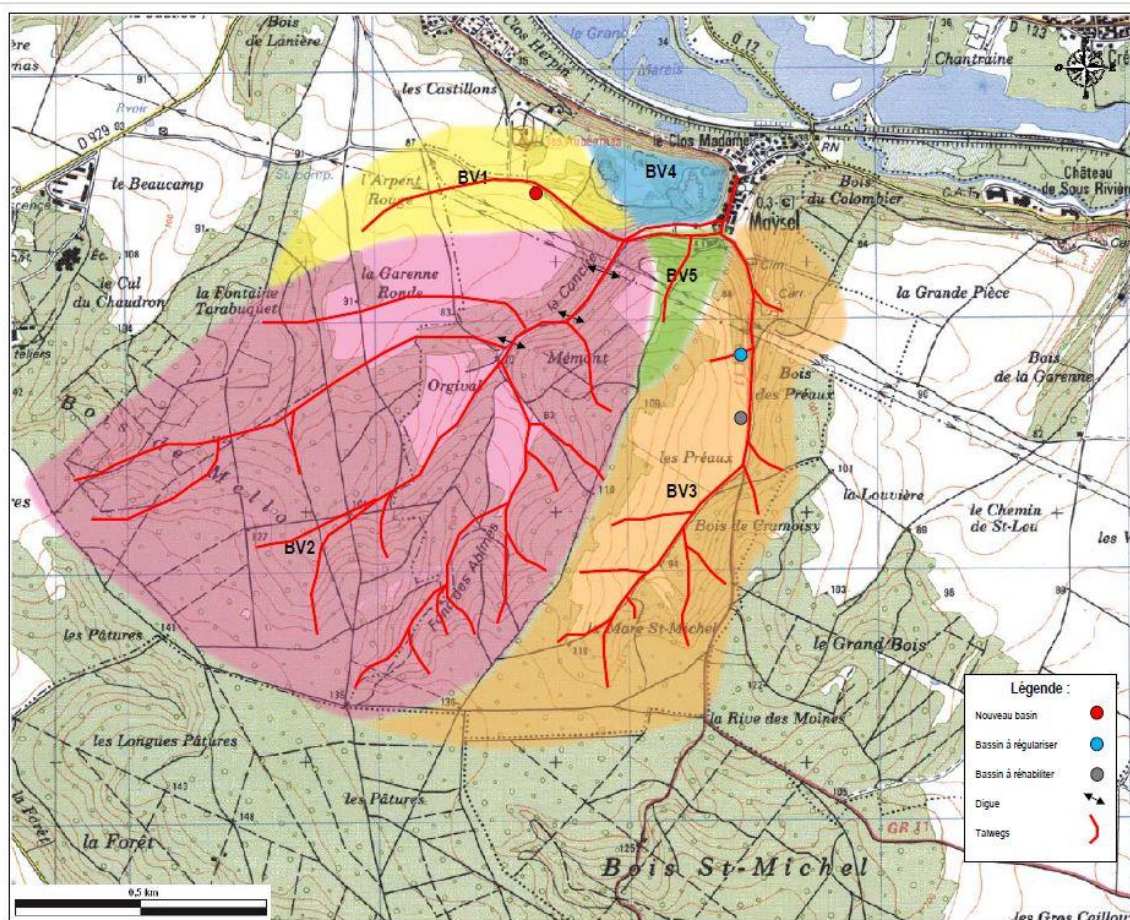


Figure 3 : Carte des sous-bassins versants concernés par le projet (source : B&R Ingénierie 2007)

TRAVAUX POUR L'AMELIORATION DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Après la réalisation des études durant l'année 2010, les travaux pour pallier aux problèmes d'eaux pluviales observés sur la commune ont été réalisés durant le deuxième semestre 2011.

Les aménagements ont ainsi portés sur plusieurs secteurs du territoire communal, et vont permettre de stocker les eaux de pluies, réduire leur vitesse d'écoulement, et limiter les débits qui transitent par le réseau pluvial du centre-ville.

Les aménagements réalisés

- Aménagement de digues de rétention au niveau du chemin des Concites.

Ce chemin draine en effet un bassin versant très important (plus de 320 hectares), et l'implantation de 3 digues successives en terre et enrochements vont permettre de ralentir et stocker les ruissellements pluviaux.



- Réalisation d'un bassin de rétention.

En amont de la rue de la Vallée aux Truies, la création de ce bassin de 1500 m³ va permettre de reprendre un bassin versant de 47 ha.



- **Curage de fossé et réaménagement d'un bassin pluvial chemin des Préaux**

Ce bassin a été intégralement repris et mis en sécurité. Le curage des fossés en amont a permis d'optimiser son fonctionnement et son utilité.



- **Travaux annexes**

Ces travaux ont également fait l'objet d'aménagements annexes, comme la consolidation par enrochements des berges du Ru (RD12).



Bilan de l'opération

Ces travaux, d'un montant de 300 000 € TTC, permettent le stockage d'un peu plus de 10 000 m³ d'eau. Ils ont été réceptionnés par la commune en novembre 2011, et ont déjà permis d'observer une amélioration sur les ruissellements dans le centre ville lors des fortes pluies survenues en décembre 2011.

↳ **Réseaux divers**

↳ La gestion du réseau électrique est assurée par le Syndicat d'Energie de l'Oise (SE 60), et son exploitation par ENEDIS (anciennement ERDF).

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 12 kVA. Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau de distribution d'électricité sur la commune de Maysel comprend 2 transformateurs publics :

Nom du poste	Localisation	Puissance installée en kVA	% d'utilisation du transformateur
« Vacares »	rue du Petit Marais	250	52 %
« Maysel »	chemin du cimetière	250	56 %

Source : ENEDIS (ERDF), juin 2017.

Aucun poste ne présente un pourcentage d'utilisation atteignant sa capacité maximale.

Par ailleurs, il n'est pas relevé de problèmes majeurs de chutes de tension sur la commune.

↳ Par ailleurs, la commune n'est pas desservie par le réseau de gaz.

↳ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le Conseil Départemental de l'Oise a mis en œuvre un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) par délibération en date du 18 juin 2009. Ce document vise à construire un projet d'aménagement numérique cohérent, lisible, partagé par tous les acteurs, et à déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

Le SDTAN décrit les objectifs progressifs à atteindre en matière de couverture numérique très haut débit, le type de service numérique envisagé selon le territoire à couvrir et en fonction d'un horizon de temps déterminé. Il arrête les orientations relatives à l'action publique, et lui fournit un cadre juridique.

Sur la commune de Maysel, le déploiement du très haut débit par fibre optique a été effectué en 2016.

Par ailleurs, la qualité de réception en téléphonie mobile sur la commune est inégale selon les secteurs et les opérateurs. Les deux antennes les plus proches sont situées sur le territoire de Cires-lès-Mello : l'une pour l'opérateur Orange, l'autre pour les 3 autres opérateurs (Bouygues Telecom, SFR, et Free).

↳ **Collecte des déchets**

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise.

Les déchets sont acheminés au centre de valorisation énergétique de Villers-Saint-Paul.

La déchetterie la plus proche de Maysel est située sur la commune de Saint-Leu d'Esserent.

b) Equipements de superstructure**↳ Equipements administratifs et services publics**

Les services administratifs municipaux sont aménagés dans la mairie située rue du Petit Marais, et sont accompagnés d'ateliers municipaux sur la placette à l'arrière.

↳ Equipements socio-culturels

La commune ne dispose pas d'équipements socio-culturels de type salle multifonction.

↳ Etablissements scolaires

La commune de Maysel fait partie d'un regroupement pédagogique ; les enfants sont scolarisés à Mello, et l'accueil péri-scolaire est également assuré à Mello.

Par ailleurs, les collégiens qui résident à Maysel sont scolarisés au collège de Nogent-sur-Oise, tandis que les lycéens sont principalement rattachés à l'établissement de Montataire.

↳ Equipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un terrain de sport au sud du village (chemin du cimetière), et d'un terrain de boules sur la place centrale.

Une fête communale est également accueillie sur un terrain municipal situé en bordure de la RD 12.

Par ailleurs, la commune compte une pension de chevaux au sud du village, à l'extrémité de la rue de Mémont (association équestre « Le Relais de Mémont »).

↳ Plus globalement, la commune ne recense pas de besoin particulier en équipements publics.

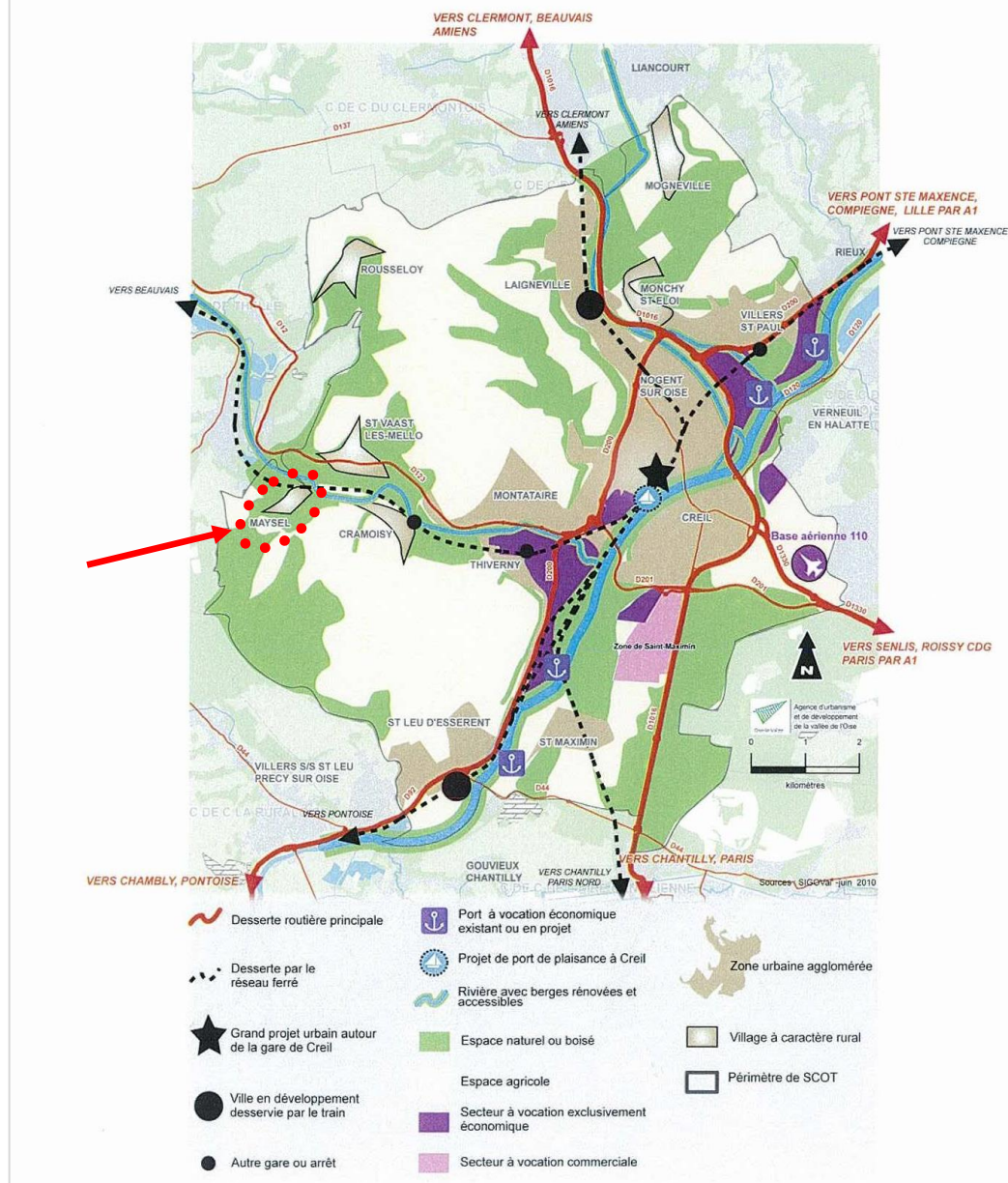
1 - 1 - 6 - Intercommunalité**a) Intercommunalité et SCOT**

La commune de Maysel appartient à 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 ; une révision du SCOT a été engagée.

↳ Les orientations énoncées dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT du Grand Creillois** sont synthétisées sur la carte ci-après :

Carte de synthèse du PADD



Maysel est ainsi identifié comme « village à caractère rural ».

↳ Les orientations du SCOT sont déclinées le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Grand Creillois :

➡ Principes pour un développement équilibré et durable :

- optimiser le foncier pour revaloriser les villes et les villages, et protéger les espaces naturels et agricoles : la rénovation urbaine avant l'étalement urbain,

- lutter contre le réchauffement climatique et réduire la consommation d'énergie : isolation thermique des bâtiments et utilisation des énergies renouvelables, une architecture adaptée,
- adapter le territoire au changement climatique à venir : limiter le ruissellement des eaux, prendre en compte les risques d'inondation,
- préserver l'identité des centres-bourgs et soigner les entrées de ville,
- maintenir des limites et des coupures à l'urbanisation.

↳ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers, et les berges :

- territoires faisant l'objet d'une protection : protéger les espaces classés et inventoriés, protéger les berges naturelles, protéger et restaurer les continuités écologiques dégradées (du fait d'infrastructures de transport existantes),
- veiller aux aménagements autorisés, spécificités concernant les zones Natura 2000, concernant les zones humides, prise en compte des projets routiers envisagés,
- accessibilité des berges aux piétons et cyclistes,
- valorisation des chemins ruraux,
- sauvegarder les milieux aquatiques.

↳ Développer l'agriculture :

- autorisation des structures nécessaires à l'activité agricole,
- diversification de l'activité agricole,
- aménagements routiers conformes à l'activité des agriculteurs,
- éviter le morcellement et l'enclavement des terres agricoles,
- développement du maraîchage.

↳ Limiter l'étalement urbain et le rendre cohérent :

- objectif chiffré maximal de consommation (160 hectares au total dont 110 déjà inscrits dans les documents d'urbanisme), définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les opportunités foncières, protection des jardins familiaux.

↳ Renforcer la mixité fonctionnelle :

- mixité fonctionnelle et sociale,
- densité : l'objectif de surface de plancher à construire en moyenne à l'hectare étant, pour la commune de Maysel, d'un minimum de 2 000 m², dont une part minimale de 75 % à usage de logements.

↳ Poursuivre l'effort de construction de logements neufs et la réhabilitation du parc existant :

- hypothèse concernant la croissance démographique : perspective de croissance basée sur un rythme de + 0,75 % en moyenne annuelle sur la période 2012 / 2022,
- hypothèse concernant l'évolution du nombre de personnes par ménage : hypothèse émise d'un abaissement de 2,6 en 2006 à 2,4 d'ici 2022,

- objectif à atteindre en matière de construction : le nombre total de logements à atteindre sur la période 2012 / 2022 étant de 5 800 logements,

- foncier nécessaire à la construction de ces logements : outre les 60 ha de terrains en friches, en dents creuses et en renouvellement urbain, le SCOT mobilise 130 ha de terres agricoles ou naturelles, dont 80 ha déjà inscrits dans les documents d'urbanisme et 50 ha de terres supplémentaires (les 130 ha constituent un objectif de consommation maximal),

- objectif de rénovation du parc de logements sur 10 ans : 4 500 logements,

- favoriser le recours aux énergies renouvelables.

↳ Préserver et valoriser le foncier à vocation économique :

- délimitation des espaces à vocation exclusivement économique,

- pas de nouvelles zones à vocation économique sur le Grand Creillois.

- soigner les interfaces et mener une réflexion urbaine et paysagère pour les espaces à vocation économique,

- un grand projet pour le quartier de la future gare « double face » Creil-Nogent,

- production d'énergies renouvelables.

↳ Développer le commerce dans les villes :

- développer le commerce dans les secteurs habités, favoriser la constitution ou le maintien de centralités commerciales dans les centres-villes,

- pas de nouvelle zone commerciale périphérique et pas d'extension des zones existantes.

↳ Créer des polarités autour des grands équipements :

- faire que les grands équipements soient des pôles structurants pour le territoire,

↳ Développer les circulations douces et les transports collectifs :

- pôles intermodaux à proximité immédiate des gares,

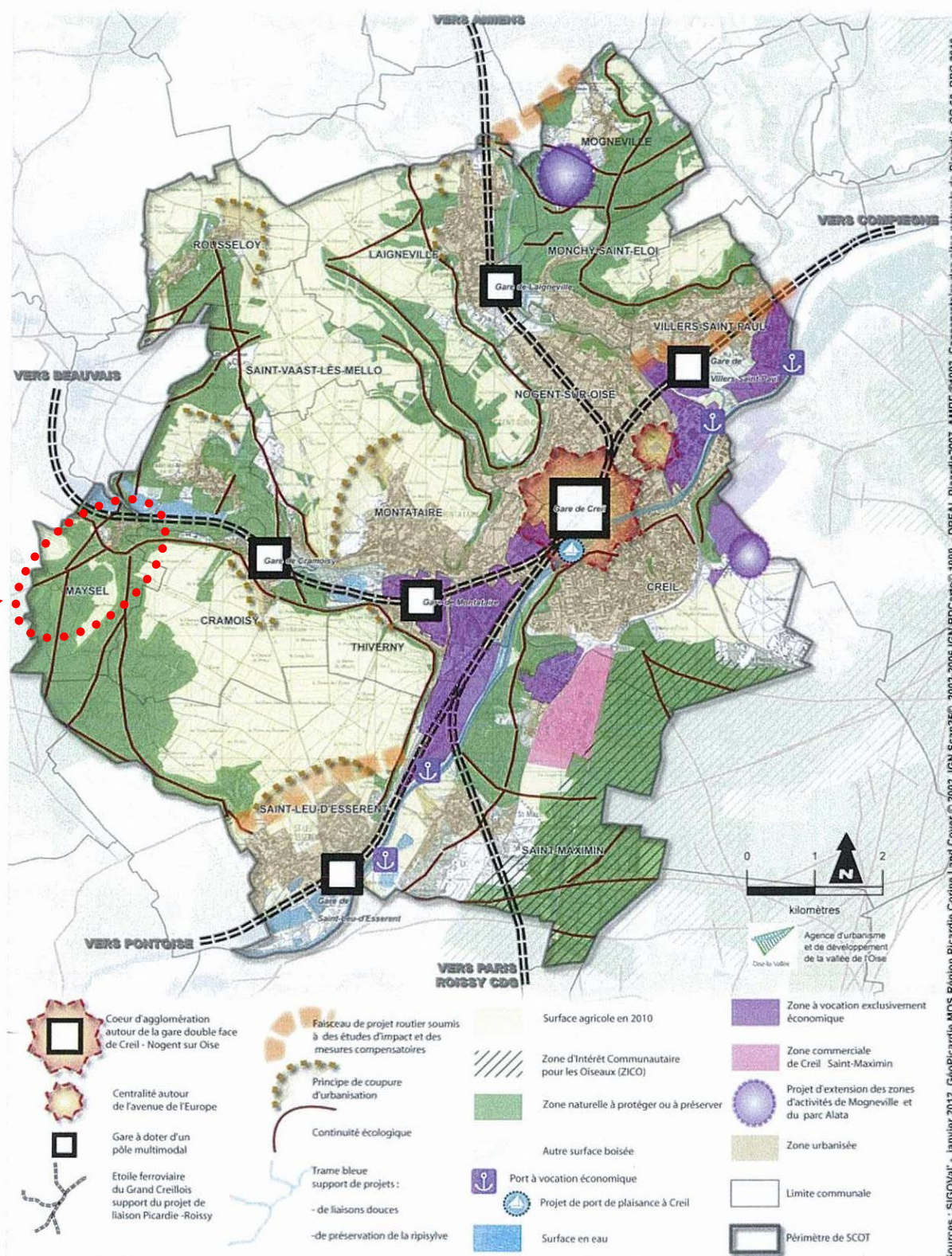
- création de pôles d'échange,

- des pistes cyclables et des cheminements le long de l'Oise notamment,

- développement de l'activité portuaire.

Ces objectifs énoncés dans le DOO du SCOT sont synthétisés sur la carte ci-après :

DOCUMENT D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS DU GRAND CREILLOIS



b) Autres documents supra-communaux

✎ La commune de Maysel n'est couverte ni par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR), ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Toutefois, l'élaboration d'un PDU est obligatoire dans l'unité urbaine de Creil (> à 100 000 habitants) ; le PLU devra être compatible avec le PDU.

✎ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE « 2016-2021 », qui avait été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le précédent SDAGE « 2010-2015 », adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009, qui est remis en application.

Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- protéger et restaurer la mer et le littoral,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

✎ En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

✎ Par ailleurs, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), avait été mis à l'étude en Picardie, mais n'a pas été approuvé par le Conseil Régional. Les documents provisoires établis dans le cadre de l'élaboration de ce document ne sont donc pas repris ici.

✎ Par ailleurs, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, a été annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016. Pour mémoire, le SRCAE fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

De plus, le Schéma Régional Eolien (SRE), annexé au SRCAE, identifie les parties du territoire régional favorables, ou favorables sous condition, au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien, et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques, et des orientations régionales. Le territoire de Maysel est situé en dehors de toute « zone favorable » ou « zone favorable sous condition ».

↳ En outre, depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est obligatoirement élaboré par les EPCI de plus de 20 000 habitants au 1er janvier 2017, ce qui est le cas de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise. Le PCAET vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

↳ Enfin, le territoire est concerné par le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région de Creil, approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. Ayant pour objectif d'améliorer la qualité de l'air, le PPA couvre 30 communes situées autour de Creil (dont Maysel).

Le PPA de la région de Creil s'appuie sur une mesure principale, les « plans de déplacement », dont l'objectif est de réduire la pollution atmosphérique liée aux transports, en favorisant les alternatives à l'usage de la voiture individuelle. Ils se déclinent en plans de déplacement des entreprises (pour celles de plus de 500 salariés), en plans de déplacement des administrations (pour celles de plus de 250 agents), et en plans de déplacement des établissements scolaires (pour les collèges et lycées de plus de 250 élèves).

Le PPA de la région de Creil comprend 3 autres actions réglementaires :

- combustion et industrie : renforcement des valeurs maximales d'émissions,
- déchets : interdiction du brûlage à l'air libre des déchets verts,
- transports : réduction des émissions de particules (dans le PDU, 15 % en 5 ans).

A ces mesures s'ajoutent des dispositifs d'accompagnement complémentaires :

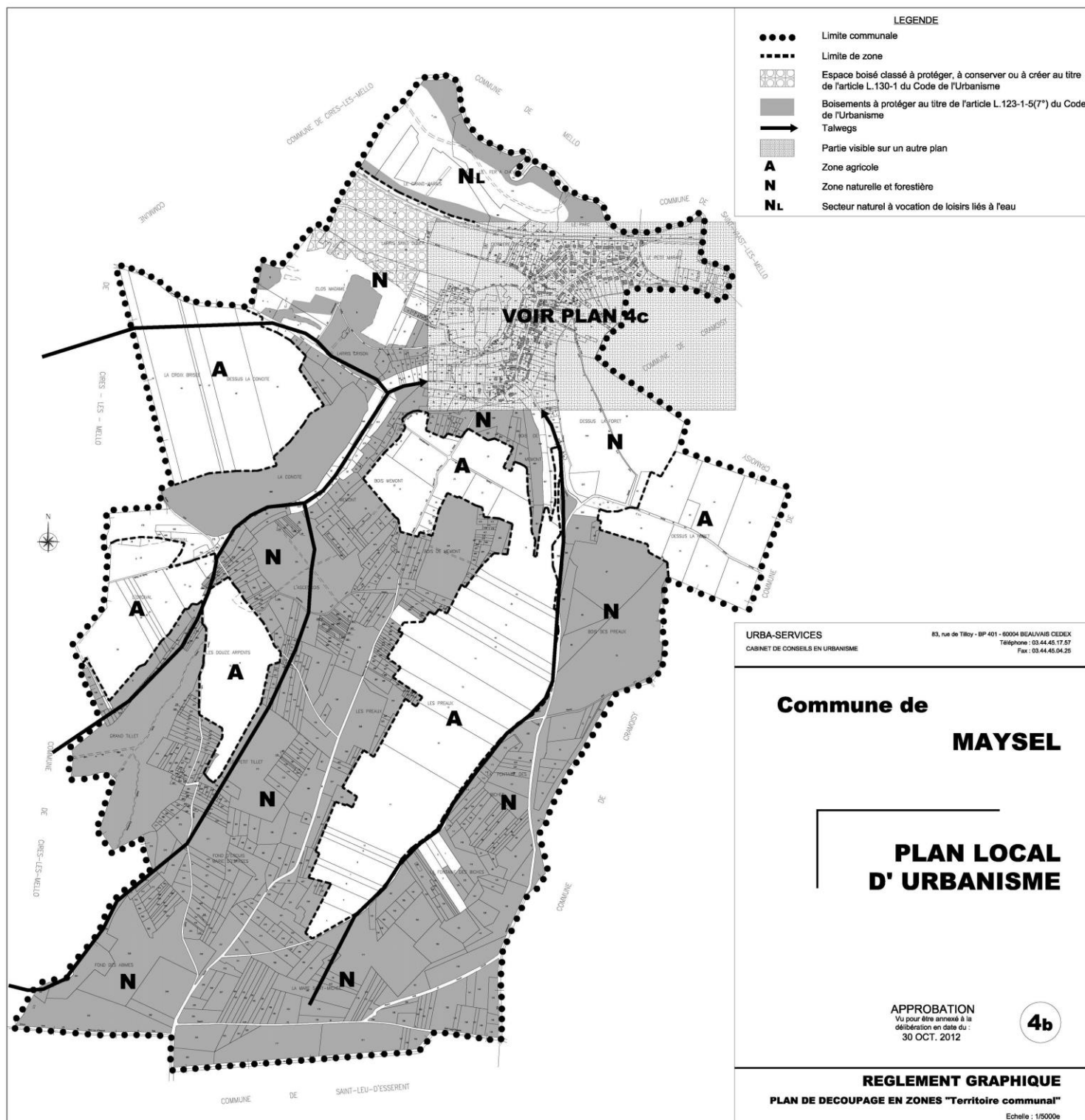
- réduction des émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion au bois,
- information des professionnels du contrôle des chaudières sur leurs obligations,
- promotion du covoiturage sur le périmètre du PPA.

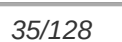
Le PPA s'appuie par ailleurs sur des gestes volontaires quotidiens (éco-conduite, adaptation de la température, favorisation des producteurs locaux,...) et sur une amélioration de la connaissance sur la pollution atmosphérique, et comprend des mesures de réduction des émissions de polluants lors de pics de pollution (réduction de la vitesse,...).

1 - 1 - 7 - Document d'urbanisme antérieur

La commune de Maysel était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 octobre 2012.

Les plans de découpage en zones du précédent PLU sont rappelés pour mémoire ci-après :

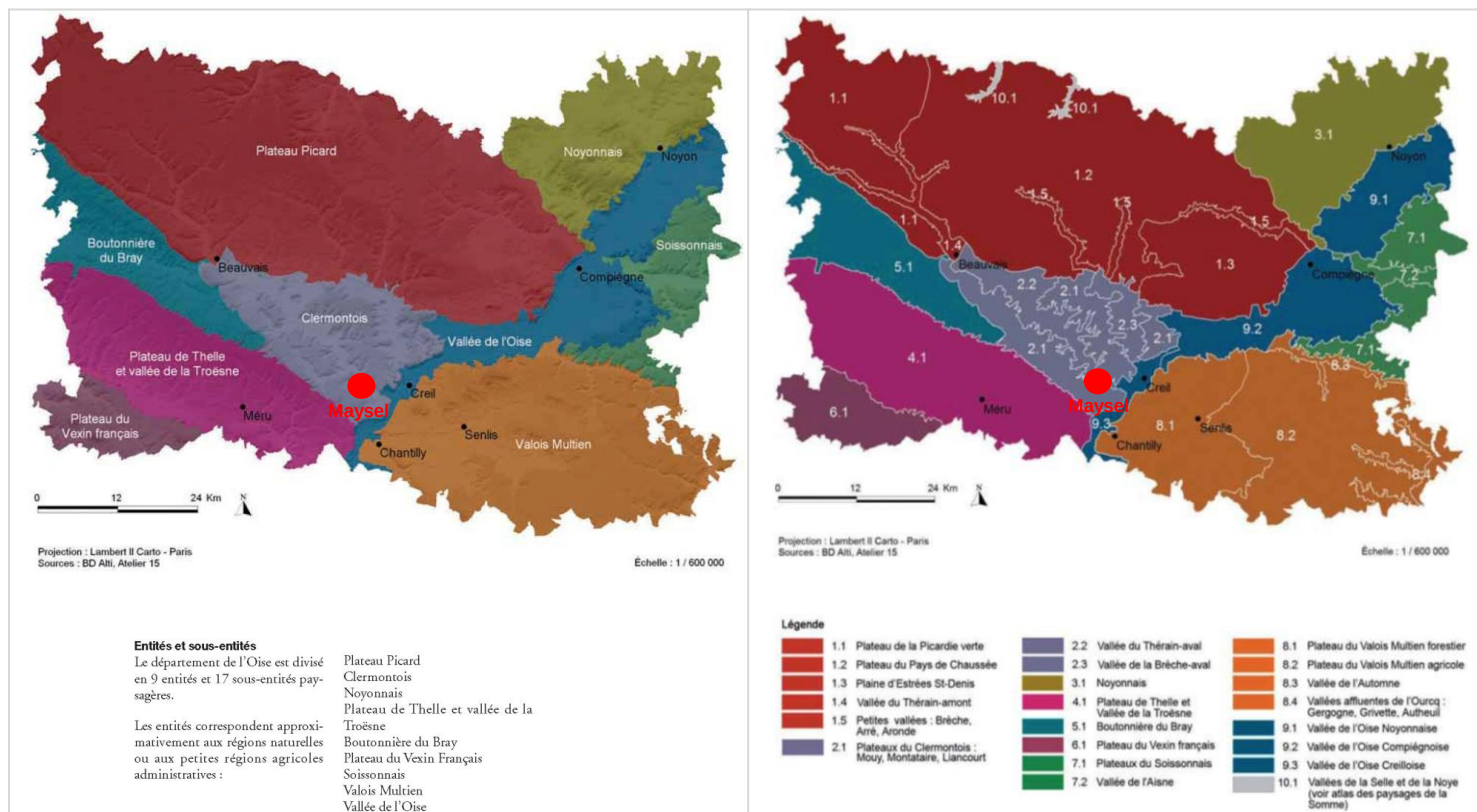




1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Maysel est située dans la vallée du Thérain aval, et sur le rebord de l'un des plateaux du Clermontois.



Entités et sous-entités géographiques : situation de la commune de Maysel (régions naturelles de l'Oise)

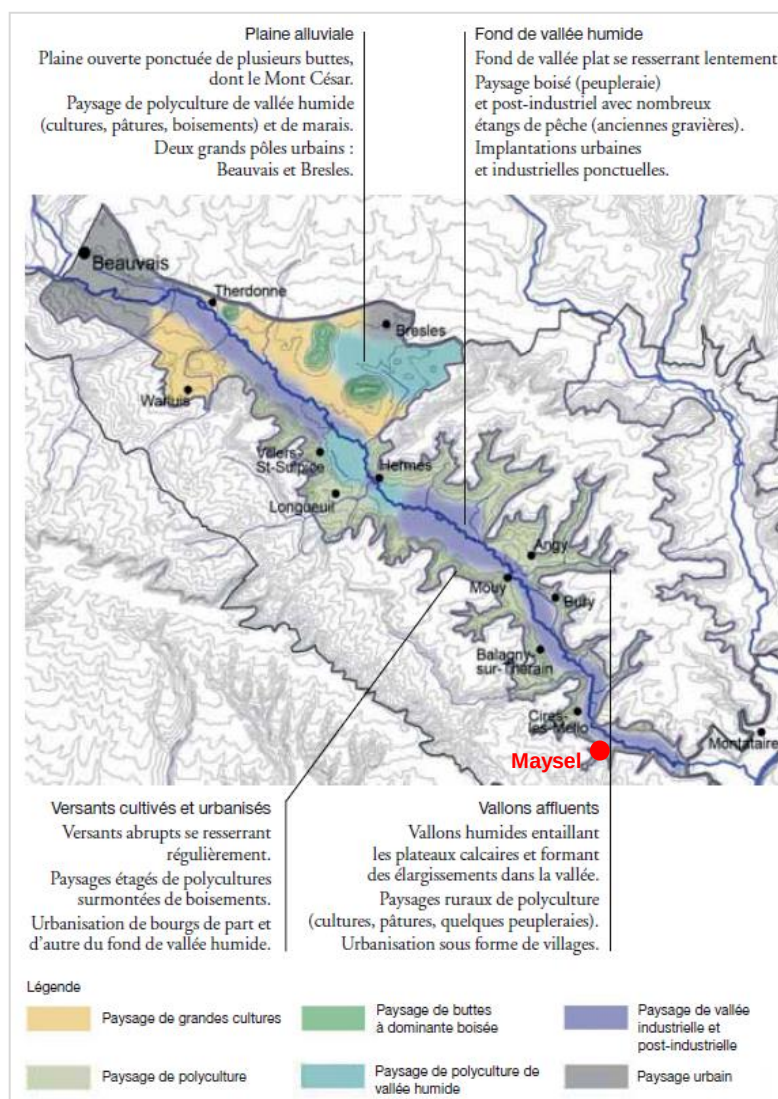
Source : Atlas des paysages de l'Oise

Le territoire de Maysel est adossé à la rivière du Thérain, qui en matérialise la limite nord, tandis que les deux tiers sud du territoire communal correspondent à l'un des plateaux du Clermontois (« plateau de Mouy »).

La vallée du Thérain est une vallée alluviale à fond plat, qui se resserre dans sa partie sud. Le fond de vallée apparaît en effet beaucoup plus large aux abords du Beauvaisis (au nord-ouest de Maysel), qu'à l'approche de la vallée de l'Oise (au sud-est de Maysel). La vallée du Thérain présente un paysage très humide et boisé, à caractère post-industriel (avec des étangs de pêche correspondant à d'anciennes gravières).

Le Clermontois correspond quant à lui à un plateau calcaire traversé par les rivières du Thérain et de la Brèche. Alors que ces deux vallées sont très urbanisées, les plateaux sont largement cultivés et boisés, sans occupation bâtie importante. Les 3 plateaux du Clermontois correspondent au « plateau de Mouy » au sud de la vallée du Thérain, au « plateau de Montataire » entre les vallées du Thérain et de la Brèche, et à la « Montagne de Liancourt » au nord de la vallée de la Brèche.

Par ailleurs, le territoire de Maysel est traversé par la RD 12, axe qui longe la vallée du Thérain entre le Beauvaisis et le Creillois, et par la voie ferrée Beauvais-Creil.



Entité géographique du Clermontois :
sous-entité de la Vallée du Thérain aval

Source : Atlas des paysages de l'Oise

1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief. Le point le plus haut du territoire communal (138 m) est situé à son extrémité sud, tandis que le point le plus bas (35 m) est localisé dans sa partie nord dans le fond de la vallée du Thérain ; l'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 103 m.

De plus, l'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques.

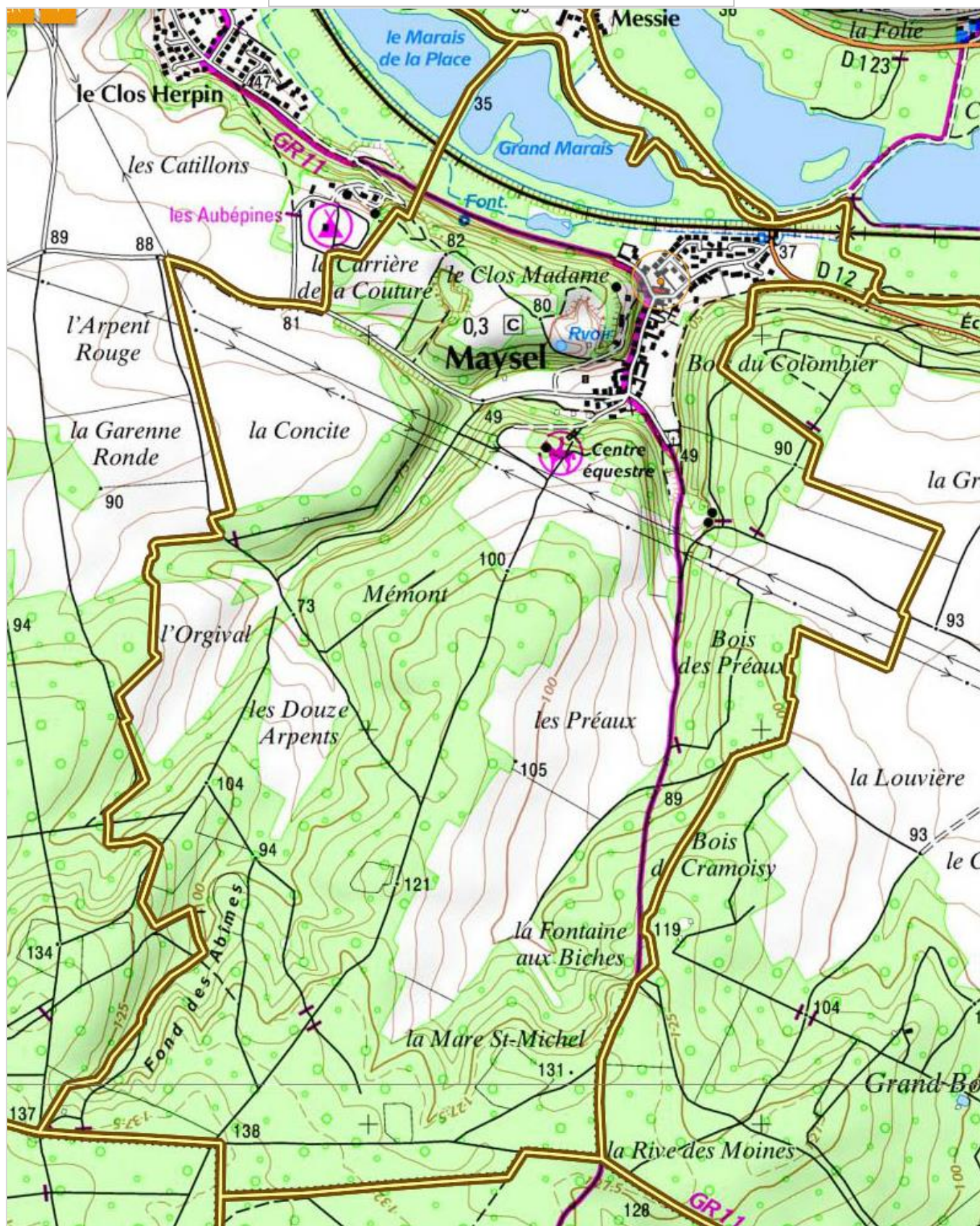
Le fond de la vallée du Thérain présente des altitudes homogènes comprises avoisinant 35 m.

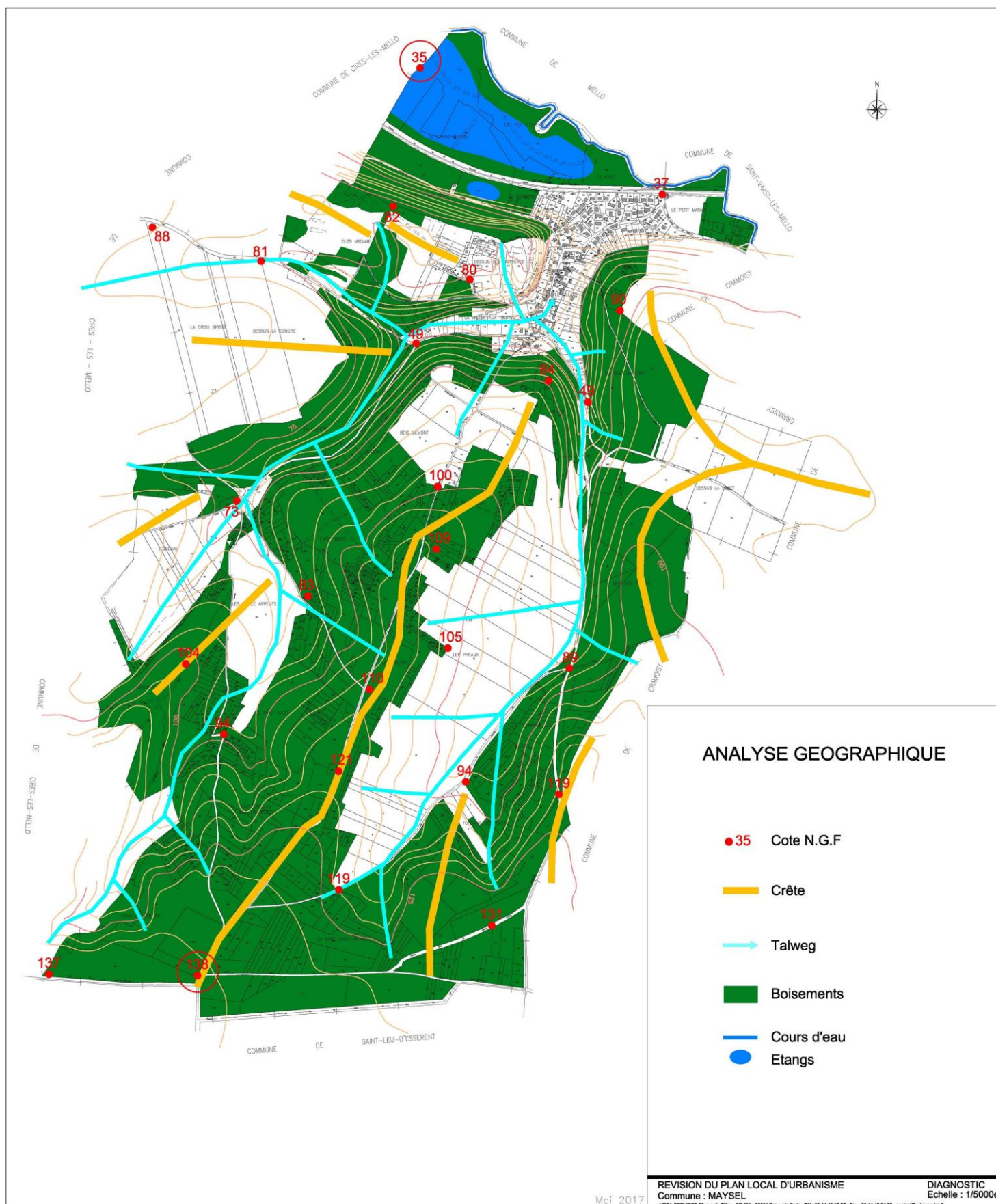
Le coteau marque une rupture topographique franche, affirmée par le couvert boisé.

Les deux tiers sud du territoire communal correspondent quant à eux à un espace de plateau où les altitudes varient le plus souvent entre 100 et 120 m ; le plateau est sillonné de vallons qui constituent des ondulations de relief marquées.

Territoire de la commune de Maysel

Extrait de carte IGN





En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont été mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

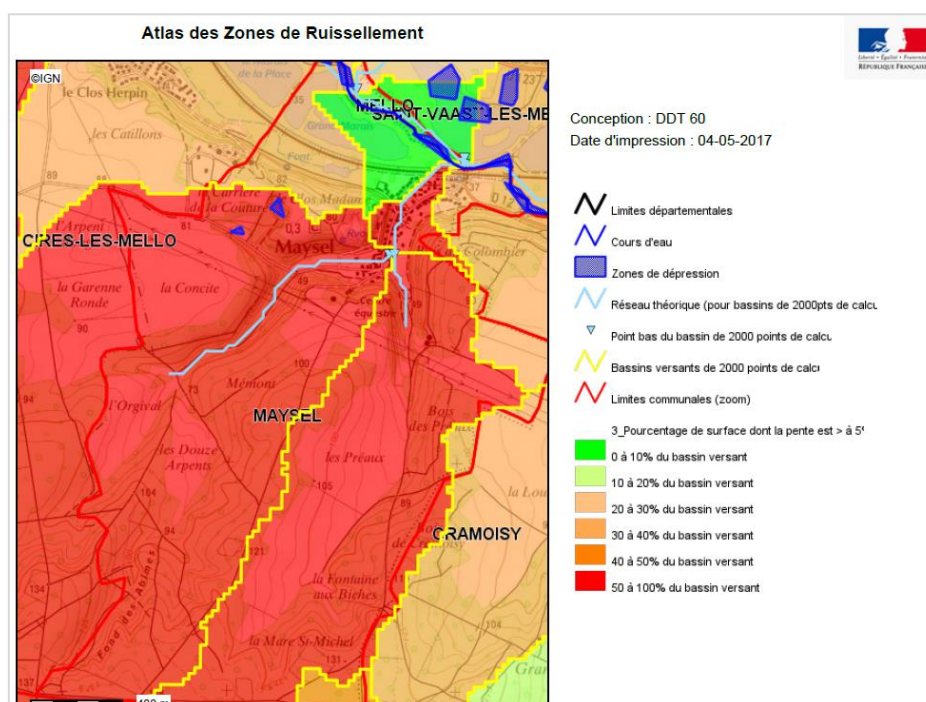
Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas situés dans sa partie nord. Les écoulements s'effectuent par des talwegs tous orientés en direction du nord, vers la rivière du Thérain.

S'agissant de la maîtrise des ruissellements, il est rappelé que des aménagements et travaux ont été réalisés 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.

C'est ainsi que 3 digues de rétention ont été aménagées au niveau du chemin des Concites au sud-ouest du village, qu'un bassin de rétention de 1 500 m³ a été créé en amont de la rue de la Vallée aux Truies à l'ouest du village, et qu'un ancien bassin situé chemin des Préaux au sud-est du village a été réaménagé et remis en fonction (avec curage des fossés en amont), et ce en complément de deux bassins déjà existants en contre-haut du cimetière. Ces travaux se sont également accompagnés d'aménagements annexes, parmi lesquels des travaux de voirie afin de canaliser les eaux pluviales, ainsi que la consolidation par enrochements de certaines berges.

Tous les aménagements qui avaient été préconisés par l'étude réalisée en 2010-2011 ont été effectués ; ils ont permis une amélioration très significative de la gestion des eaux pluviales sur la commune.

De plus, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, les bassins-versants situés dans les trois quarts sud de la commune présentent plus de la moitié de leur surface dont la pente est supérieure à 5 % (bassins versants les plus pentus représentés en rouge sur le document ci-dessous).



1 - 2 - 3 - Hydrographie

Le territoire communal est bordé par la rivière du Thérain, qui en matérialise la limite nord. Le ru du Clos Herpin, longeant la voie ferrée, complète les cours d'eau.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire qu'est la rivière du Thérain, qui constitue un affluent de l'Oise et qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine.

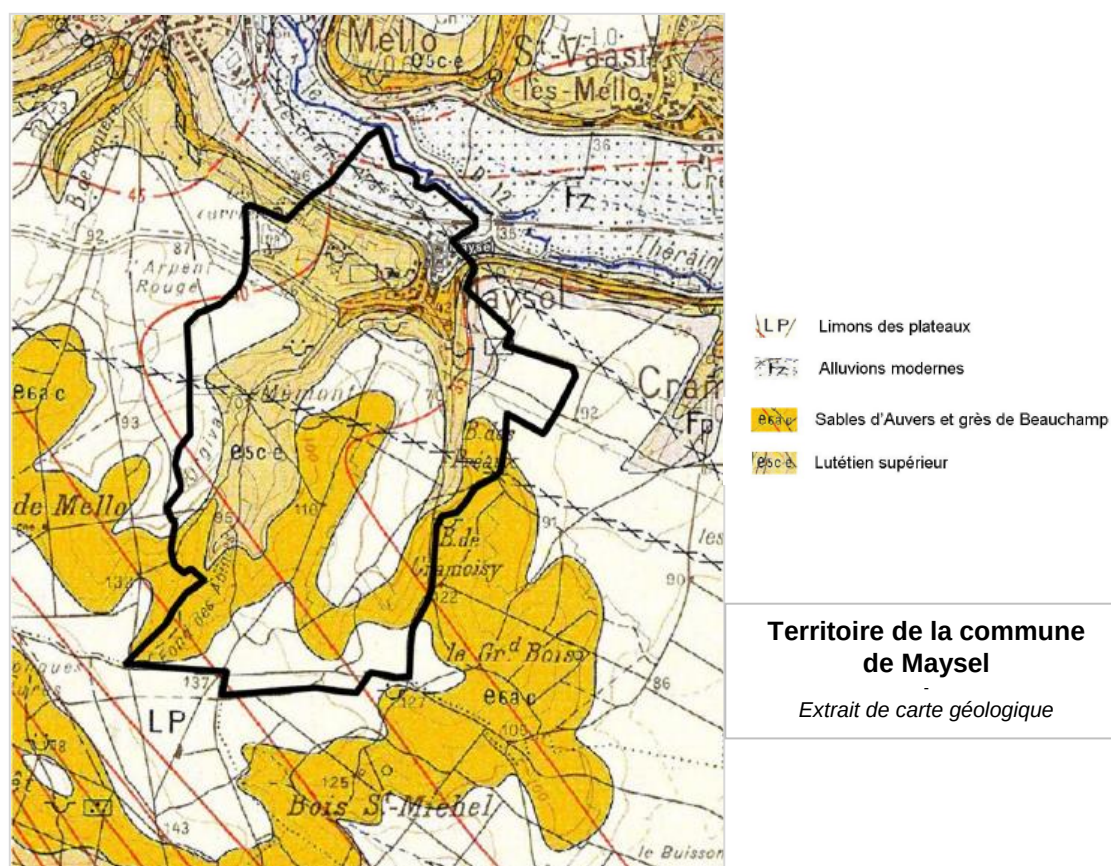
L'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est exposée précédemment dans le chapitre relatif à la topographie.

Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle, qui sont précisés dans le chapitre 1-2-14 relatif aux contraintes.

1 - 2 - 4 - Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

Le plateau tertiaire est constitué d'épais calcaires lutétiens, qui affleurent sur les coteaux ; ils sont surmontés d'une butte résiduelle de sables auversiens correspondant au Bois de Mello et Saint-Michel. Les couloirs cultivés sur le plateau sont assis sur des limons de plateau. La vallée du Thérain est quant à elle constituée d'alluvions modernes.



1 - 2 - 5 - Milieux naturels et continuités écologiques

Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. Il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine écologique auxquels appartient le territoire de Maysel, à partir de l'inventaire établi par les services de l'Etat (Direction Régionale de l'Environnement).

↳ ZNIEFF « Bois Saint-Michel et de Mello » (ZNIEFF de type 1) :

La commune est couverte par une ZNIEFF, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

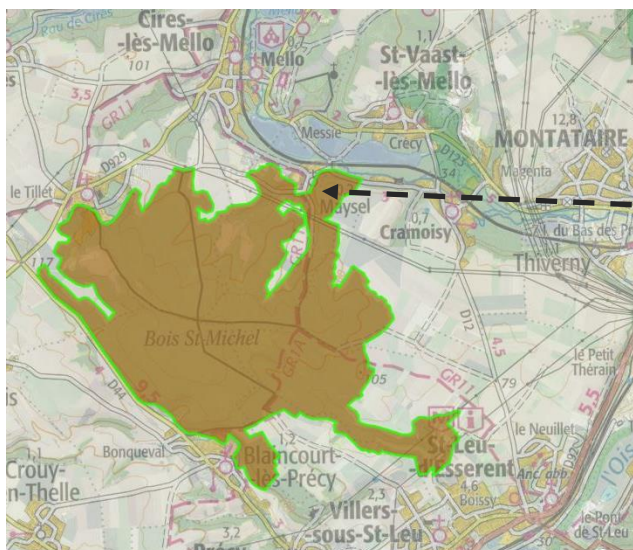
Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

La ZNIEFF de type 1 « Bois Saint-Michel et de Mello » couvre un massif boisé situé à l'extrémité méridionale du Clermontois, au contact du Plateau de Thelle. Ce massif constitue un ensemble forestier principalement composé de feuillus, auquel s'ajoutent des pelouses calcicoles propices à la biodiversité.

Sur le territoire de Maysel, cette ZNIEFF couvre les vallons boisés situés sur les trois quarts sud du territoire communal.

ZNIEFF « Bois Saint-Michel et de Mello » (ZNIEFF de type 1)

Source : INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel)



Espace Naturel Sensible (ENS) :

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS), reconnaissance complémentaire établie par le Conseil Départemental de l'Oise, sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager. Cette classification s'accompagne d'outils d'aide à la gestion de ces espaces (soutien technique et financier). Le territoire de Maysel compte un ENS dont le périmètre est identique à celui de la ZNIEFF précédemment exposée.

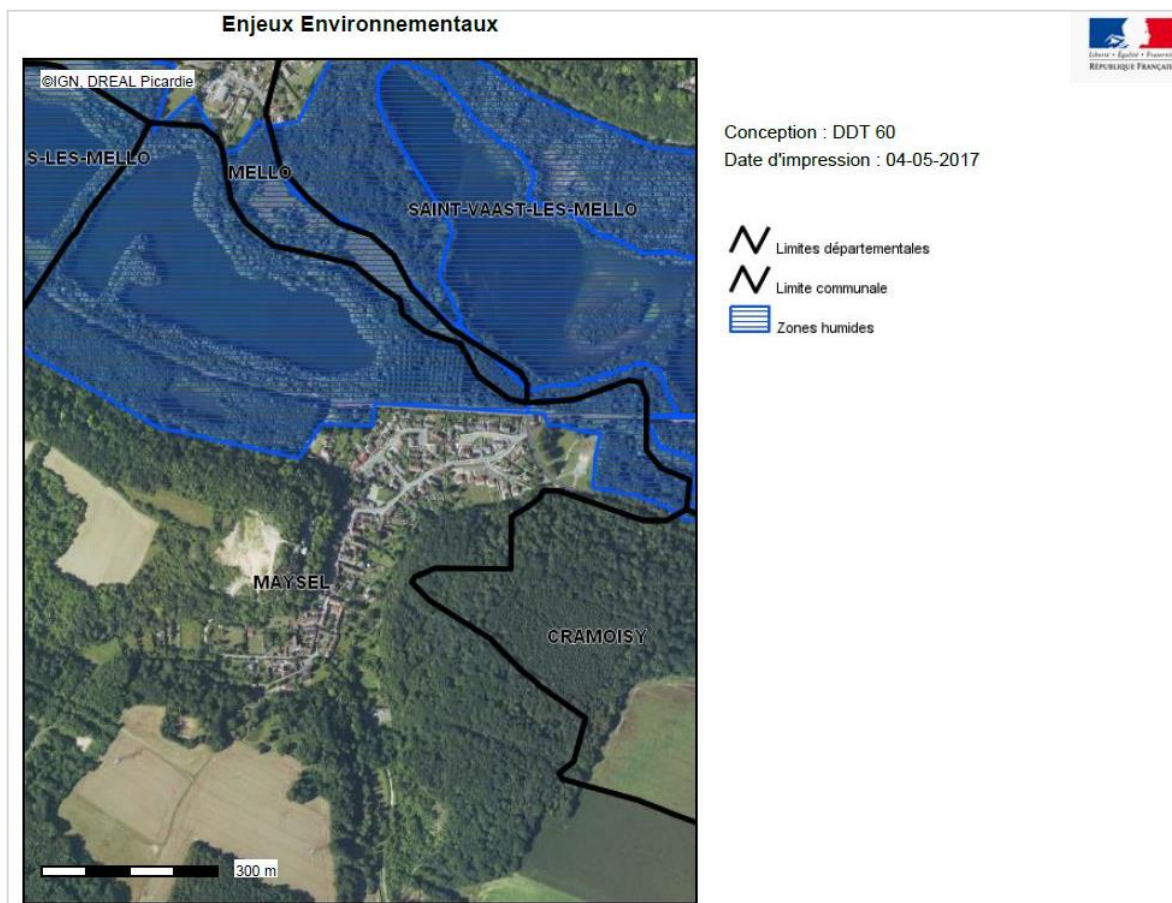
Zone humide :

Les zones humides sont définies à l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, comme « *des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Les zones humides jouent un rôle fondamental dans la régulation du régime des eaux, dans le maintien de la qualité des eaux, et dans la préservation de la diversité biologique.

Ces « *zones humides* » sont plus précises et plus fines que les zones dites « *à dominante humide* » qui servent d'inventaire en l'absence d'expertise particulière. Par conséquent, seules les « *zones humides* », qui prévalent donc par rapport aux « *zones à dominante humide* », sont exposées ici.

Sur le territoire de Maysel, la zone humide couvre la vallée du Thérain en frange nord du territoire communal (étangs, peupleraies,...).



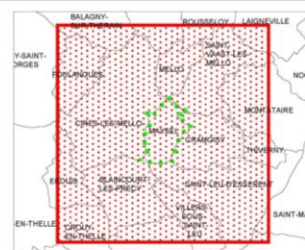
🔗 Corridors écologiques potentiels :

La synthèse des différents zonages du patrimoine naturel, telle que répertoriée par la DREAL, fait mention de l'existence de « corridors écologiques potentiels ». Ces corridors correspondent à des espaces dans lesquels la continuité des milieux doit être contrariée aussi peu que possible (urbanisation, infrastructures,...).

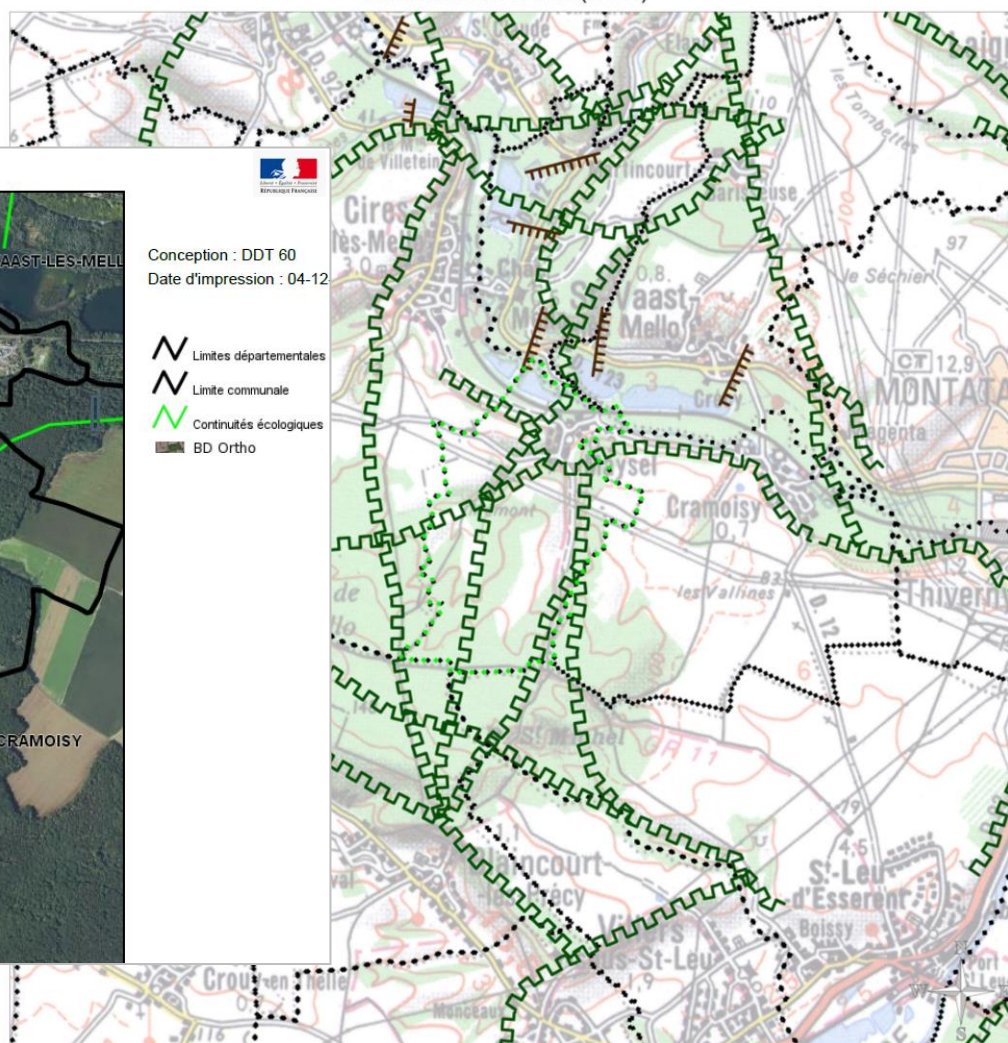
Des corridors intra ou inter forestiers traversent le territoire communal, ils sillonnent essentiellement des versants boisés.



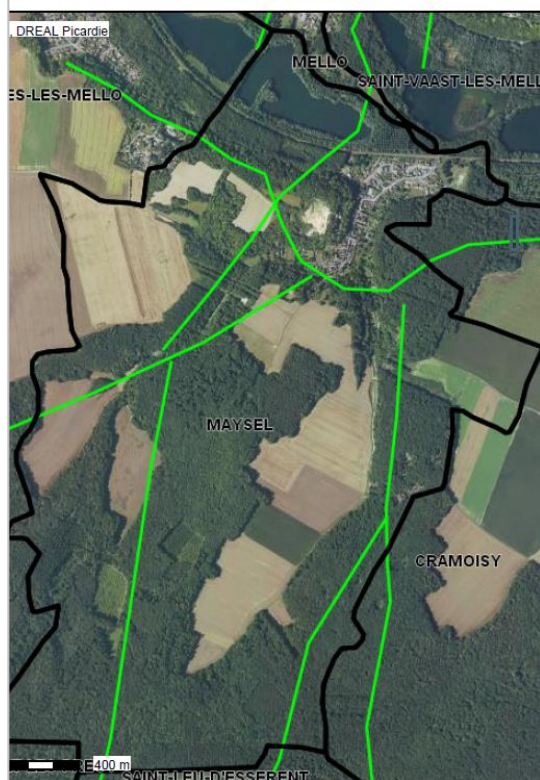
Corridors écologiques potentiels de Picardie



Commune : MAYSEL (H1L1)



Enjeux Environnementaux



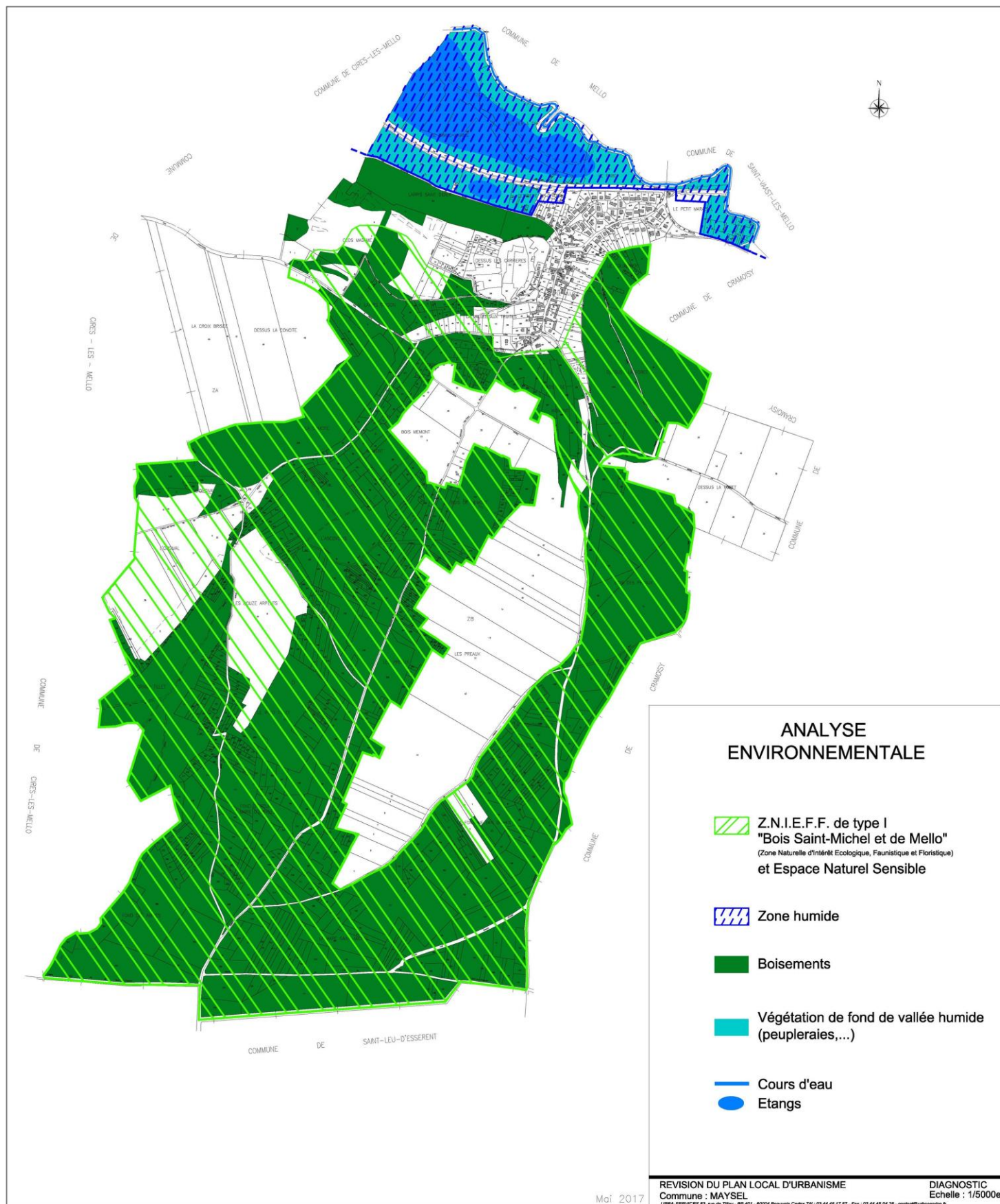
Conception : DDT 60
Date d'impression : 04-12

- ~ Limites départementales
- ~ Limite communale
- ~ Continuités écologiques
- BD Ortho

Source : Conservatoire des Sites Naturels de Picardie
Réalisation dans le cadre du projet "réseaux de sites, réseaux d'acteurs" financé par l'Europe, l'Etat et la Région Picardie.

la largeur des lignes ne représente pas la largeur réelle du corridor qui peut être très variable.
Cet inventaire n'est pas exhaustif.
Echelle 1/100 000

Imprimé le 13/02/07
BDCARTO® ©IGN - PARIS - 1999
SCAN100® ©IGN - PARIS - 1999
Autorisation n°90-9068
Convention MATE/IGN 41/99
<http://www.ign.fr>



✎ Par ailleurs, la commune n'est concernée :

- ni par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux ;
- ni par un passage grande faune ;
- ni par un site classé ou un site inscrit.

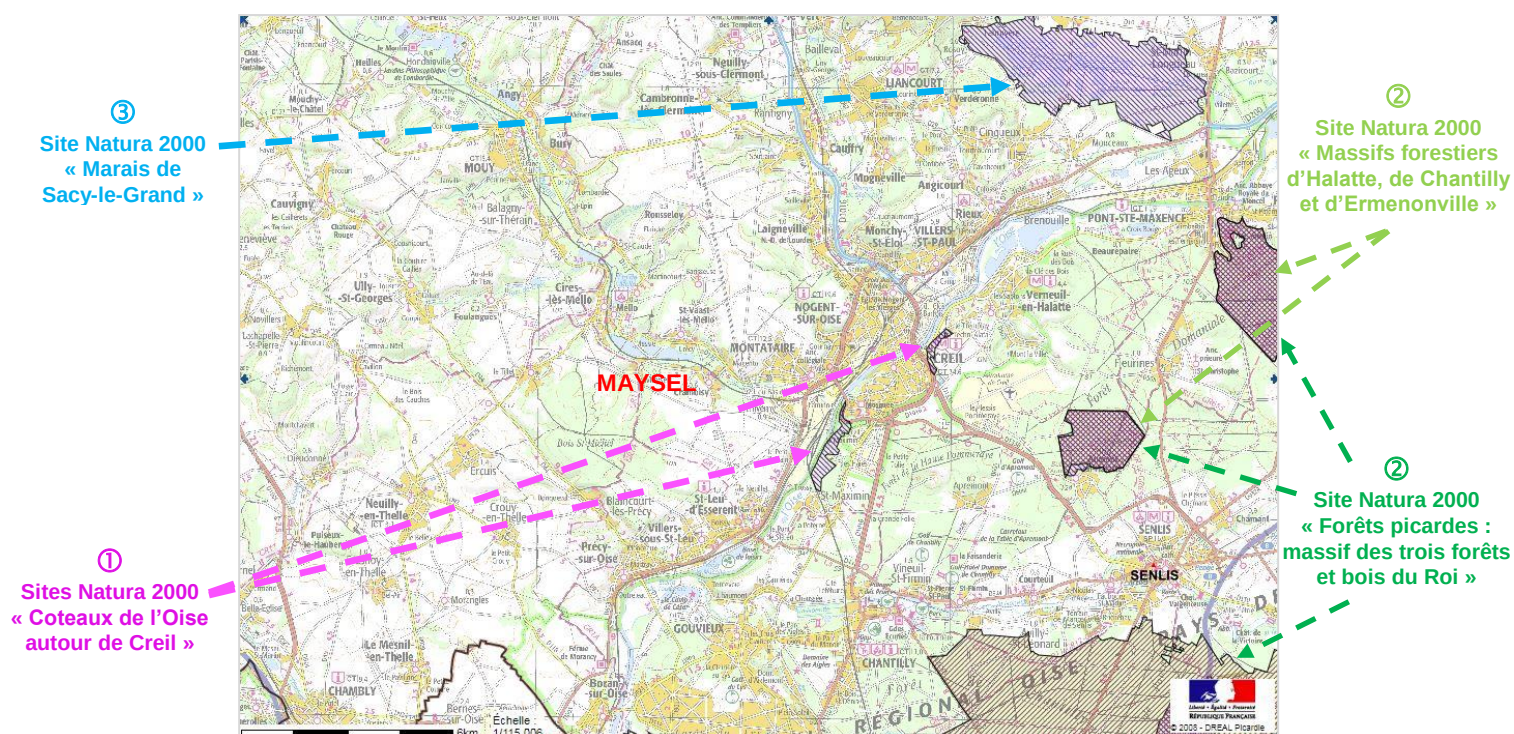
✎ Par ailleurs, le territoire de la commune de Maysel n'est pas couvert par un site Natura 2000, classement qui reconnaît la qualité environnementale d'habitats naturels ; le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Toutefois, parmi les reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, il est relevé l'existence :

① du site Natura 2000 « *Coteaux de l'Oise autour de Creil* » situé à environ 5,5 km à l'Est de Maysel (site identifié en rose sur le plan ci-après) ;

② des sites Natura 2000 « *Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi* » et « *Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville* » situés à environ 12 km au sud-est de Maysel (sites identifiés en vert sur le plan ci-après) ;

③ du site Natura 2000 « *Marais de Sacy-le-Grand* » situé à environ 14 km au nord-est de Maysel (site identifié en bleu sur le plan ci-après).

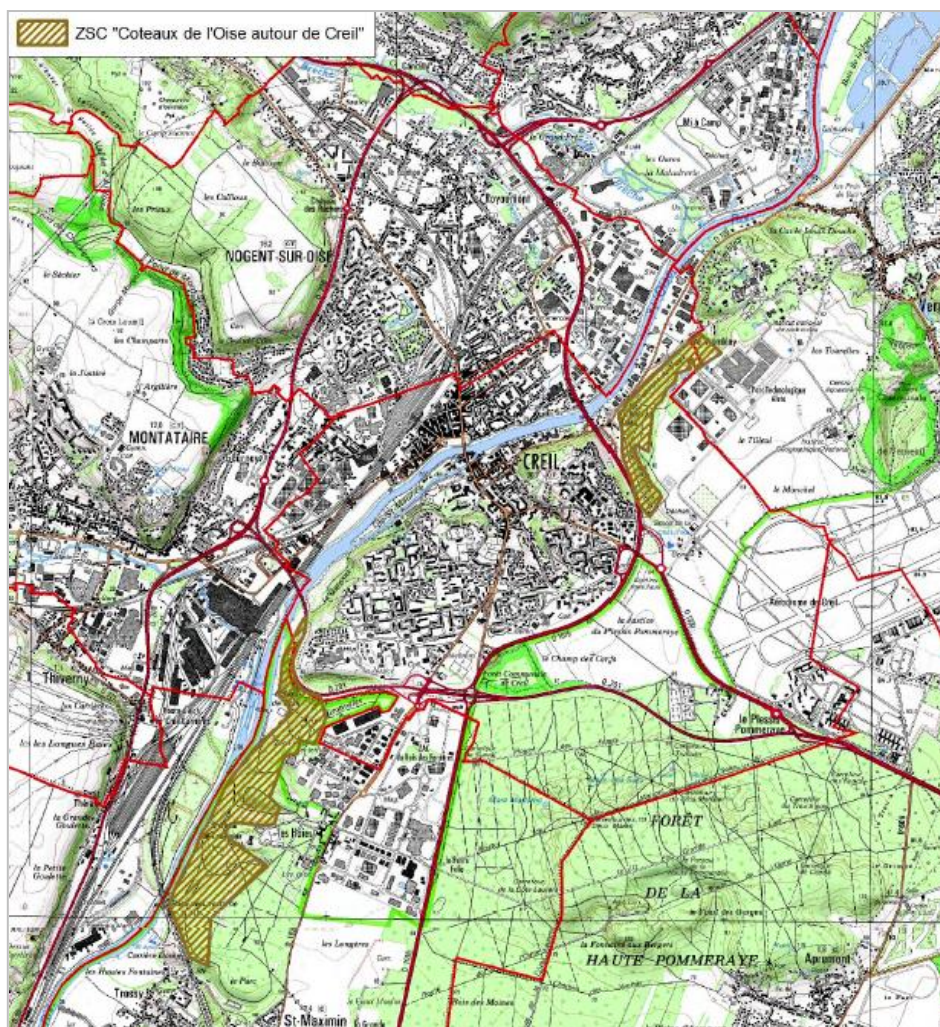


① Le site Natura 2000 « coteaux de l'Oise autour de Creil », situé à environ 5,5 km à l'Est de Maysel, correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Outre le coteau de Vaux situé à cheval sur les territoires de Creil et de Verneuil-en-Halatte, ce site Natura 2000 couvre un second espace : le coteau de Laversine, sur le territoire de Saint-Maximin.

Ce site couvre plusieurs espaces dispersés, représentatifs des potentialités en habitats du plateau picard méridional. Ces coteaux sont occupés par de nombreux stades de succession végétale caractéristiques des sols calcaires, depuis la pelouse sèche méso-xérophile jusqu'à la hêtraie neutrophile. Cette typicité attribue au site une série floristique remarquable : une grande diversité d'orchidées, sept espèces protégées, et de nombreuses espèces menacées. D'un point de vue faunistique, l'intérêt ornithologique est fort, avec plusieurs rapaces nicheurs.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 28 juillet 2014.

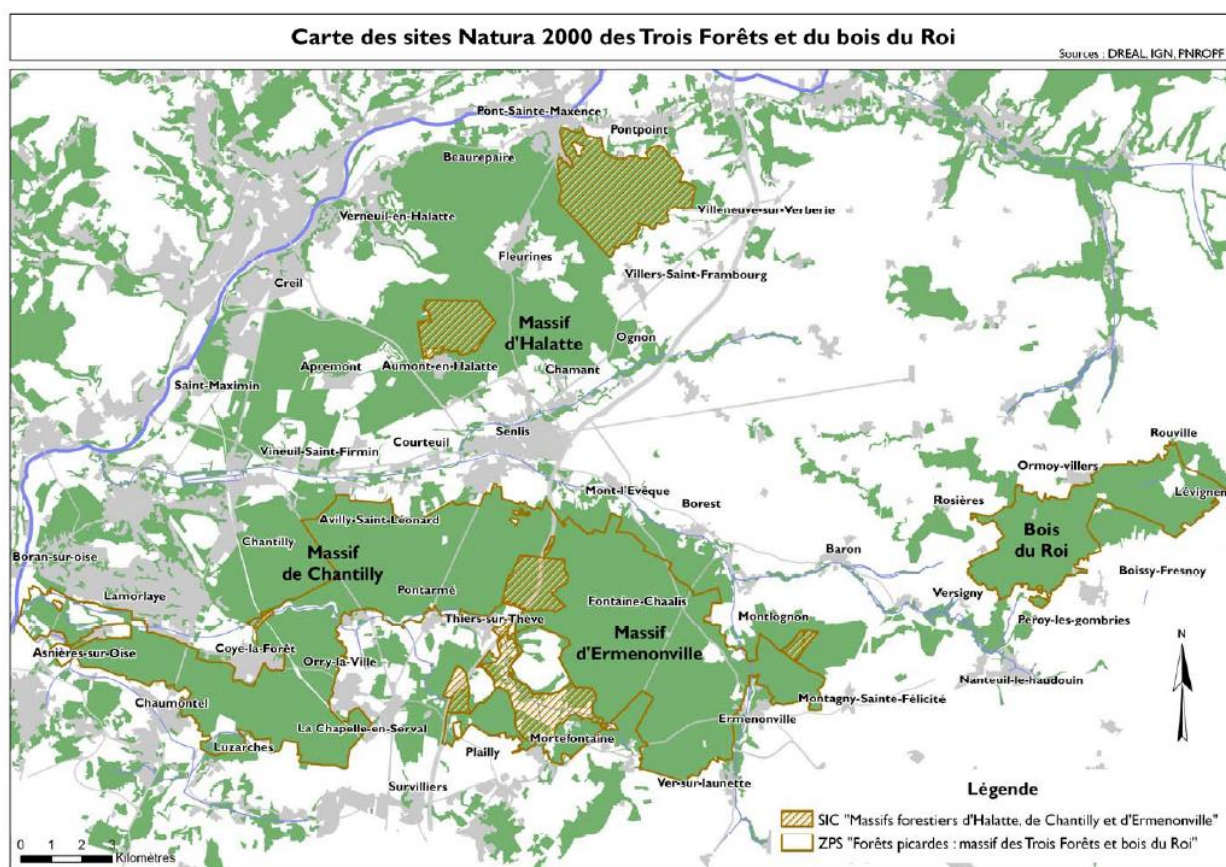


② Les sites Natura 2000 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », situés à environ 12 km au sud-est de Maysel, correspondent respectivement à une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », et à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Ce site, qui réunit les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, ainsi que le Bois du Roi, identifie une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intra-forestiers et péri-forestiers, sur des substrats variés majoritairement sableux.

La valeur écologique de cette entité est importante, en particulier en raison d'une forte population d'Engoulevent d'Europe. Le site abrite ainsi une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore, ou la Pie-Grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée. A ces espèces emblématiques s'ajoutent le Pic Mar, le Pic Noir, et le Martin pêcheur. Le site constitue ainsi une halte migratoire pour de nombreux oiseaux, mais une dégradation des habitats forestiers pourrait influencer sur la préservation d'oiseaux nicheurs sur le massif.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de ces sites Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 02 mars 2012.



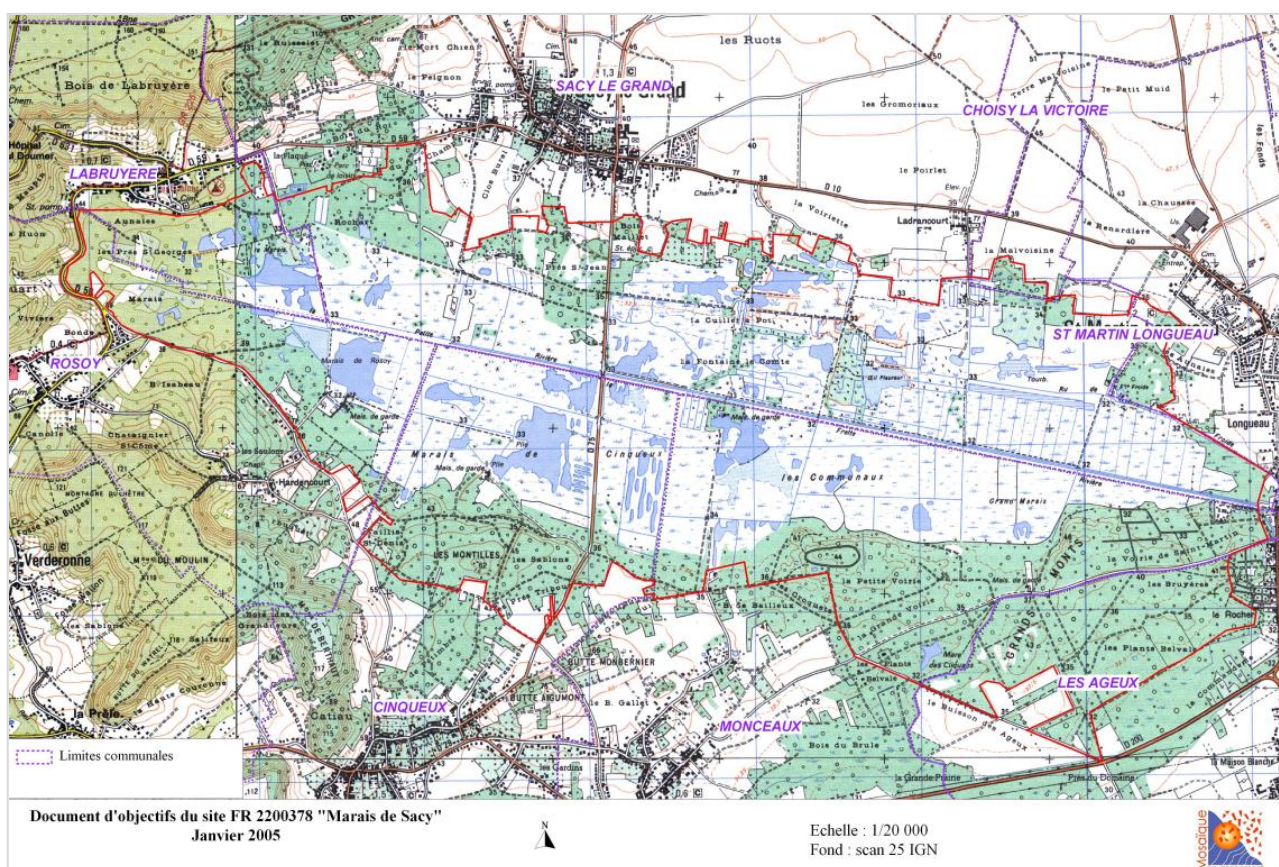
DOCOB des sites Natura 2000 FR2212005 et FR2200380 du massif des Trois Forêts et du bois du Roi – Parc naturel régional Oise – Pays de France – DT juillet 2010



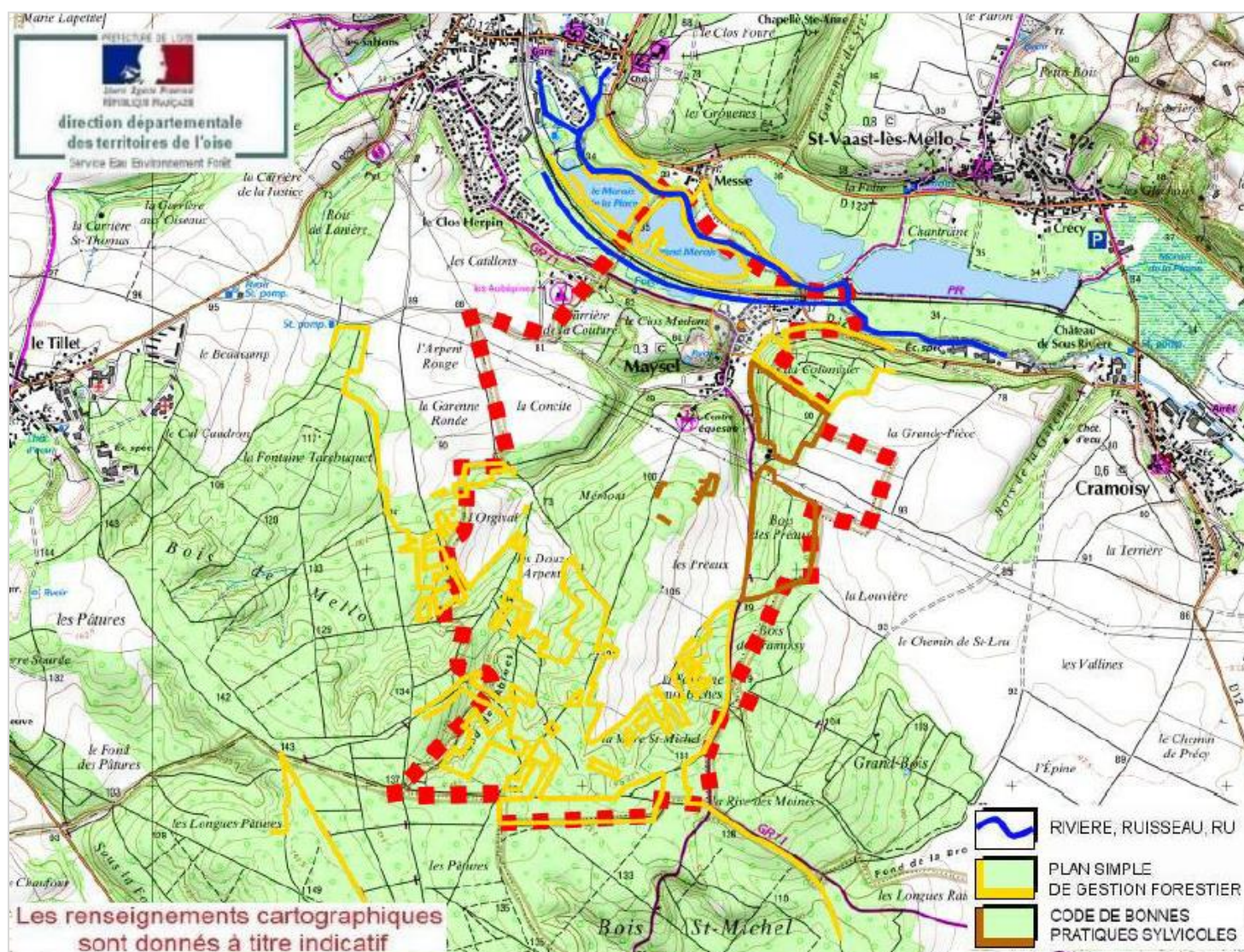
③ Le site Natura 2000 « Marais de Sacy-le-Grand », situé à environ 14 km au nord-est de Maysel, correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Ce site couvre un ensemble de marais alcalins (eaux calcaires) de très grande superficie (1 370 ha s'agissant du périmètre du site Natura 2000) ; il constitue l'un des systèmes tourbeux alcalins les plus importants des plaines du nord-ouest européen. Ce complexe d'habitats exceptionnels présente une large gamme de biotopes, depuis les stades aquatiques pionniers jusqu'aux stades de boisements arbustifs à arborescents. Le marais de Sacy-le-Grand représente le plus important réservoir spatial de ces types d'habitat subsistant dans le nord de la France. La séquence géomorphologique marais alcalins / sables acides confère à ce site une grande importance écosystémique et biogéographique, en particulier compte tenu de sa surface.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 21 décembre 2010.



↳ Par ailleurs, s'agissant des boisements, le document ci-dessous met en évidence ceux qui font l'objet d'un Plan Simple de Gestion (périmètre identifié en jaune).



↳ Enfin, un projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), avait été mis à l'étude en Picardie, mais n'a pas été approuvé par le Conseil Régional. Les documents provisoires établis dans le cadre de l'élaboration de ce document ne sont donc pas repris ici.

Toutefois, sur le fond, le projet de SRCE n'identifiait pas sur le territoire de Maysel de continuités écologiques autres, qui ne seraient pas déjà identifiées par les zonages du patrimoine naturel. Par conséquent, la non-mention dans le dossier de PLU des éléments de connaissance du projet de SRCE ne signifie pas pour autant que des espaces sensibles sur le plan environnemental seraient insuffisamment pris en considération.

1 - 2 - 6 - Climat et air

↳ Le climat :

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'ouest à sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique. La pluviométrie, répartie au cours de l'année, diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Les étés sont assez frais, et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre). La neige est présente 16 jours par an, dont 8 répartis entre janvier et février. Les orages circulent en moyenne 18 jours par an, dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur sud-ouest, parfois du nord-est (bise) notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

↳ L'air :

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins, l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre ; les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés ;
- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proches des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais ;
- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région ; la moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 µg/m³ en 2000) ; les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone :

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller ; la pollution par les particules fines fait partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée ; le niveau d'information et de recommandation est toutefois occasionnellement atteint.

1 - 2 - 7 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères.

↳ Le plateau agricole et boisé :

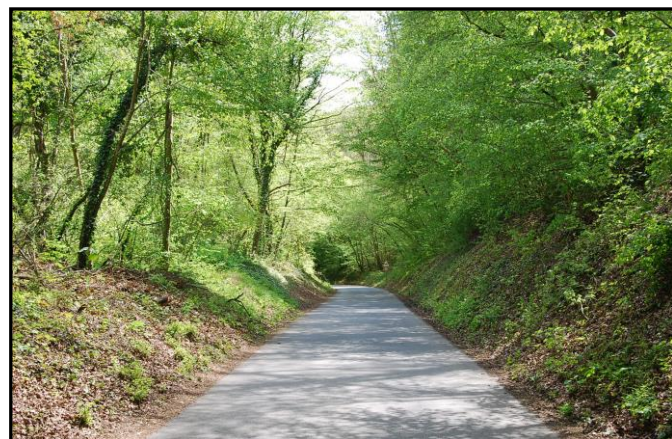
Les trois quarts sud du territoire communal correspondent à des étendues cultivées qui sont imbriquées dans des fonds de vallons boisés. Associées à un parcellaire de grande taille, les étendues agricoles dessinent un paysage qui est modelé différemment selon les cultures et les saisons. Ces espaces agricoles sont presque dénués d'éléments végétaux.

Les fonds de vallons boisés limitent les ouvertures du paysage, et contrastent avec la nudité et la platitude des langues agricoles. Ces vallées sèches, qui entaillent le plateau, proposent en effet des paysages très fermés ; ces couloirs « verts » s'apparentent à des cavées très étroites et directement encadrées par les boisements denses qui accompagnent le coteau. Les vues sont très raccourcies et seules quelques percées visuelles vers la vallée restent possibles.



↳ Le coteau boisé :

La lecture paysagère de la commune est caractérisée par l'existence d'un coteau marqué, souligné de boisements. Ce coteau boisé compose une toile de fond végétale encadrant l'espace aggloméré.



↳ Le fond de vallée humide :

L'extrémité nord du territoire communal est située géographiquement dans la vallée du Thérain, dont le fond de vallée est caractérisé par la présence d'une végétation hygrophile (peupliers, aulnes,...) ; le paysage y est fermé (pas d'ouvertures visuelles).

En complément de la rivière du Thérain qui matérialise la limite nord de la commune, le fond de vallée est occupé par un étang correspondant à une ancienne gravière.



↳ Les éléments particuliers :

Des éléments particuliers sont repérés sur le territoire communal, parmi lesquels la RD 12, la voie ferrée, ainsi qu'une ancienne carrière.

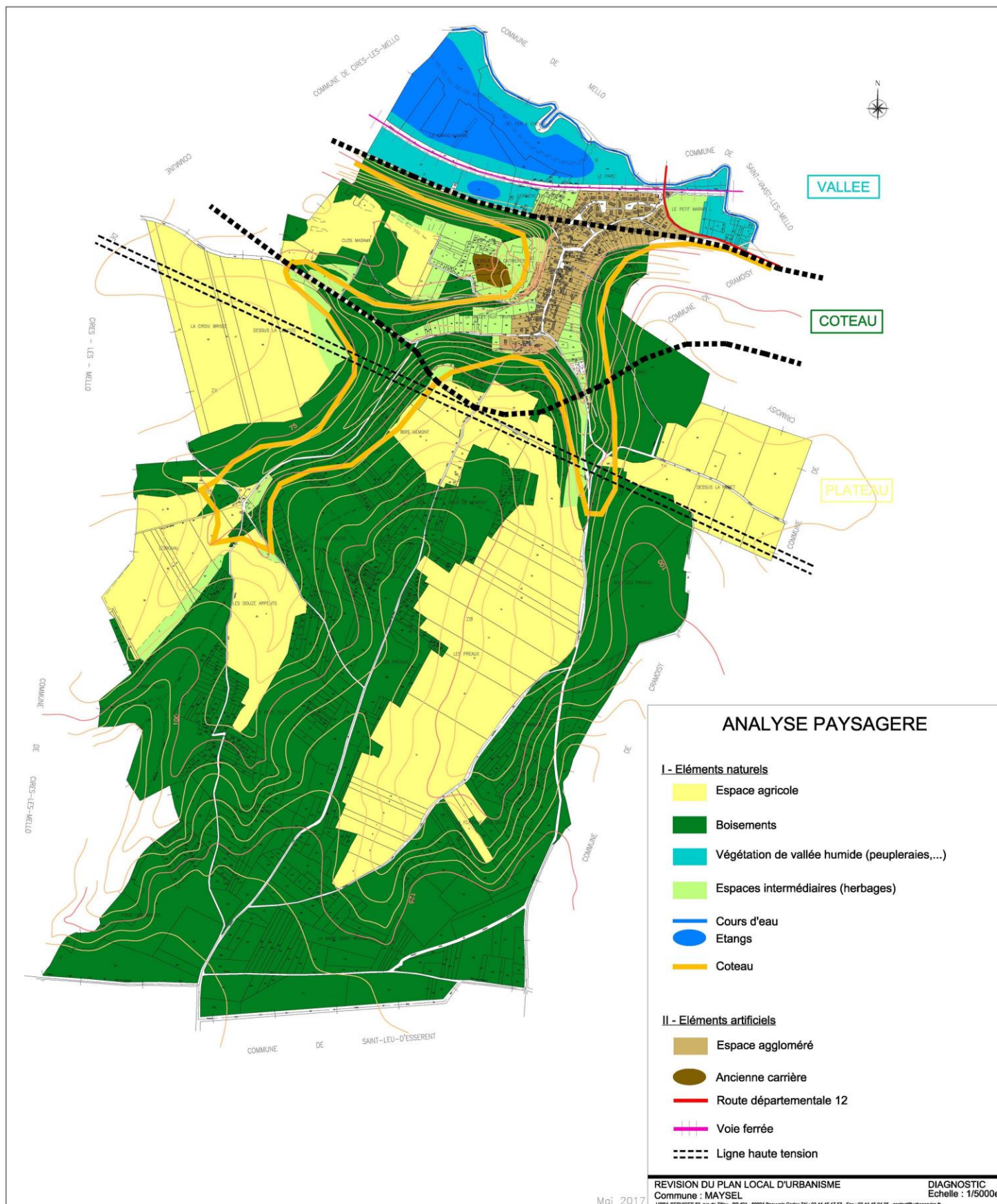


↳ L'espace bâti :

Les perspectives visuelles sur les espaces urbanisés (village de Maysel) sont détaillées ci-après dans le chapitre relatif à la forme urbaine.

↳ Les principales occupations du sol sur le territoire de Maysel peuvent être schématisées au travers d'une synthèse des superficies :

- espace agricole : 30 % du territoire communal
- espaces boisés : 55 %
- fond de vallée : 12,5 %
- espace bâti : 2,5 %



1 - 2 - 8 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines. La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

↳ Silhouette de l'agglomération

La commune compte une unique entité urbanisée correspondant au village de Maysel, qui s'est développé entre le fond de vallée humide et les coteaux boisés.



Les constructions desservies par le chemin des Carrières se distinguent en revanche du noyau bâti principal. Implantées sur le front de coteau, elles sont en discontinuité par rapport au village.

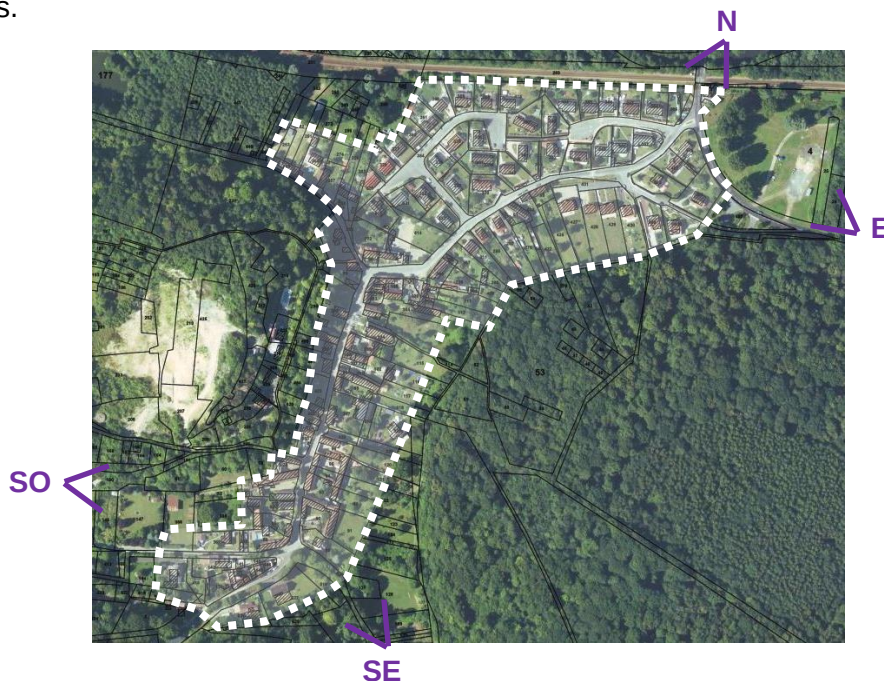


↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. L'urbanisation de Maysel reste d'une façon générale très discrète : la géographie locale (site de vallée encaissée) et le couvert végétal dense (coteau bois) sont autant d'éléments qui protègent les perceptions vers l'espace aggloméré ; il existe en effet peu de points de vue qui permettent d'apprécier la forme urbaine dans sa globalité.

Depuis les hauteurs du coteau, seules quelques lignes de faîtage et toitures se repèrent. L'urbanisation reste cachée par un couvert végétal dense et continu, elle est encadrée par un relief marqué.

Depuis la vallée, le profil confiné de l'espace de fond de vallée n'offre que peu de percées visuelles ; seule une perspective apparaît depuis la RD 12 sur les constructions pavillonnaires.



La lisière nord du village (« N ») est marquée par les extensions pavillonnaires du village de Maysel, entre le fond de vallée humide et les coteaux boisés ; l'urbanisation y est bordée par la voie de chemin de fer.



La lisière Est (« E ») ne laisse que très peu apparaître le village ; seules quelques toitures discrètes trahissent sa présence, auxquelles s'ajoute un pignon plus clair en entrée d'agglomération. La prédominance du végétal, notamment au travers des peupleraies du fond de vallée, se confirme également sur cette lisière.



La lisière sud-ouest (« SO ») est de celle où le village est le plus dissimulé. Le couvert végétal, accompagné de pelouses et jardins dans le fond de vallon, rendent en effet peu perceptibles les constructions.



La lisière sud-est (« SE ») s'inscrit dans un environnement boisé ; les constructions ne se perçoivent qu'à leur approche immédiate, après avoir longé le cimetière et le terrain de sports.

↳ Entrées de bourg

L'étude des entrées de bourg a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

L'entrée nord de Maysel par la RD 12, en provenance de Mello, s'effectue dans l'environnement végétal du fond de vallée. Les glissières de sécurité le long de la route départementale renforcent la sinuosité de la voie, jusqu'au franchissement de la voie ferrée. L'ancienne maison de garde-barrière constitue la première construction visible.



L'entrée Est de Maysel par la RD 12, en provenance de Cramoisy, est marquée par une courbe de la RD 12, qui tangente le village après avoir traversé des boisements. Un espace sans véritable fonction, s'apparentant à une friche, dégrade quelque peu la perception générale de cette entrée.



L'entrée sud-ouest de Maysel, par la voie qui relie le village au hameau du Tillet sur le territoire de Cires-lès-Mello, présente un profil naturel et champêtre. Le contact avec l'espace bâti se fait de manière très progressive (jardins,...).



1 - 2 - 9 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine de l'espace aggloméré, et dans son développement urbain.

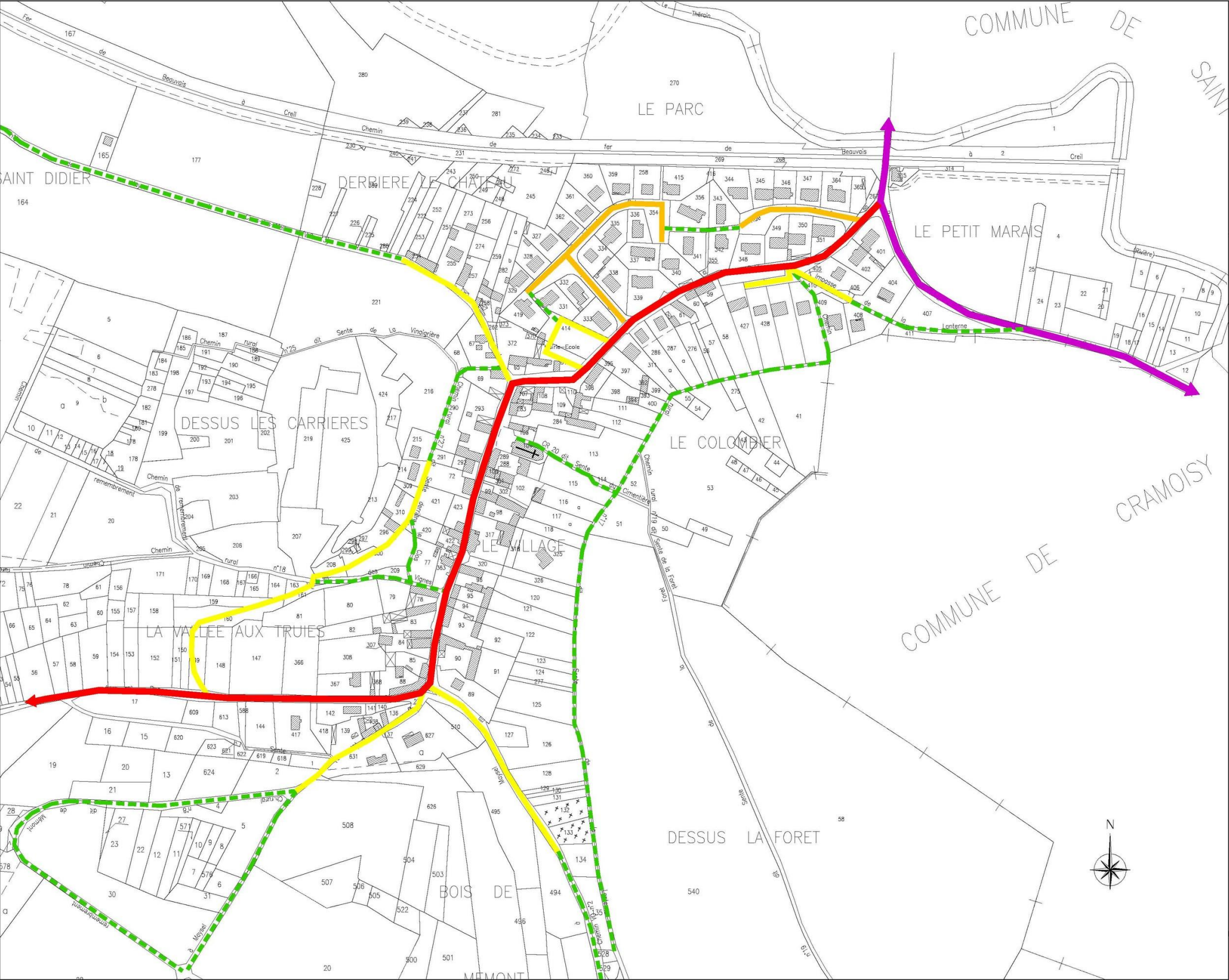
Dans le village de Maysel, la structure principale du réseau de voies correspond à l'axe constitué de la Grande Rue et de la rue du Petit Marais. La RD 12, quant à elle, ne constitue qu'une voie de transit qui n'a pas joué véritablement de rôle dans le développement urbain du village (si ce n'est en constituant une barrière « physique »).

D'autres rues peuvent être considérées comme des voies secondaires, en ce qu'elles complètent la desserte du bourg ; c'est le cas de la rue du Connétable de Saint-Pol et de la rue du Prieuré.

La desserte tertiaire du village de Maysel est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions et qui constituent la partie terminale du réseau viaire ; il s'agit plus particulièrement des voies en impasse, que sont la rue du Grand Marais, l'impasse de la Lanterne, et la rue de Mémont.

En outre, le bourg compte quelques sentes piétonnes qui permettent d'assurer la continuité de certains cheminements, et de réduire les distances entre des rues, par exemple entre la rue du Connétable de Saint-Pol et de la rue du Prieuré, et entre la rue du Grand Marais et le chemin des Carrières.

Le territoire communal compte également plusieurs chemins ruraux, dont plusieurs sont reliés au village.



ANALYSE DU RESEAU VIAIRE

- RD 12 (voie de transit)
- Voie primaire (structure principale du réseau de voies)
- Voie secondaire (desserte complémentaire du village)
- Voie tertiaire (desserte de quelques constructions et/ou voies en impasse)
- Sente piétonne ou chemin rural

1 - 2 - 10 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.



Dans le village de Maysel, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, certaines voies se devinent assez largement, en particulier la Grande Rue qui ressort ainsi nettement ; les constructions existantes y dessinent l'emprise de la voie.

Dans cette partie originelle de l'agglomération, une part significative des constructions est implantée à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments (fronts bâtis).

La trame bâtie est par ailleurs constituée de secteurs pavillonnaires où les constructions, implantées au centre de leur parcelle, configurent une succession de pleins et de vides. Cette trame bâtie, propre aux extensions pavillonnaires, présente une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Elle correspond pour l'essentiel à la moitié nord du village, qui accueille les extensions de l'agglomération (rues du Petit Marais, du Prieuré et du Connétable de Saint-Pol).

↳ Hauteur du bâti

En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions. Cependant, les distinctions de hauteur observées sur la commune sont faibles ; le tissu bâti de la commune ne présente pas de constructions, ou groupe de constructions, d'une hauteur significativement supérieure aux autres.

Les volumétries les plus importantes correspondent généralement aux constructions les plus anciennes, qui sont le plus souvent édifiées sur deux niveaux (R + 1).

Les constructions de type pavillonnaire correspondent quant à elles généralement à des volumes de type R + combles (combles aménagés ou non).

↳ Typologie du bâti

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.

↳ Le bâti ancien implanté à l'alignement :

Dans le village de Maysel, les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement dans la Grande Rue. Le bâti ancien à l'alignement y forme par endroits des fronts bâtis continus. La voie est structurée par les constructions qui sont implantées à l'alignement sur rue soit par la façade, soit par un pignon.

De plus, les constructions sont presque toujours contiguës à une limite séparative, voire aux deux. Les continuités minérales sont parfois assurées par la présence de murs de clôture, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.



S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est principalement composé de pierre. Sur l'ensemble des constructions anciennes, les toitures sont pour beaucoup constituées de petites tuiles plates ou de tuiles mécaniques.

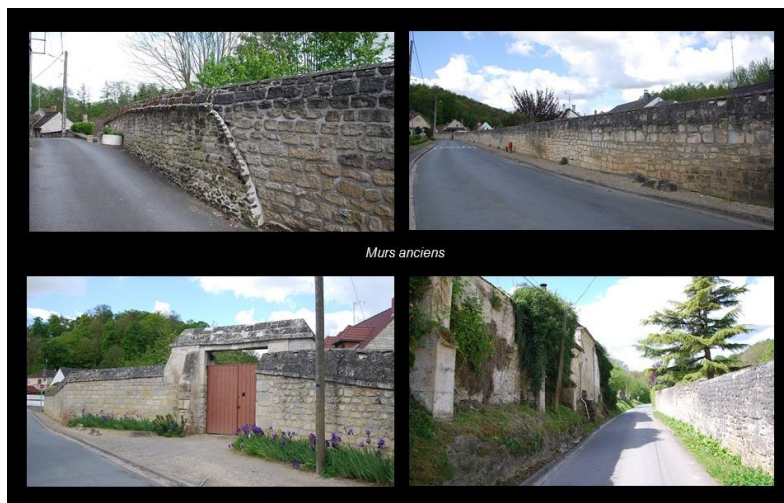
🔗 Le bâti ancien implanté en retrait :

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle du bourg de Maysel. Quelques constructions anciennes implantées en retrait sont recensées dans les rues du Petit Marais et du Grand Marais, ainsi que dans le chemin des Carrières.

Certaines constructions anciennes implantées en retrait correspondent à des maisons préfigurant le mode pavillonnaire qui a prévalu dans l'après-guerre. Quelques constructions présentent en effet un profil transitoire entre le bâti ancien à l'aspect traditionnel, et le bâti récent à l'aspect contemporain.



Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont généralement constituées de murs ou de murets (essentiellement en pierre).



🔗 Le bâti de type pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires ont étoffé l'urbanisation, soit par comblement de vides, soit par des opérations de lotissement. Dans le bourg de Maysel, les secteurs pavillonnaires correspondent principalement à la rue du Petit Marais, ainsi qu'aux lotissements de la rue du Prieuré et de la rue du Connétable de Saint-Pol.

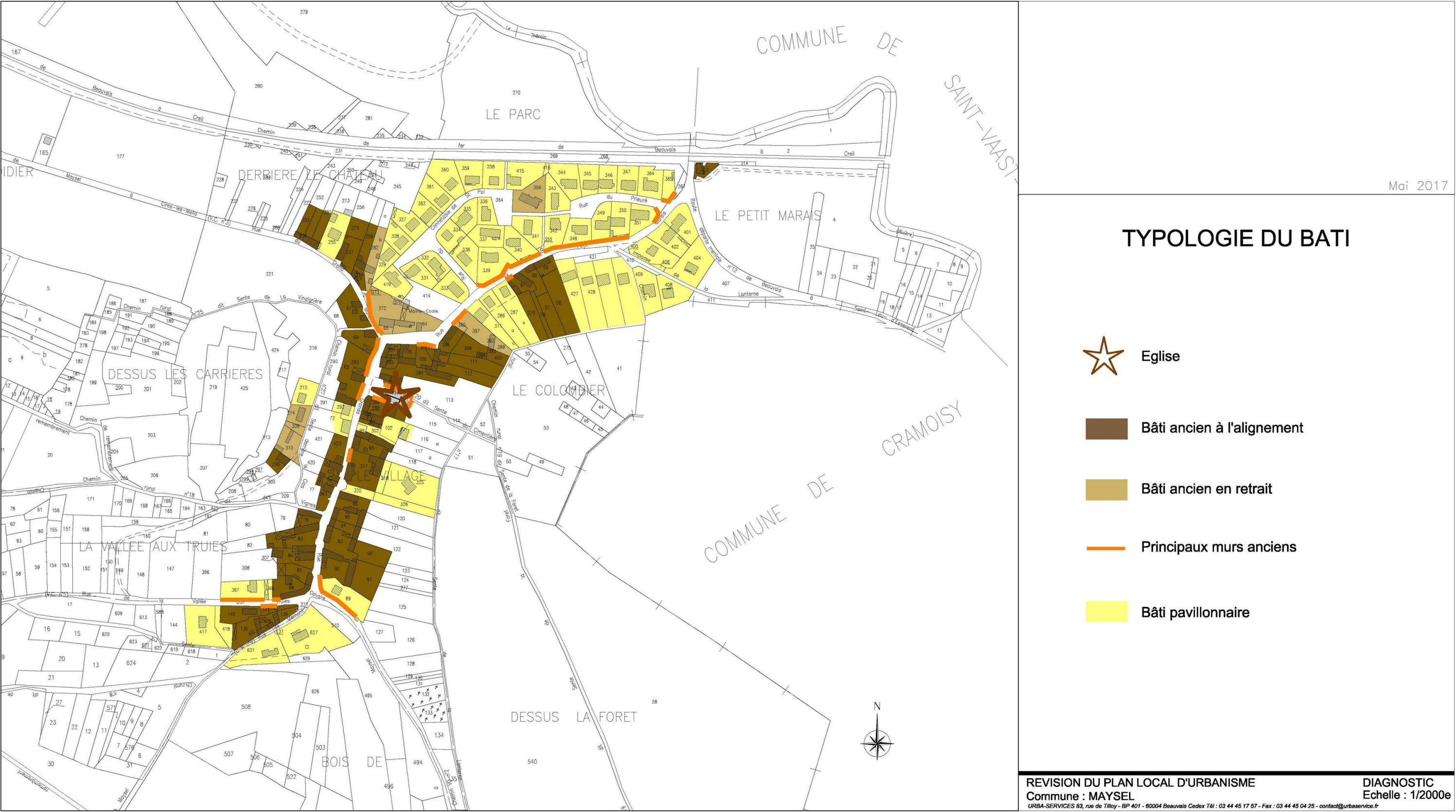
Les constructions pavillonnaires existantes sur la commune reprennent les caractéristiques usuelles de ce type de bâti. Les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et généralement en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités claires.

Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des châssis de toit basculants, à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière »), ou à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »).



Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti. Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, ou une palissade surmontant un muret de soubassement.



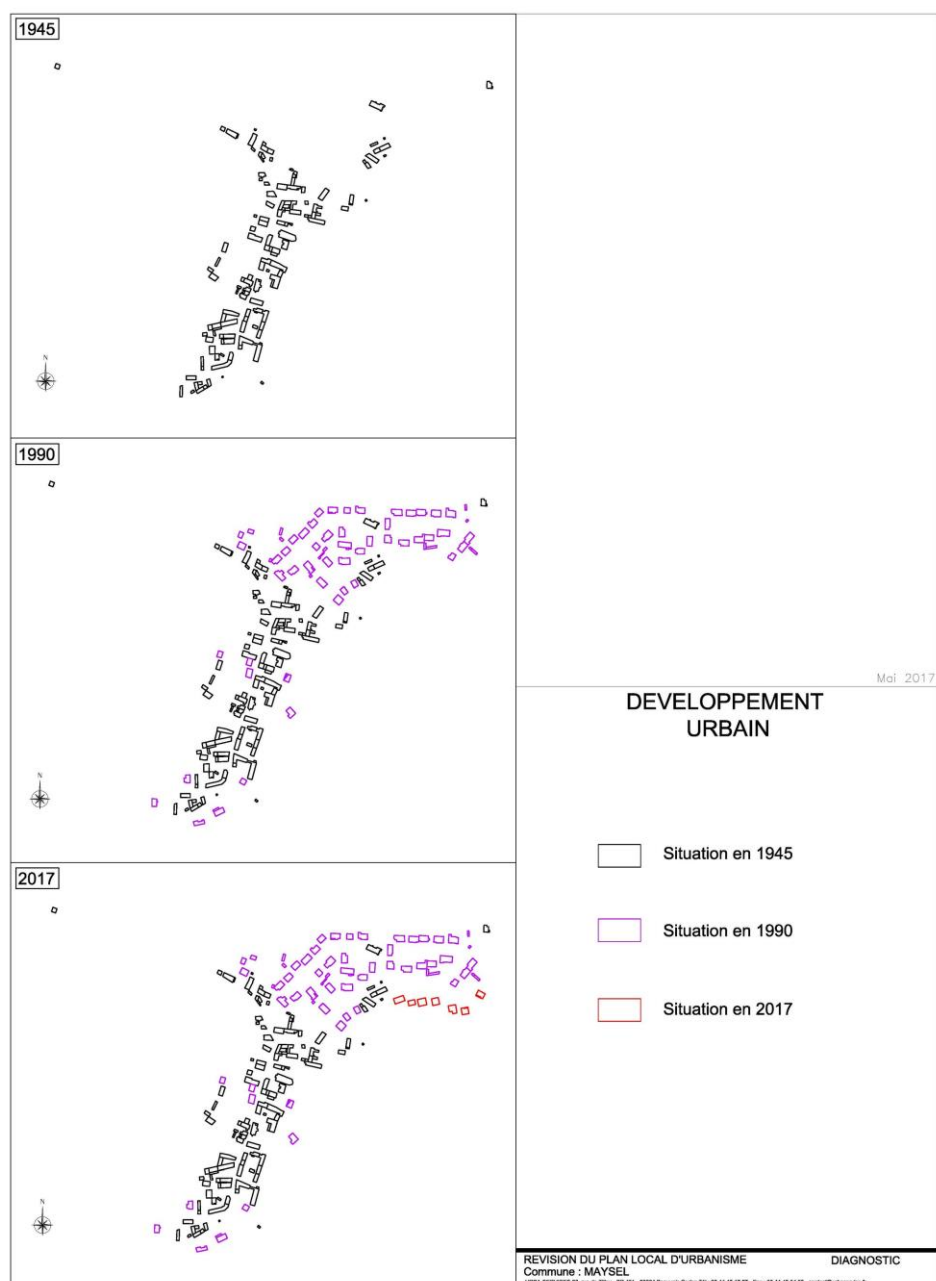
1 - 2 - 11 - Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace

↳ Développement urbain :

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation. La trame bâtie est visualisée telle qu'elle se présentait en 1945, en 1990, et en 2017. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

La trame bâtie en 1945 correspondait à l'entité originelle de la commune ; la configuration du village de Maysel reposait principalement sur la Grande Rue, auxquelles s'ajoutaient quelques constructions dans les rues du Petit Marais et du Grand Marais.

Les situations suivantes (1990 et 2017) permettent de visualiser le mode de développement de la commune, et sa progression jusqu'à la période actuelle.

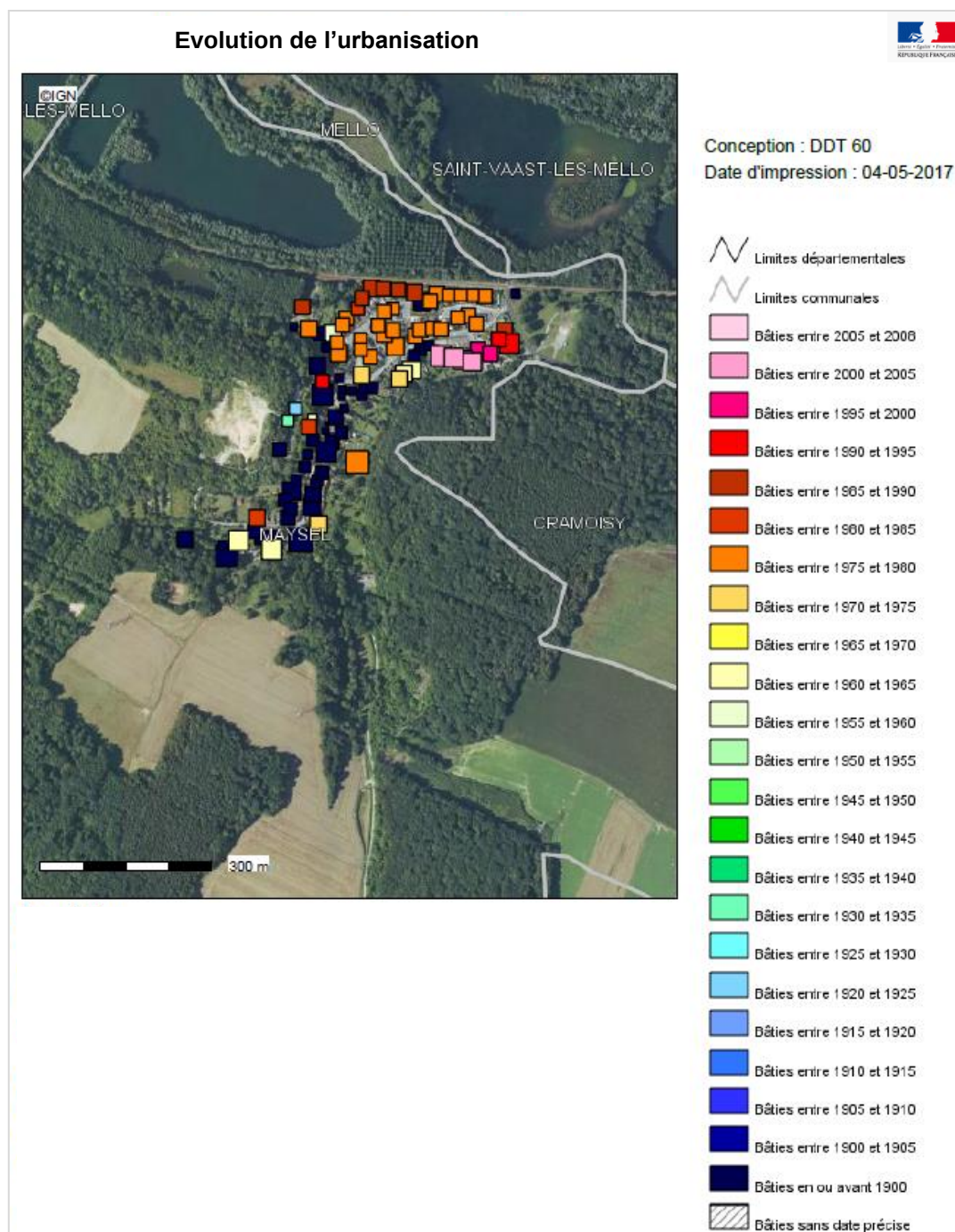


Le développement du bourg dans les années 1970-1980 s'est opéré, non seulement par comblement d'interstices au sein de la structure ancienne, mais surtout par extension de l'urbanisation. C'est ainsi que le lotissement de la rue du Prieuré et de la rue du Connétable de Saint-Pol ont épaissi la silhouette du village, jusqu'aux deux infrastructures qui encadrent l'espace urbanisé (RD 12 et voie ferrée).

Dans les années 1990 et 2000, le village de Maysel a connu un développement urbain très limité, se traduisant par moins de 10 constructions nouvelles entre 1990 et 2005, toutes situées dans la rue du Petit Marais et l'impasse de la Lanterne.

Enfin, dans les dix dernières années, la commune n'a accueilli aucune construction nouvelle ; dans cette période, la consommation d'espace a été nulle.

Le document ci-après, établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, complète ces propos :



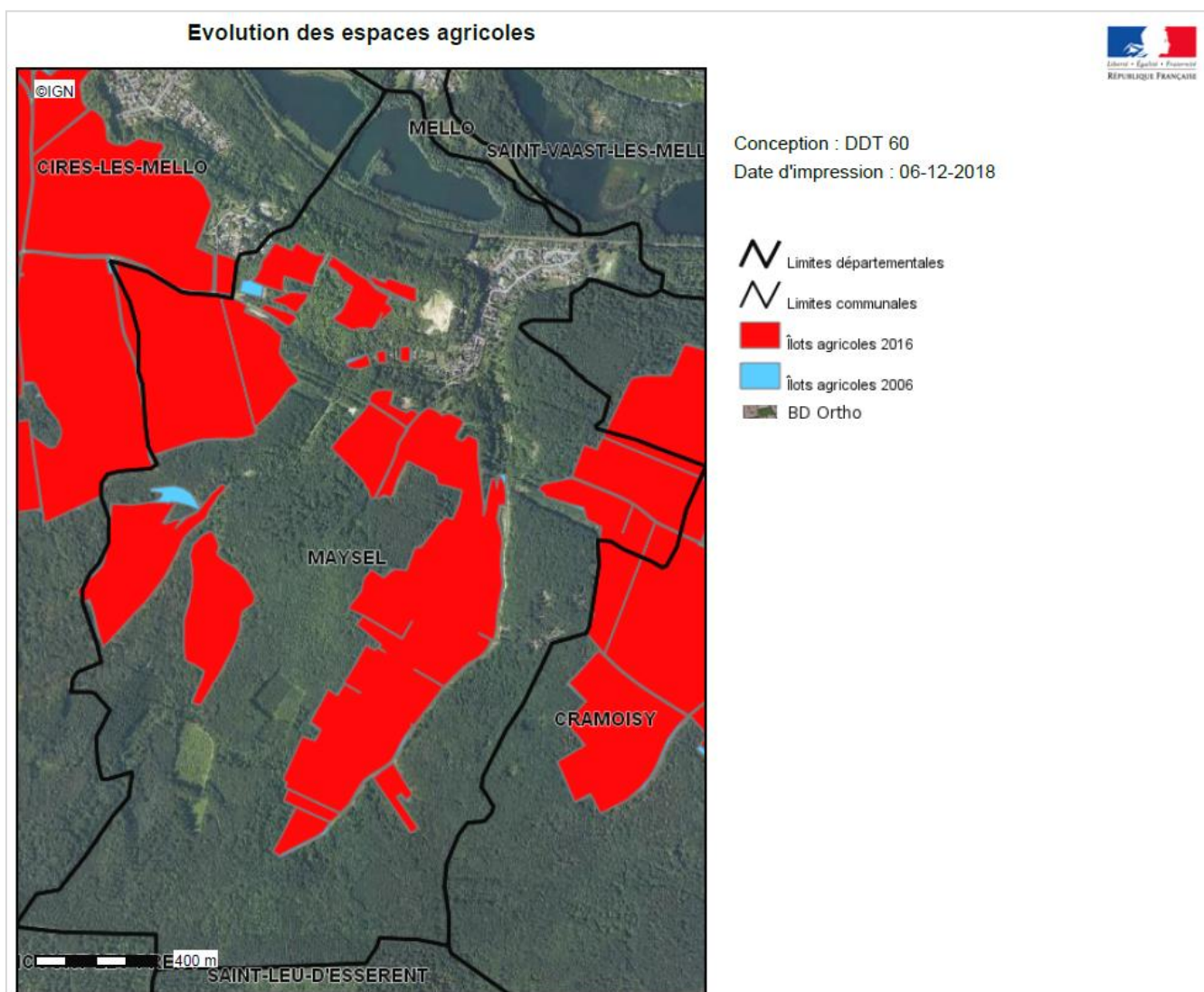
↳ Consommation d'espace :

Le document ci-après indique les îlots qui ont perdu leur caractère agricole dans les années récentes (établi sur la base d'un registre parcellaire qui constitue un document de déclaration auprès de la Politique Agricole Commune).

Les îlots qui ne figurent pas en rouge sur le document ci-dessus correspondent à ceux qui ont perdu leur vocation agricole dans les dix dernières années (entre 2006 et 2016).

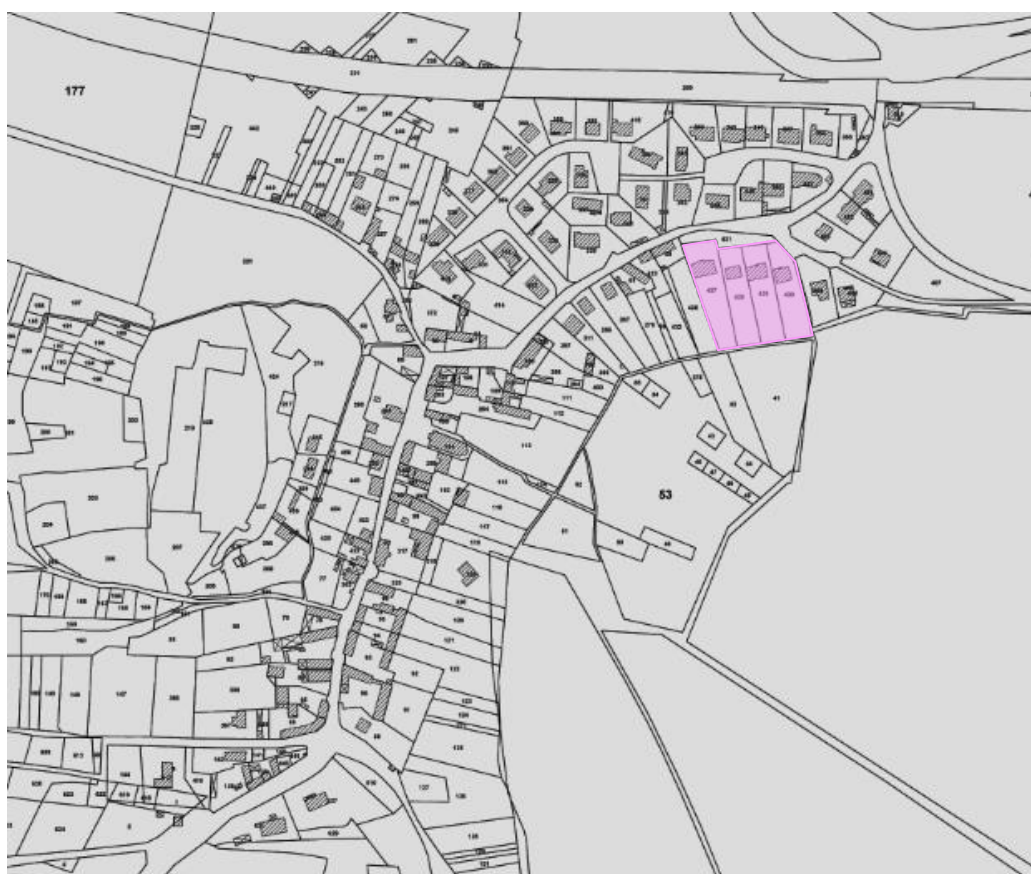
Il apparaît qu'aucun espace n'a perdu son caractère agricole au profit d'une urbanisation.

Par ailleurs, les deux terrains qui sont représentés en bleu sur le document, dans la partie ouest du territoire communal, ont conservé une vocation « naturelle » ; ils ne correspondent pas à des espaces ayant été artificialisés.



De plus, l'analyse de la consommation d'espace dans le cadre des principales opérations réalisées sur la commune dans les quinze dernières années est synthétisée ci-après :

Opération	Localisation	Superficie consommée	Type d'espace consommé	Programme de construction	Densité moyenne
Rue du Petit Marais (± 2005)	Au sein de l'espace aggloméré	± 0 ha 40	Herbages	4 logements en habitat individuel	± 10 logements / ha



1 - 2 - 12 - Qualité urbaine

↳ Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux peuvent composer la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.

Il est rappelé que l'étude du paysage et de la forme urbaine a mis en évidence la prégnance du couvert végétal aux abords immédiats du village, tant à hauteur des coteaux boisés que du fond de vallée.

Au sein de la partie agglomérée, les principaux éléments végétaux correspondent à des fonds de parcelles privés.



Espaces publics

La commune comprend un espace public végétalisé situé au centre du village (place derrière la mairie) ; cet espace, à l'aménagement qualitatif et soigné, est agrémenté de massifs arbustifs.



D'autres espaces publics végétalisés, de surface plus réduite, sont également répertoriés, en particulier de petits espaces verts aménagés en bordure de voie (rue du Petit Marais), de même que le parvis de l'église.



De plus, au sud-est du village à l'approche du cimetière, le terrain de sport complète la présence végétale.



1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine et mobilité

Les équipements publics existants sur la commune et les activités économiques implantées constituent des pôles d'attractivité. Ces principaux éléments structurants, générateurs de flux, composent la dynamique communale ; ils sont exposés dans les chapitres 1.1.4. et 1.1.5. du présent rapport.

Il ressort de l'analyse des principaux équipements et services (voir carte « dynamique urbaine » ci-après) que la commune de Maysel présente le profil d'une petite commune rurale, au faible degré d'équipements et de services.

Le principal équipement public à Maysel correspond à la mairie située sur la place centrale au cœur du village.

Par ailleurs, eu égard à sa proximité de l'agglomération creilloise, la commune appartient au bassin de vie et à l'aire de chalandise du Creillois.

↳ Déplacements et accessibilité routière

La desserte routière de Maysel est principalement assurée par la RD 12, axe qui longe la vallée du Thérain entre le Beauvaisis et le Creillois.

D'après un comptage effectué en 2017, la RD 12 supportait un trafic de 2 152 véhicules/jour dont 1,8 % de poids lourds (entre Cramoisy et Saint-Leu d'Esserent).

↳ Migrations domicile-travail

Migrations alternantes

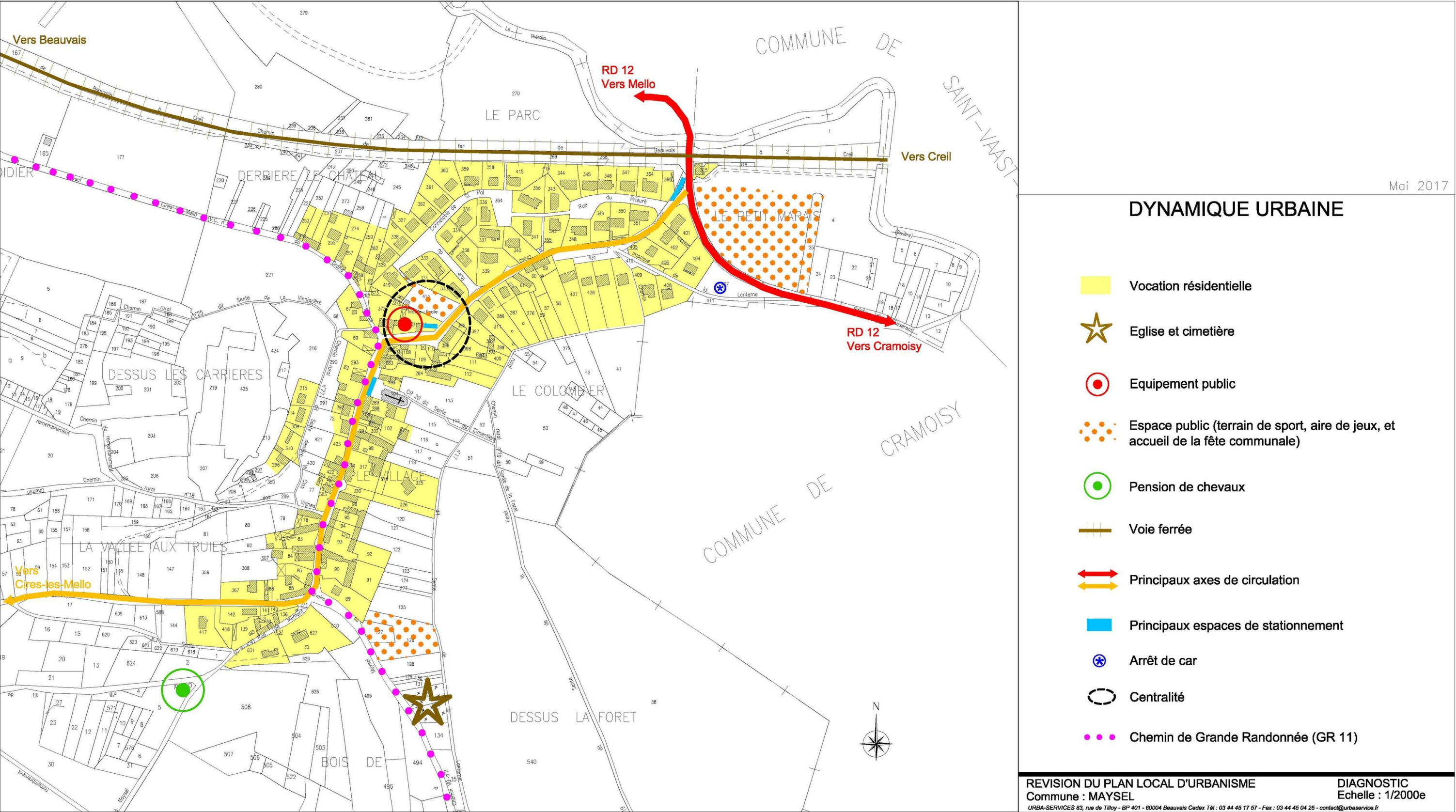
En 2015, 96,6 % des actifs résidant à Maysel (soit 115 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant à Maysel	Part
Maysel	4	3,4 %
Communes extérieures	115	96,6 %

Source : Recensement Général de Population 2015, INSEE.

Parmi les actifs résidant à Maysel et n'y travaillant pas, une part importante exerce leur activité professionnelle dans le bassin d'emploi du Creillois.

Par ailleurs, sur les 4 emplois qui étaient fournis sur la commune de Maysel en 2015, tous étaient exercés par des actifs résidant sur la commune.



Moyen de transport utilisé par les actifs ayant un emploi

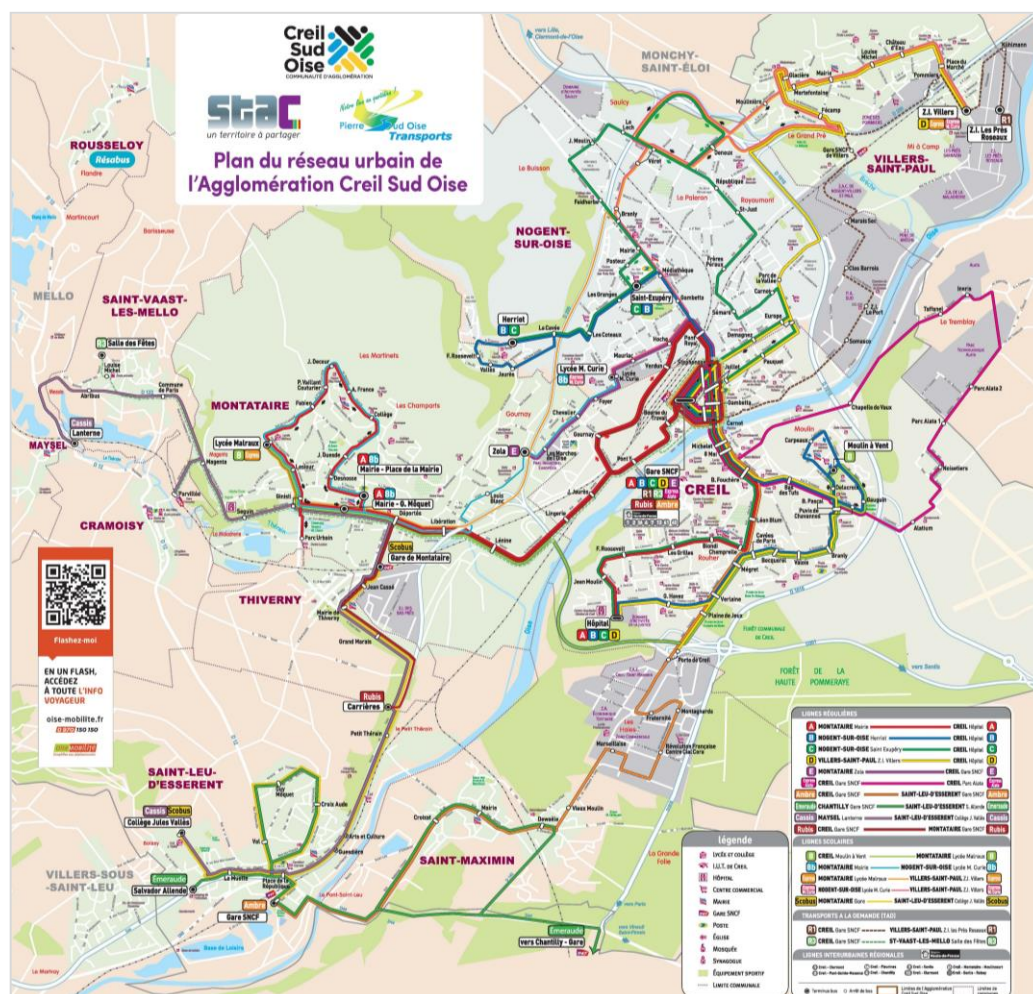
	Ensemble des actifs ayant un emploi	Part
Pas de transport	2	1,7 %
Marche à pied	0	0 %
Deux-roues	2	1,7 %
Voiture, camion,...	108	90,8 %
Transports en commun	7	5,8 %
Ensemble	119	

Source : Recensement Général de Population 2015, INSEE.

La part modale de la voiture particulière est très largement majoritaire dans les migrations pendulaires (déplacements domicile-travail) ; celle des transports en commun est faible.

↳ Transports collectifs

La commune est desservie par un réseau de transports urbains géré par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise. Maysel est desservie par la ligne « Cassis » Maysel / Saint-Leu d'Esserent. Un service de transport à la demande « Résabus » complète la desserte.



En outre, la commune est desservie par une ligne interurbaine gérée par le Conseil Départemental de l'Oise : ligne n°61 Moulincourt / Cires-lès-Mello / Montataire / Creil.

La commune compte un arrêt de car (« Lanterne ») situé en bordure de la RD 12, à l'Est du village.

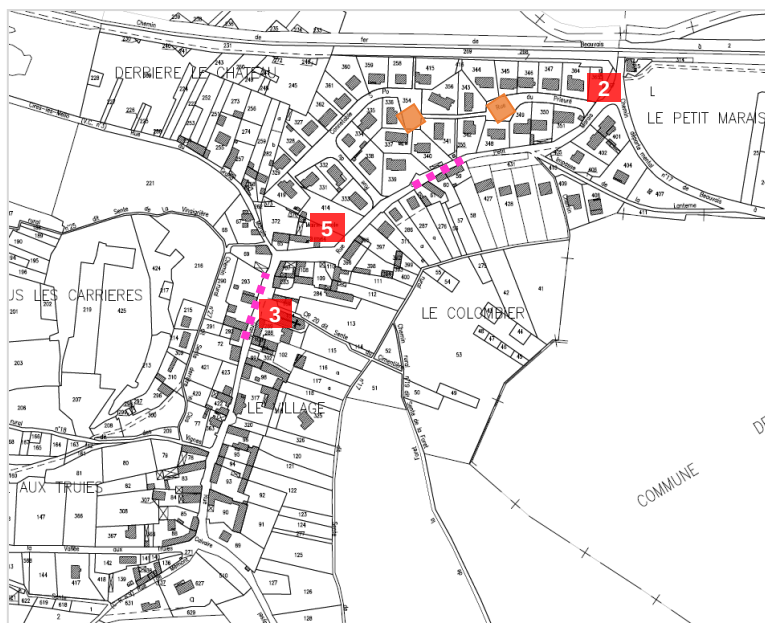
Concernant l'offre ferroviaire, il est rappelé que le territoire communal est traversé dans sa partie nord par la voie ferrée Beauvais-Creil ; la commune se situe entre les gares de Cires-lès-Mello et Cramoisy (TER Picardie).

➤ Stationnement

L'offre de stationnement sur la commune est constituée de parkings, généralement situés aux abords des principaux équipements publics, auxquels s'ajoutent quelques places de stationnement sur chaussée.

Sur le plan quantitatif, les parkings offrent un nombre de places de stationnement d'environ :

- 5 sur la place publique centrale située à l'arrière de la mairie (accès depuis la rue du Petit Marais),
- 3 devant l'église (dont 1 place destinée aux personnes à mobilité réduite),
- 2 à l'entrée Est du village, à l'angle de la rue du Petit Marais et de la RD 12.



Nombre de places de stationnement sur parkings aménagés aux abords des principaux équipements publics

Places de stationnement sur petits espaces au sein de lotissements

Places de stationnement linéaires sur chaussée



La commune ne compte pas, à ce jour, d'offre de stationnement dédiée aux véhicules hybrides ou électriques (pas de bornes de recharges de véhicules électriques), ni d'installations spécifiques pour les vélos.

🐾 Chemins de randonnée

La commune est traversée par un chemin de Grande Randonnée (GR 11), qui traverse le village en empruntant la rue du Grand Marais, la Grande Rue et le chemin du cimetière ; son tracé figure sur la carte « dynamique urbaine » reprise précédemment, de même que sur l'extrait de carte IGN repris au chapitre 1.2.2.

Ce GR est également inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) adopté par le Conseil Départemental de l'Oise, de même qu'un autre itinéraire de promenade à hauteur du Bois Saint-Michel.

1 - 2 - 14 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

🐾 Les contraintes naturelles

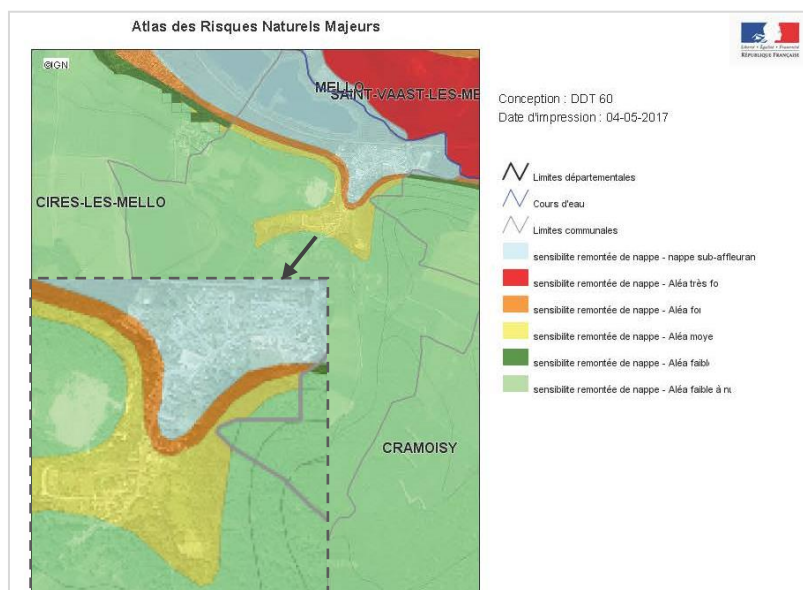
La commune est concernée par des reconnaissances environnementales (voir chapitre 1.2.5. sur les milieux naturels).

Par ailleurs, s'agissant des contraintes hydrauliques, l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise présente les bassins versants les plus pentus (voir chapitre 1.2.2 sur la topographie).

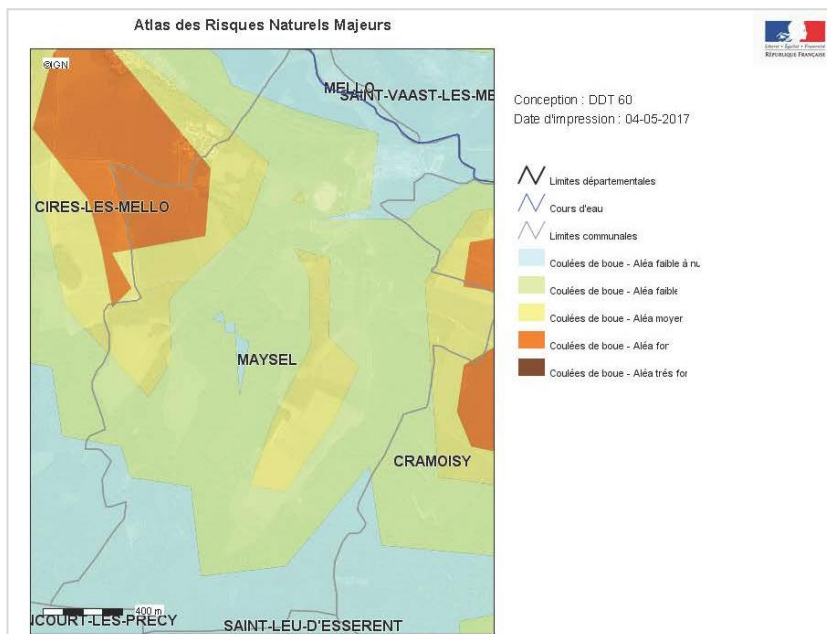
De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Issues du module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs, les données sont les suivantes :

- remontées de nappe : nappe sub-affleurante (donc aléa très fort) dans le fond de la vallée du Thérain, donc principalement dans les espaces pavillonnaires situés aux abords de la rue du Petit Marais ;

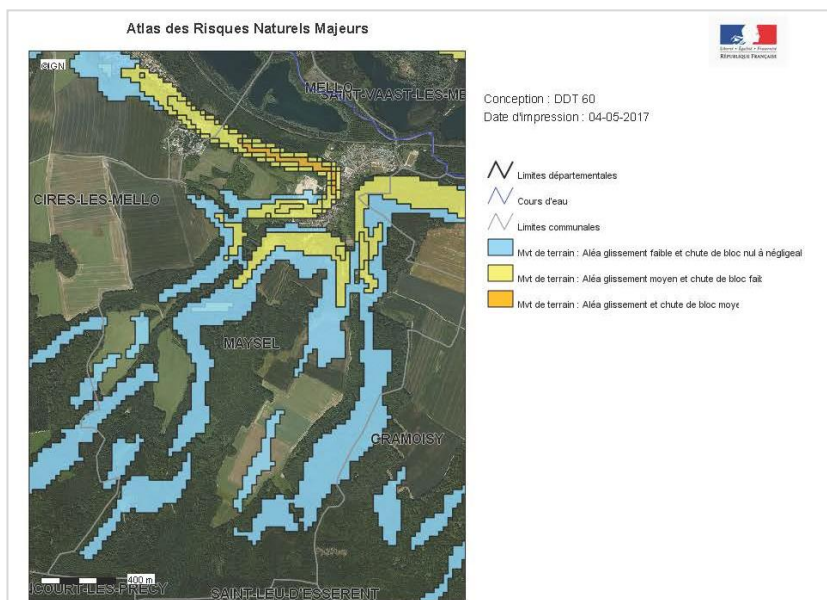
aléa de force décroissante sur le reste du territoire communal.



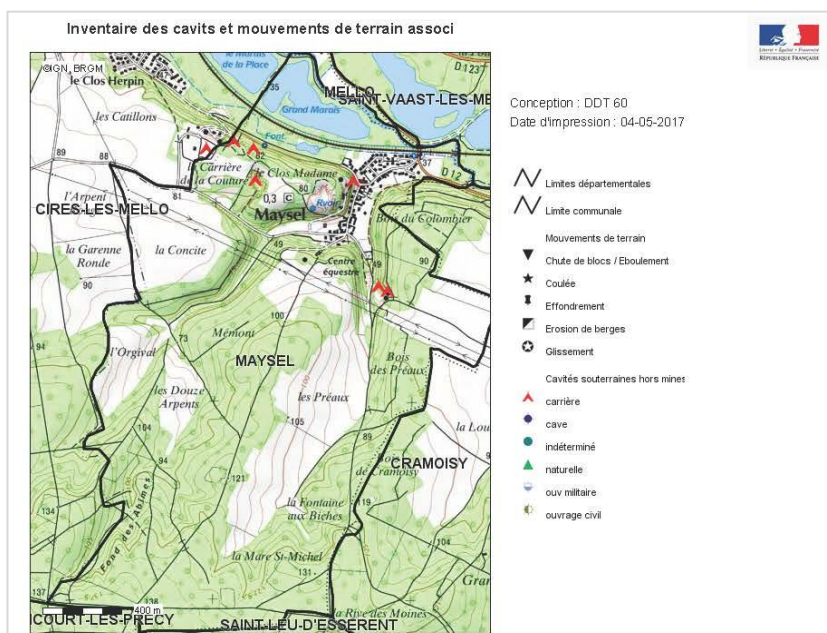
- coulées de boue : pas d'aléa très fort sur la commune, et aléa fort uniquement en frange ouest du territoire communal (hors espace aggloméré).



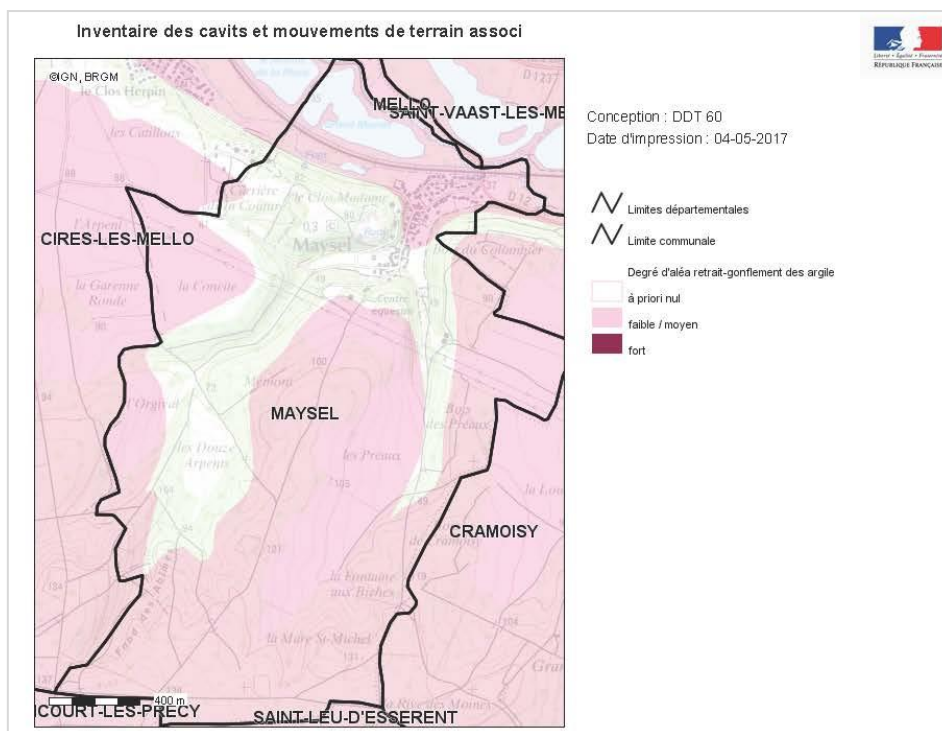
- mouvements de terrain : aléas sur les versants les plus pentus des coteaux.



- cavités souterraines : présence de cavités souterraines correspondant à d'anciennes carrières.



L'inventaire des cavités et mouvements de terrain associés est complété par une cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » ; le territoire de Maysel n'est pas concerné par un aléa fort.



Par ailleurs, la commune a fait l'objet de quatre arrêtés de catastrophe naturelle (dont la tempête nationale en 1999) ; leur caractérisation et leur périodicité sont visées dans le document ci-après (source : Géorisques).

Il est souligné que ces arrêtés sont tous antérieurs aux aménagements très importants qui ont été réalisés en vue de la maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements.

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
60PREF19990409	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
60PREF19850032	04/06/1985	07/06/1985	02/10/1985	18/10/1985

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
60PREF20130043	01/04/2011	31/05/2011	11/07/2012	17/07/2012
60PREF20130046	01/04/2011	31/05/2011	11/07/2012	17/07/2012

En outre, le territoire est concerné par le « Plan de Gestion des Risques d'Inondation » (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07 décembre 2015 (période d'application 2016-2021).

Toutefois, Maysel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI).

↳ **Les contraintes artificielles**

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, aucune ne fait l'objet d'un classement au bruit au titre de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres (prescriptions d'isolement acoustique lors des demandes de permis de construire).

Il en est de même de la voie ferrée Beauvais/Creil qui n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 relatif aux infrastructures de transport ferroviaire.

De plus, aucune voie n'est classée à grande circulation.

Par ailleurs, la commune ne compte pas d'établissement recensé comme installation classée pour la protection de l'environnement.

Par ailleurs, la commune ne compte pas d'exploitation agricole, et n'est donc pas concernée par une activité d'élevage qui génèrerait une distance d'éloignement de 50 m au titre du Règlement Sanitaire Départemental, ou de 100 m au titre du régime des installations classées.

S'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL n'en recense aucun sur le territoire de Maysel.

En outre, la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service (recensement des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement), ne répertorie aucun site sur la commune.

↳ **Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

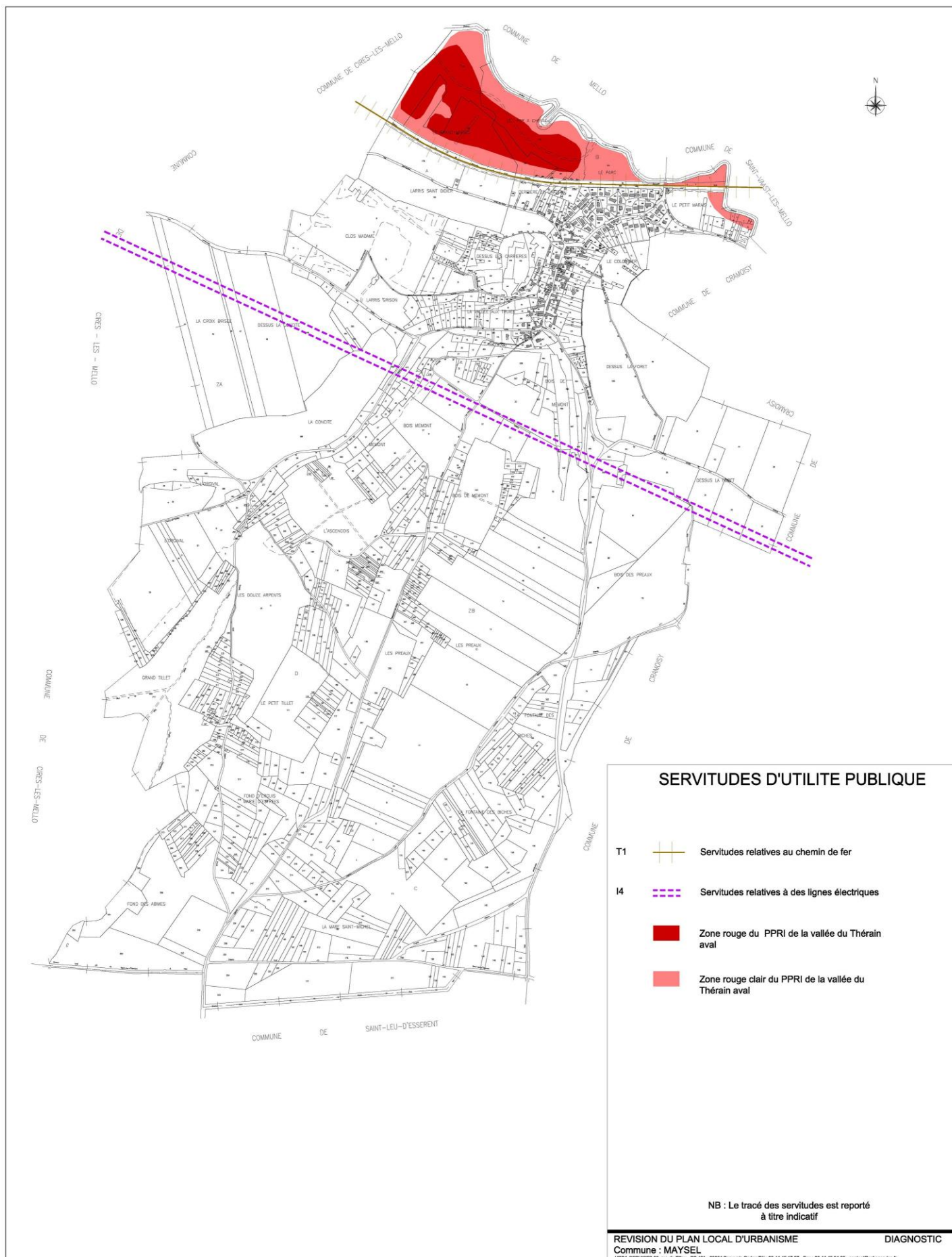
La commune est assujettie à :

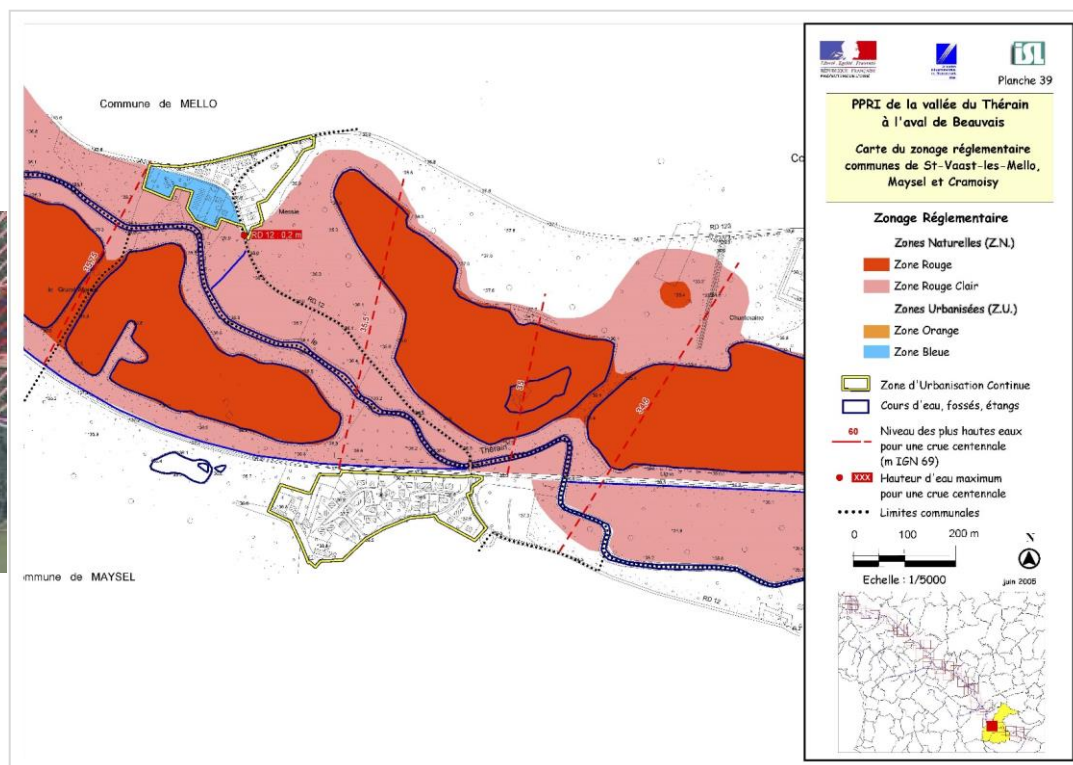
- une servitude (T1) relative au chemin de fer, étant rappelé que le territoire communal est traversé par la voie ferrée Beauvais / Creil.

- une servitude (I4) relative à des lignes électriques : deux lignes qui traversent le territoire d'est en ouest (sur le plateau au sud du village).

Par ailleurs, la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée du Thérain aval, qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 13/10/2005.

Les espaces naturels situés dans le fond de la vallée du Thérain, au nord de la voie ferrée, y sont classés en zone rouge, ou rouge clair (zone où les nouvelles constructions sont interdites). Le PPRI est circonscrit au nord de la voie ferrée, il ne concerne pas le village.





Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

1 - 2 - 15 - Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et ne préjuge pas de la volonté municipale retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,...).

Différentes potentialités peuvent être mises en évidence :

- le potentiel de renouvellement urbain (par réhabilitation ou reconversion),
- le potentiel d'accueil en dent creuse (terrain nu de superficie réduite),
- le potentiel de développement urbain sur îlot foncier (vaste espace libre).

La mutabilité de ces différents espaces doit également être évaluée, d'une part en fonction du statut du propriétaire (la mutabilité étant plus forte lorsque le propriétaire est une collectivité publique, et plus faible lorsque le propriétaire est une personne privée), et d'autre part en fonction de l'usage de l'espace (la mutabilité étant plus forte lorsqu'il s'agit de dents creuses ou de friches, et plus faible lorsqu'il s'agit d'espaces disposant déjà d'une vocation affirmée).

↳ **Potentiel de renouvellement urbain**

Un potentiel de renouvellement urbain au sein du bâti existant existe, de fait, par réhabilitation ou reconversion de bâtiments anciens, en particulier dans les bâtiments vacants suivants :

- construction qui fait face à la place publique, rue du Petit Marais : habitation en cours de rénovation, mais qui devrait rester qu'une seule habitation,
- construction située à l'arrière de la Grande Rue et de l'église (bâtiment « colonial » sur la parcelle n°284) : volonté du propriétaire d'y aménager 4 chambres d'hôtes (démarche en cours auprès de Gîtes de France).

S'ajoute à cela d'autres corps de bâtiments anciens qui peuvent constituer un potentiel de renouvellement urbain, mais qui ne font pas l'objet à ce jour de projets de mutation ou de reconversion.

Pour le reste, il n'est pas relevé sur la commune de friches urbaines ou d'importants corps de bâtiments vacants qui constitueraient un enjeu majeur de recomposition urbaine.

↳ **Potentiel d'accueil en dent creuse**

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), des terrains peuvent apparaître susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et les réseaux, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Dans le village de Maysel, aucune dent creuse n'est recensée au sens strict du terme (= terrain libre situé à l'intérieur de l'espace aggloméré, bordé par une voie carrossée et équipée en réseaux, et situé entre deux constructions existantes).

Néanmoins, un terrain situé à l'extrémité de la rue de la Vallée aux Truies peut être considéré comme un potentiel d'accueil pour une construction nouvelle dans la mesure où il fait face à du bâti existant (parcelle n°366).

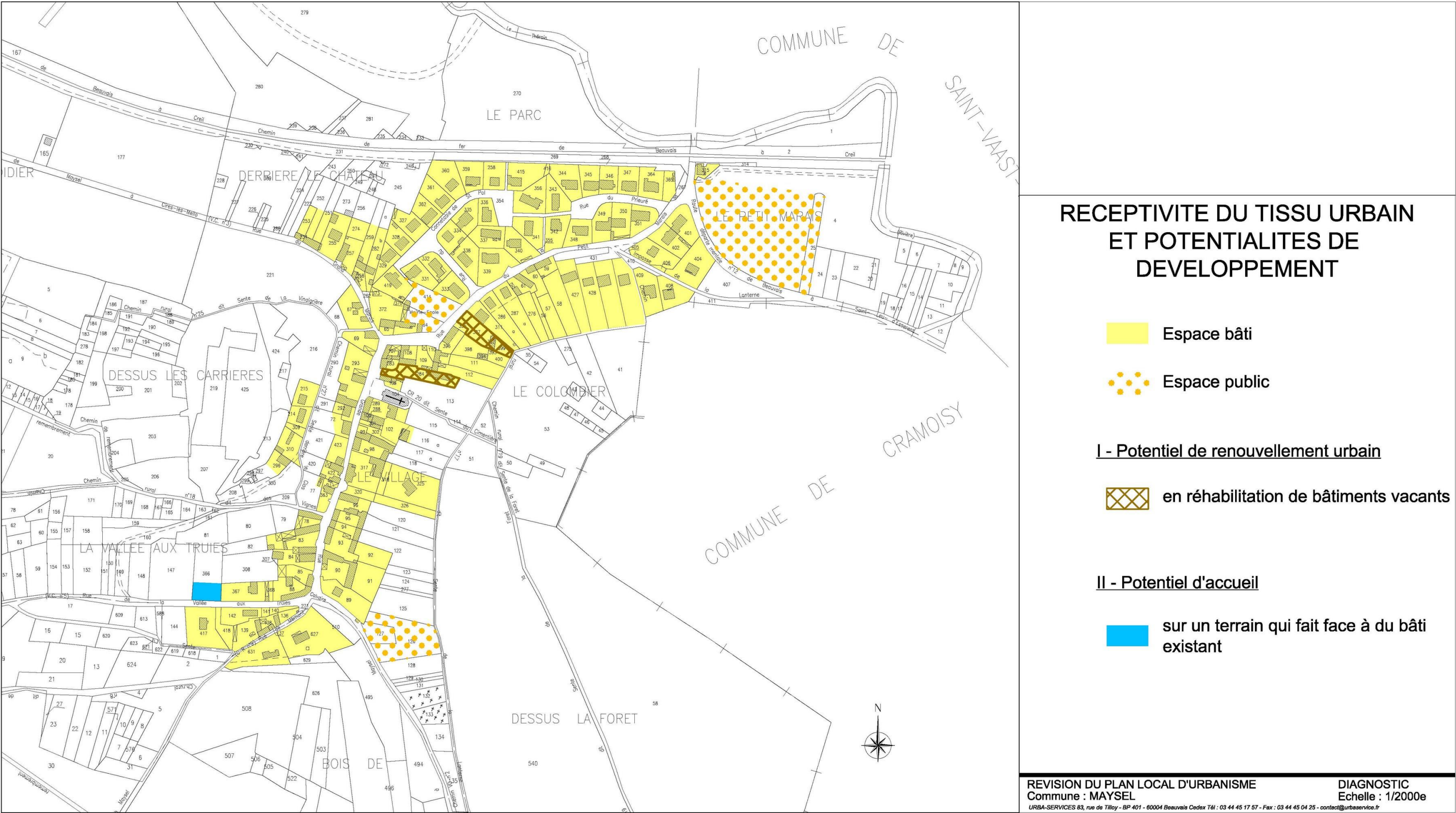
La capacité d'accueil au sein du village est ainsi très faible.

↳ **Potentiel de développement urbain sur îlot foncier**

Outre les dents creuses de superficie limitée, l'étude de la réceptivité du tissu urbain et des potentialités de développement peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Plus généralement, le recensement d'îlots est aussi l'occasion d'attirer l'attention sur les possibilités d'accès à ces espaces. Leur desserte est aujourd'hui envisageable mais la constructibilité immédiate de certaines façades pourrait hypothéquer à terme les possibilités d'accès à ces îlots, et ainsi les enclaver durablement.

Compte tenu des différentes contraintes géographiques qui restreignent les perspectives de développement, et au vu des considérations relatives à la compatibilité avec le SCOT du Grand Creillois, aucun espace susceptible de constituer un potentiel de développement urbain n'est identifié.



1.3. - **BILAN DU DIAGNOSTIC**

Le bilan proposé met en évidence le contexte territorial, les entités paysagères et le patrimoine naturel, les risques et contraintes, la qualité urbaine et la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine, ainsi que les principales potentialités de renouvellement et de développement urbains.

I - Contexte territorial

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 est identifiée au SCOT comme « village à caractère rural ».

La commune est située dans l'aire d'influence du bassin de vie du Creillois, et plus largement de celui du sud de l'Oise (emplois, services,...).

L'accessibilité routière de la commune est principalement assurée par la RD 12 (axe longeant la vallée du Thérain).

L'offre en transports collectifs à Maysel est par ailleurs réduite.

II - Paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques

Le territoire communal compte de nombreux **massifs boisés**, qui soulignent les vallons situés dans ses deux tiers sud.

Les étendues cultivées, associées à un paysage de plateau agricole, rappellent quant à elles le positionnement géographique de la commune sur le rebord de l'un des plateaux du Clermontois (« plateau de Mouy »). Sur le territoire de Maysel, ces espaces cultivés constituent des **poches agricoles**.

La commune compte quelques herbages, principalement aux abords du village et à hauteur d'une ancienne carrière située à l'ouest du village.

La **vallée du Thérain** est caractérisée par la présence d'une végétation hygrophile, où dominent les peupleraies. La rivière du Thérain matérialise la limite nord du territoire communal, et l'espace de fond de vallée comprend en outre des étangs.

S'agissant de la **sensibilité environnementale**, les vallons boisés sont inventoriés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1) qui reconnaît la valeur écologique du « Bois Saint-Michel et de Mello » ; ce périmètre est également reconnu comme Espace Naturel Sensible (ENS).

Par ailleurs, le fond de la vallée du Thérain fait l'objet d'une reconnaissance en « zone humide ».

III - Risques et contraintes

La commune est couverte par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval**, approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005. Les espaces naturels situés au nord de la voie ferrée sont classés en zone rouge, ou rouge clair, du PPRI.

En outre, la commune est assujettie à un **aléa de remontées de nappe** dans le fond de la vallée du Thérain, aléa qui concerne ainsi les espaces pavillonnaires situés aux abords de la rue du Petit Marais).

De plus, l'organisation du relief communal met en évidence les **principaux talwegs** qui correspondent aux axes d'écoulement des eaux de ruissellement ; les contraintes hydrauliques induites doivent être prises en considération.

Des **aménagements et travaux** conséquents ont été réalisés 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.

Le territoire de Maysel est par ailleurs traversé par une voie ferrée, qui sépare le village et le fond de la vallée du Thérain.

Deux lignes électriques traversent aussi le territoire communal d'est en ouest, sur le plateau au sud du village.

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine

Le village de Maysel présente une **partie originelle** où prédomine du bâti ancien ; cette armature correspond principalement à la Grande Rue.

Le village présente également des **extensions urbaines au profil pavillonnaire**, constituées pour l'essentiel des rues du Petit Marais, du Prieuré et du Connétable de Saint-Pol (moitié nord du village).

La commune compte aussi quelques constructions situées à l'écart du village, à hauteur du chemin des Carrières.

La présence de quelques petits chalets dans la partie haute de la rue de Mémont est aussi rappelée. Non cadastrés, et non raccordés au réseau collectif d'assainissement, ils ne peuvent pas être considérés comme de véritables constructions susceptibles d'être reconnues dans le PLU.

V - Dynamique urbaine

Le profil de Maysel est celui d'une **petite commune rurale**, au faible degré d'équipements et d'activités.

Le principal équipement public à Maysel correspond à la mairie située sur la place centrale, au cœur du village. A cet espace public s'ajoute celui situé au sud du village en direction du cimetière (terrain de sport).

La commune est aussi traversée par un chemin de Grande Randonnée (GR 11), qui emprunte la Grande Rue.

Par ailleurs, la commune ne compte ni activité industrielle ou artisanale, ni siège d'exploitation agricole. Une pension de chevaux située sur le versant, en lisière sud du village, est néanmoins recensée, mais ne présente aujourd'hui qu'une très faible activité.

S'agissant de l'évolution démographique, la population communale s'est stabilisée autour de 250 habitants depuis 1990.

De plus, le nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant (« point mort » dû à la baisse de la taille des ménages) est estimé à environ 3 logements à l'horizon 2035.

VI - Potentialités de renouvellement et de développement urbains

Un **potentiel de renouvellement urbain au sein du bâti existant** est répertorié sur la commune, par réhabilitation de bâtiments vacants. Est notamment concerné un bâtiment situé à l'arrière de la Grande Rue et de l'église, qui fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement de 4 chambres d'hôtes.

S'ajoute à cela d'autres corps de bâtiments anciens qui peuvent constituer un potentiel de renouvellement urbain, mais qui ne font pas l'objet à ce jour de projets de mutation ou de reconversion.

Un **potentiel d'accueil en dent creuse** (sur un terrain qui fait face à du bâti existant) est mis en évidence à l'extrémité de la rue de la Vallée aux Truies ; ce terrain constitue un potentiel d'accueil pour une construction nouvelle.

Enfin, compte tenu des différentes contraintes géographiques (coteaux, fond de vallée humide,...), et du contexte territorial (compatibilité avec le SCOT), la commune ne présente **pas de potentiel de développement urbain ultérieur**.

BILAN DU DIAGNOSTIC

I - Contexte territorial

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

SCOT



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

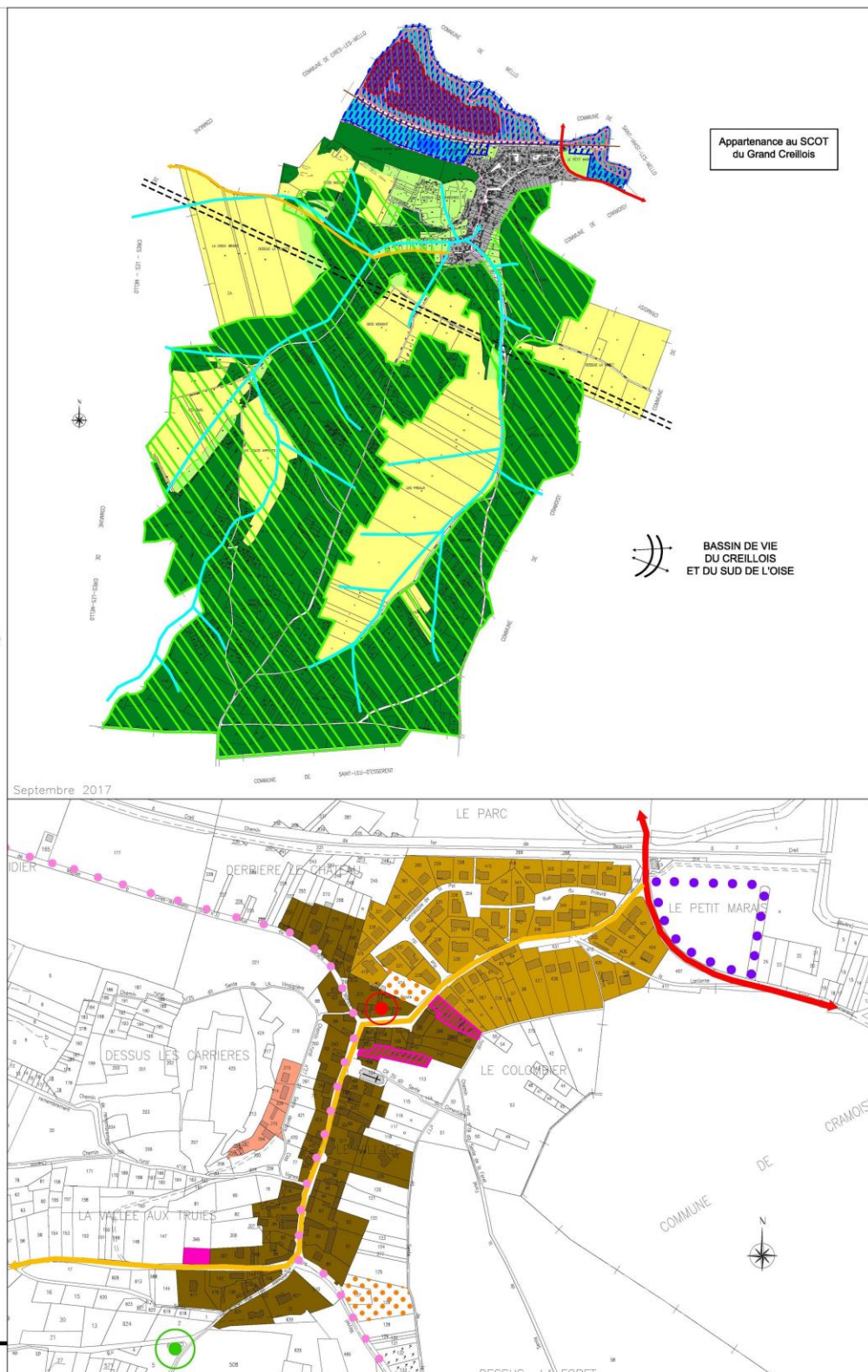
MAYSEL Baisse de la taille des ménages : nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant estimé à environ 3 logements à l'horizon 2030

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)

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



CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 arrête 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.

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 du PADD de Maysel se déclinent ainsi :

- ↳ Contexte territorial,
- ↳ Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques,
- ↳ Risques et contraintes,
- ↳ Qualité urbaine et morphologie urbaine,
- ↳ Dynamique urbaine,
- ↳ Renouvellement et développement urbains.

2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Maysel

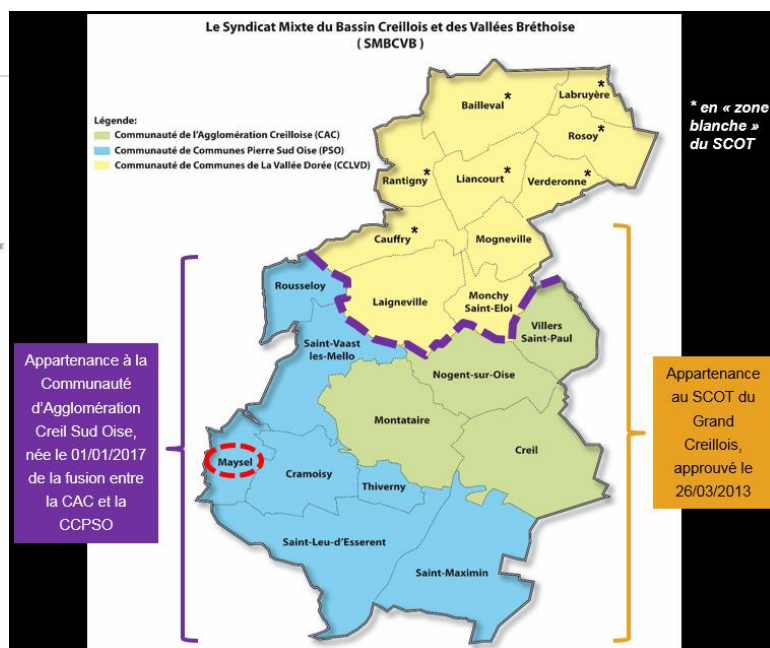
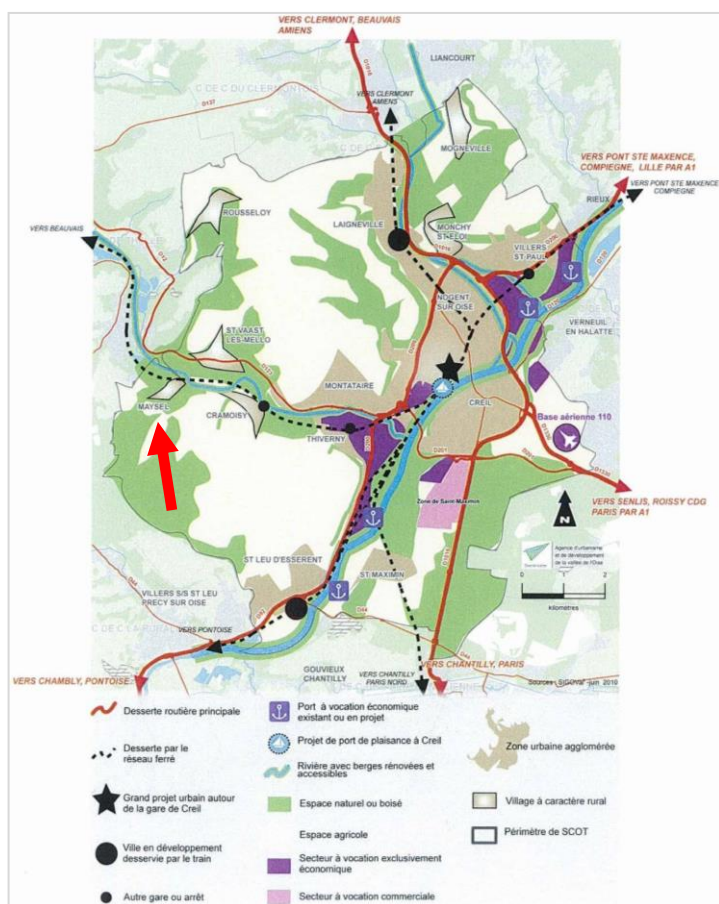
Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

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.

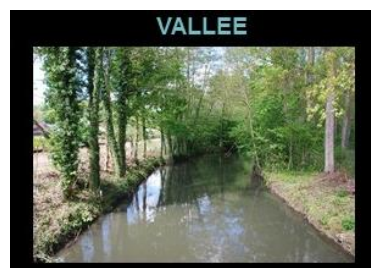
↳ **Conforter l'identité locale par la valorisation du patrimoine et du paysage.**



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.



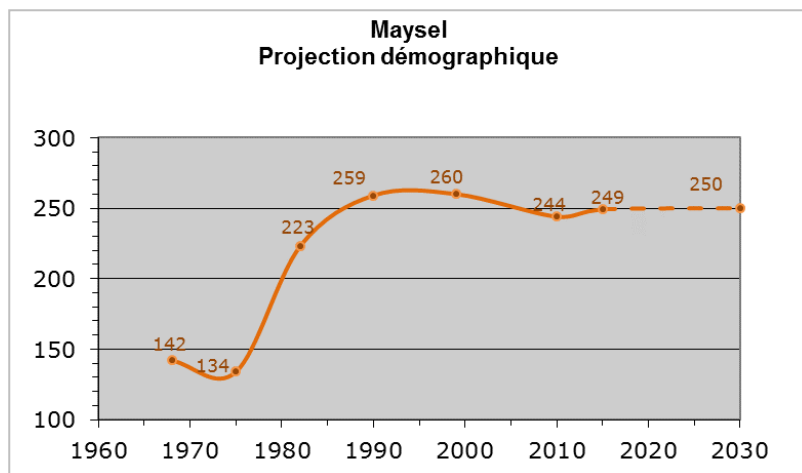
✎ **Ne pas faire obstacle aux performances énergétiques des bâtiments,** en favorisant les techniques qui visent à la réduction de leur consommation énergétique.

✎ **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.**



ooo

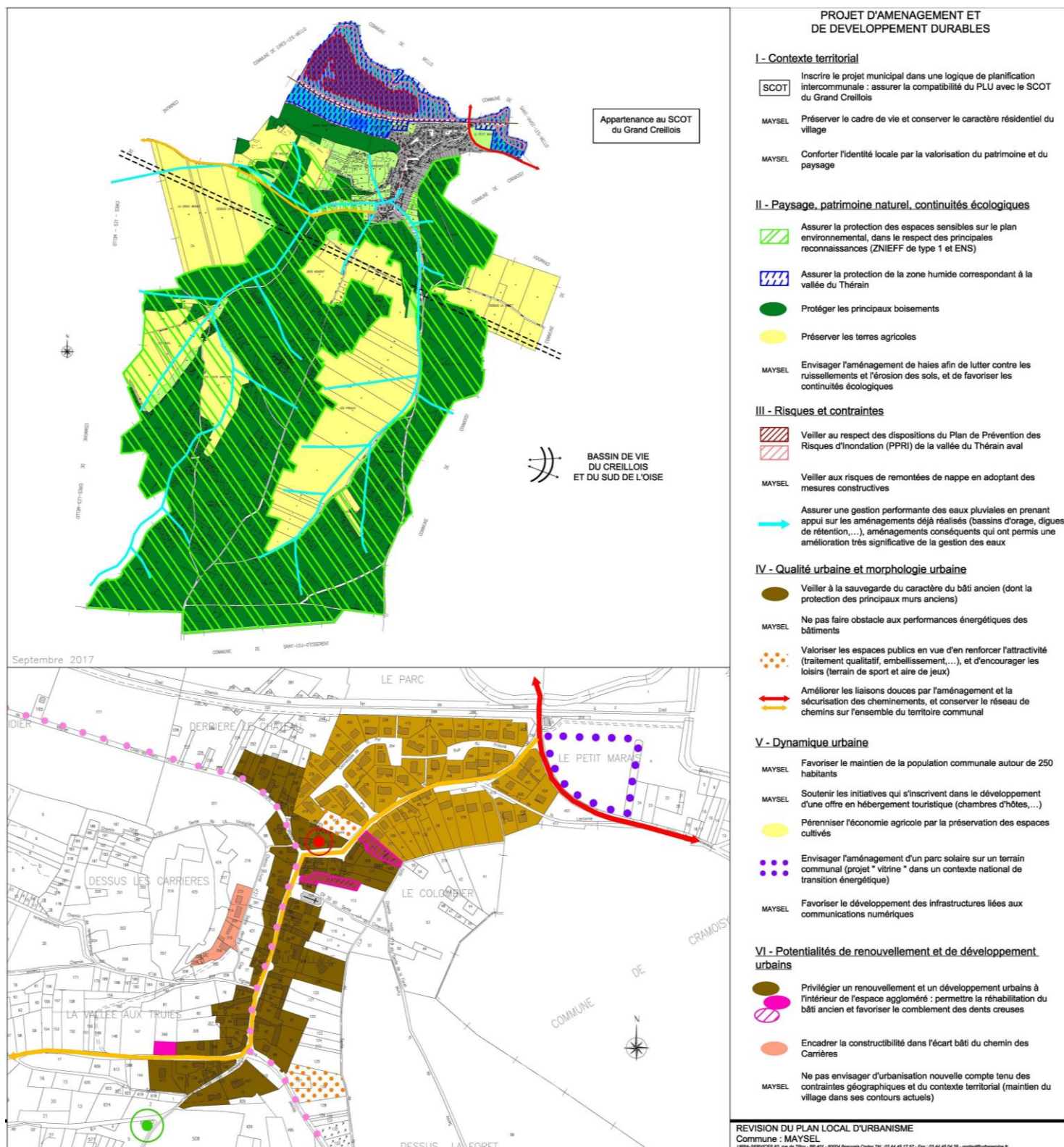
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

✎ **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



2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

✚ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

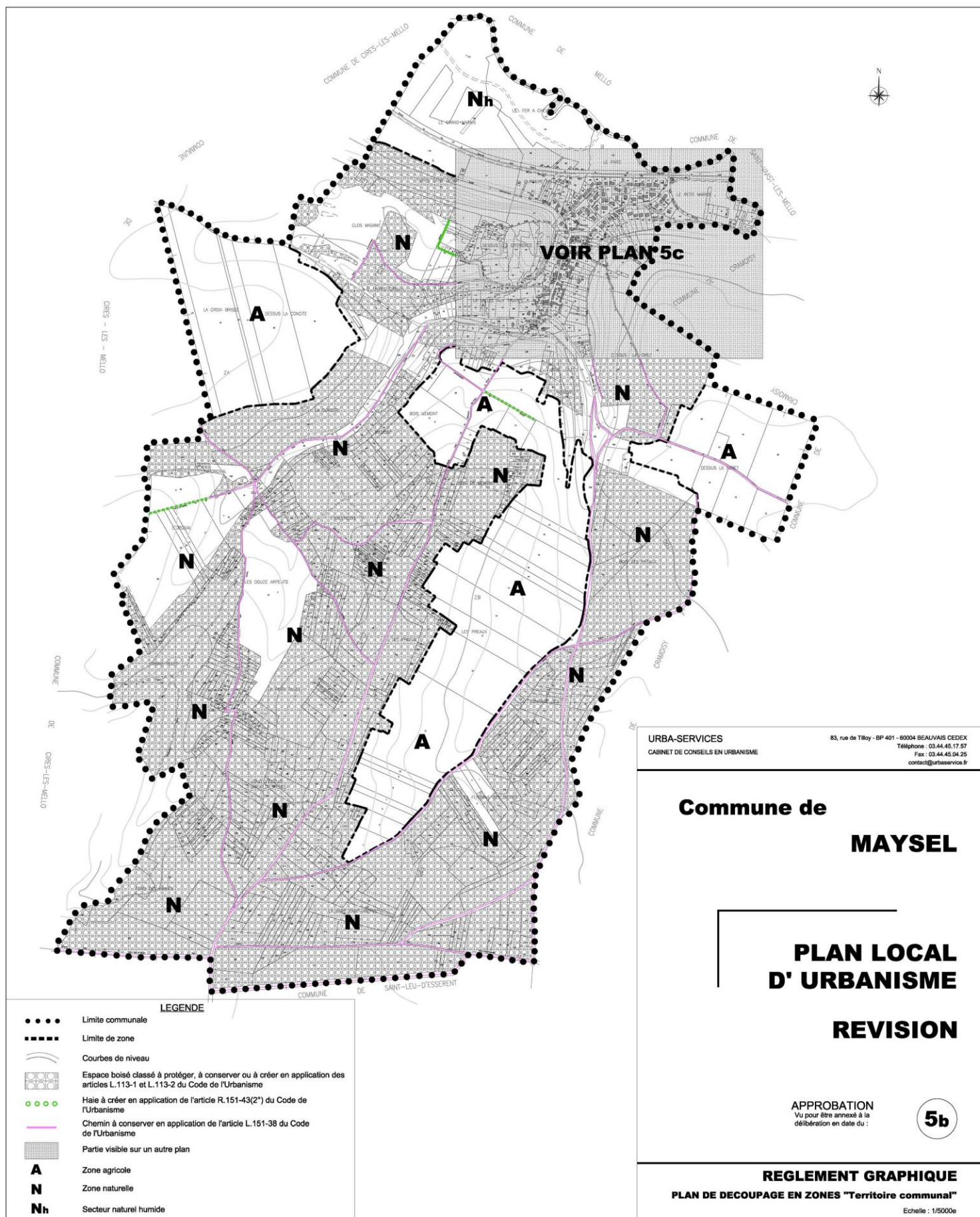
- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA et UD.
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU ; le PLU de Maysel ne compte pas de zone AU.
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

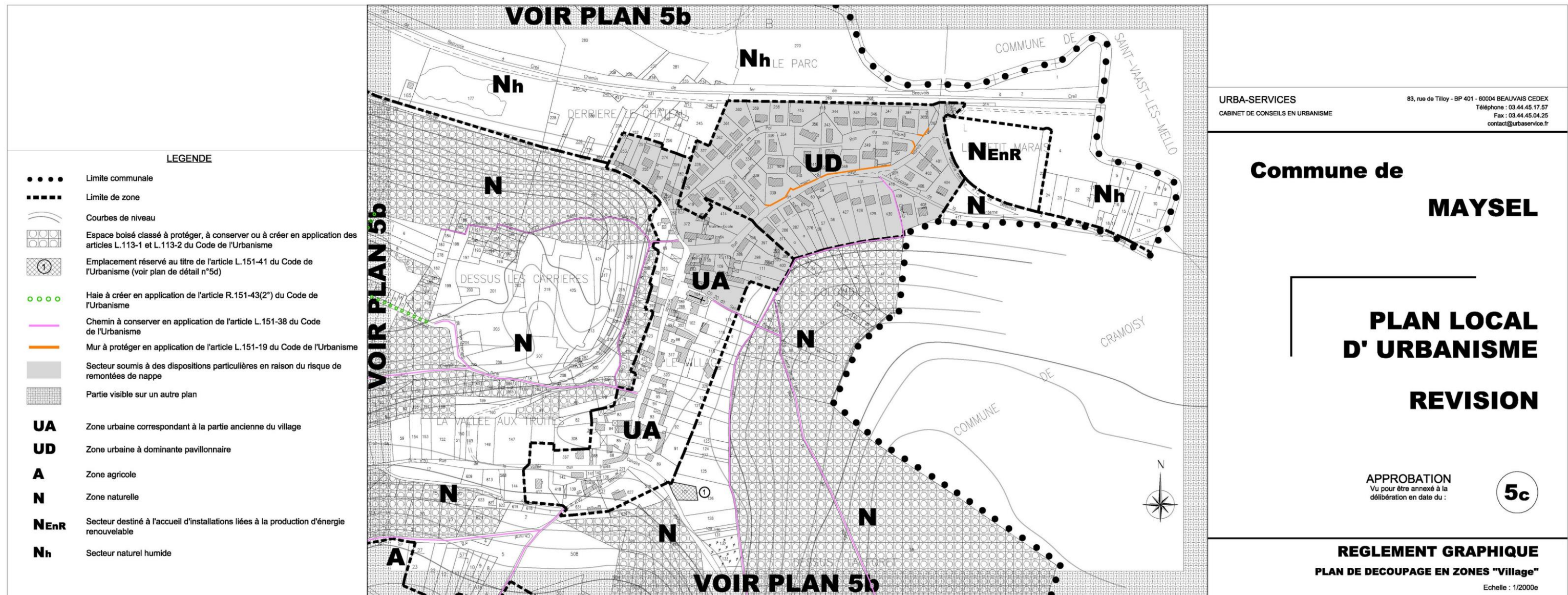
✚ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les murs à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les chemins à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme,
- les haies à créer en application de l'article R. 151-43(2°) du Code de l'Urbanisme,
- une trame visualisant les secteurs soumis à des dispositions particulières en raison du risque de remontées de nappe.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b et 5c du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit. Ils sont complétés par le document n°5d qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.





	ZONES URBAINES		ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE
	UA	UD	A	N
Vocation de la zone	Zone urbaine correspondant à la partie ancienne du village <u>UA</u> : Grande Rue	Zone urbaine à dominante pavillonnaire <u>UD</u> : rues du Petit Marais, du Prieuré, et du Connétable de Saint-Pol	Zone agricole <u>A</u> : grand parcellaire cultivé correspondant à trois espaces de plateau	Zone naturelle <u>N</u> : vallons boisés + espace situé à l'ouest du village (dont constructions situées chemin des Carrières) <u>NEnR</u> : destiné à l'accueil d'installations liées à la production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), secteur situé au lieu-dit « Le Petit Marais » en bordure de la RD 12 <u>Nh</u> : espace naturel humide correspondant au fond de la vallée du Thérain
Emprise au sol maximale des constructions	50 %	40 %	Non réglementée pour bâtiments agricoles	Extension d'une habitation existante limitée à 20 % de l'emprise actuelle
Hauteur maximale des constructions	11 m au faîtage, soit R + 1 + C pour habitations	8 m au faîtage, soit R + C pour habitations	12 m pour bâtiments agricoles	Extension ne devant pas dépasser la hauteur du bâtiment agrandi
Implantation par rapport aux voies publiques	Alignement ou retrait minimal de 5 m Profondeur constructible de 25 m	Retrait minimal de 5 m Profondeur constructible de 25 m	Retrait minimal de 10 m	Retrait minimal de 5 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m, mais une limite séparative au maximum	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m

Un tableau synoptique des différentes zones et des principales règles est présenté ci-avant ; il a pour objet de synthétiser les dispositions réglementaires qui caractérisent chacune des zones.

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 2, et correspondent chacune à une urbanisation particulière. Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

↳ Dans le village de Maysel, les études préliminaires ont mis en évidence différentes séquences bâties, correspondant d'une part à la partie originelle du village où prédomine du bâti ancien (trame parcellaire irrégulière,...), et d'autre part à l'extension urbaine à dominante pavillonnaire (trame parcellaire de type « lotissement »).

Ainsi, à l'issue de l'analyse, il apparaît que deux zones urbaines (UA et UD) peuvent être distinguées sur l'ensemble du village ; il s'agit d'adapter le régime de règles applicables à chacune des zones (implantations des constructions, densités bâties,...).

➤ La zone UA

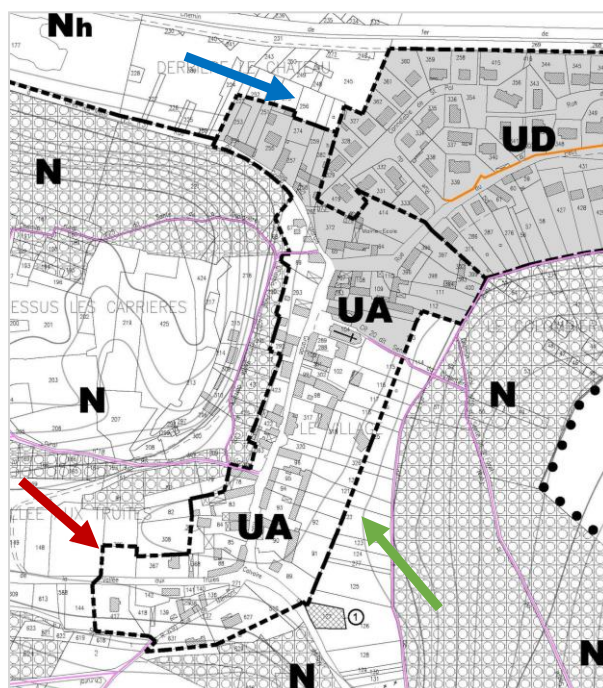
Caractère et périmètre de la zone

La zone UA correspond à la partie ancienne du village, et couvre ainsi principalement la Grande Rue.

S'agissant du périmètre de la zone UA, les principales évolutions de la présente révision du PLU concernent le réajustement des limites en fonds de parcelles, afin d'affirmer davantage la protection de leur caractère naturel :

- dans les fonds de parcelles situés entre l'église et la voie qui mène au cimetière (cf. flèche verte), ces fonds de parcelles étant en partie concernés par la ZNIEFF de type 1 « Bois Saint-Michel et de Mello »,

- au niveau des terrains situés en contrebas de la rue du Grand Marais (cf. flèche bleue), dont les fonds de parcelles sont situés en zone humide, et qu'il convient par conséquent de retirer de la zone urbaine,



- à hauteur du terrain libre situé à l'extrémité de la rue de la Vallée aux Truies (cf. flèche rouge sur l'extrait de zonage ci-avant : parcelle n°366), où l'ancien PLU avait classé l'ensemble de la parcelle en zone urbaine, ne permettant pas de garantir le maintien du caractère naturel de sa partie arrière et le respect de la silhouette de l'espace aggloméré. Il convient qu'une construction éventuelle sur ce terrain libre ne puisse être implantée que dans la partie avant du terrain (limite de zone positionnée à 25 m de la limite d'emprise publique) afin de se situer dans le prolongement visuel de la construction existante sur la parcelle voisine n°367.

Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UA)

Dans le respect de la vocation de la zone UA, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UA)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée en zone UA à 50 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire.

Néanmoins, afin de ne pas restreindre les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 11 m au faîtage, soit $R + 1 + C$ pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie).

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UA, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, tenant compte ainsi de la mixité du bâti et de l'hétérogénéité des implantations observées dans la zone UA (même si le bâti ancien reste prédominant).

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 25 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UA. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m, par analogie avec la règle précédente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande. De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement interdit également les enduits sur les matériaux traditionnels afin de conserver l'identité architecturale (en particulier les façades en pierre ou en brique).

S'agissant des clôtures, la volonté de préserver le caractère de la partie ancienne du village se traduit par l'obligation de clôtures minérales sur rue (lorsque la construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement). Ces clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 m surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 m, tandis que les clôtures en limites séparatives pourront être portées jusqu'à 2,50 m.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue, de même qu'en limites séparatives.

En outre, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs en pierre peuvent être identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la Municipalité considère que seuls les murs situés en zone UD le long de la rue du Petit Marais, présentent un état de conservation justifiant une protection dans le PLU, étant souligné qu'il s'agit du mur le plus structurant et le plus prégnant dans la préservation du caractère patrimonial du village. Les autres murs, situés en zone UA, présentent un état de conservation inégal ne permettant pas de garantir leur pérennité. Ainsi, en ne maintenant une protection que sur le mur principal de la rue de Petit Marais, la situation de l'ancien PLU est reconduite (pas de murs supplémentaires).

Par ailleurs, la prise en compte de la sensibilité hydraulique liée à la proximité de la rivière du Thérain et à l'aléa de remontées de nappe phréatique justifie que les sous-sols enterrés soient interdits, que les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions s'appliquent à une partie de la zone UA, dans sa frange située en contrebas de la rue du Grand Marais, et jusqu'à l'église (espaces concernés par la nappe dite sub-affleurante). C'est par le report au plan d'une trame grisée que cet aléa est identifié.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

L'utilisation d'essences locales est exigée, et le règlement dresse une liste des essences pouvant composer les haies arbustives.

Par ailleurs, les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Cette prescription ne s'applique, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels 1 place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

De plus, le règlement précise explicitement que cette disposition imposant au minimum 2 places de stationnement par logement s'applique également en cas de changement de destination d'une construction existante, et en cas de division en plusieurs logements d'une habitation existante.

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes. Le recours à des places commandées (places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement) n'est pas autorisé.

Équipement et réseaux (en UA)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, les chemins sont identifiés comme devant être conservés en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme. De plus, aucun nouvel accès n'y est autorisé.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable, et toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

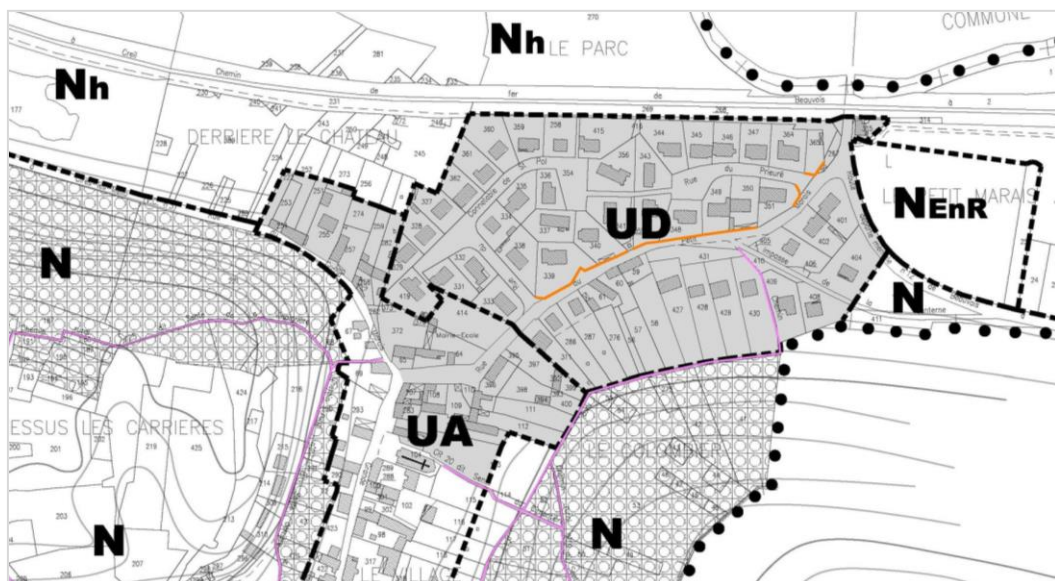
Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (« gestion à la parcelle ») ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ La zone UD

Caractère et périmètre de la zone

La zone UD constitue une zone urbaine à dominante pavillonnaire, constituée pour l'essentiel par les rues du Petit Marais, du Prieuré, et du Connétable de Saint-Pol ; la zone UD correspond ainsi à la partie nord du village.

Il s'agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle de la partie originelle du bourg, et dans lesquels les droits à construire sont moindres.



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UD)

Dans le respect de la vocation de la zone UD, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UD)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée en zone UD à 40 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire.

Néanmoins, afin de ne pas restreindre les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone UD est de 8 m au faîtage, soit R + C. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie) ; la hauteur maximale est ainsi inférieure à celle retenue en zone UA (où la morphologie peut admettre des gabarits plus élevés).

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UD, le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels classés en zone UD (urbanisation essentiellement pavillonnaire).

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 25 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne pourront être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m, par analogie avec la règle précédente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UD visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

L'harmonie des règles avec la zone UA vise par ailleurs à assurer une unité de traitement dans l'ensemble de la commune.

Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement interdit également les enduits sur les matériaux traditionnels afin de conserver l'identité architecturale (en particulier les façades en pierre ou en brique).

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. Les clôtures minérales pourront être constituées de murs pleins, ou de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 m. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 2,00 m, et non pas à 2,50 m comme c'est le cas en zone UA (morphologie urbaine et ambiance ressentie différentes).

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions, et les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue, de même qu'en limites séparatives.

En outre, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs en pierre sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.

Par ailleurs, la prise en compte de la sensibilité hydraulique liée à la proximité de la rivière du Thérain et à l'aléa de remontées de nappe phréatique justifie que les sous-sols enterrés soient interdits, que les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone UD (espaces concernés par la nappe dite sub-affleurante). C'est par le report au plan d'une trame grisée que cet aléa est identifié.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

L'utilisation d'essences locales est exigée, et le règlement dresse une liste des essences pouvant composer les haies arbustives.

Par ailleurs, les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Cette prescription ne s'applique, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels 1 place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

De plus, le règlement précise explicitement que cette disposition imposant au minimum 2 places de stationnement par logement s'applique également en cas de changement de destination d'une construction existante, et en cas de division en plusieurs logements d'une habitation existante.

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes. Le recours à des places commandées (places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement) n'est pas autorisé.

Equipement et réseaux (en UD)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, les chemins sont identifiés comme devant être conservés en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme. De plus, aucun nouvel accès n'y est autorisé.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable, et toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération (« gestion à la parcelle ») ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES	SUPERFICIE
UA	4 ha 92
UD	4 ha 58
TOTAL	9 ha 50

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 151-20, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

a) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

b) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (ou après révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Or, compte tenu de la configuration du territoire communal et des orientations du projet municipal, le PLU ne prévoit pas l'inscription de zone AU.

2 - 2 - 4 - La zone agricole

La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Caractère et périmètre de la zone

Sont ainsi classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui ne sont pas concernées par des reconnaissances environnementales de premier rang (ZNIEFF de type 1 et zone humide).

Est ainsi concerné le grand parcellaire cultivé correspondant à trois espaces : le premier situé dans la partie ouest du territoire communal aux lieux-dits « La Croix Brisée » et « Dessus la Concite », le second situé dans la partie centrale du territoire au lieu-dit « Les Préaux », et le troisième situé dans sa partie Est au lieu-dit « Dessus la Forêt ».

Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone A)

La vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole, y compris celles visant à des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...).

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en A)

Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 12 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 8 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole) ; la volumétrie des habitations autorisées est ainsi identique à celle fixée en zone UD.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Ce recul est motivé par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

L'implantation des bâtiments agricoles sur une même propriété, de même que leur emprise au sol maximale, ne sont pas réglementées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

Traitement des espaces libres

La Commune envisage l'aménagement de haies afin de lutter contre les ruissellements et l'érosion des sols, et de favoriser les continuités écologiques. Les espaces concernés correspondent à des emprises qui figurent au cadastre comme chemins communaux, mais qui sont cultivés. La Municipalité souhaite ainsi que trois emprises fassent l'objet d'un aménagement de haies, dont l'une est située en zone A au lieu-dit « Bois de Mémont ». Cette disposition, identifiée par un figuré vert au règlement graphique, est édictée en application de l'article R. 151-43(2°) du Code de l'Urbanisme.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Équipement et réseaux (en A)

Desserte par les voies publiques ou privées

A la différence des zones urbaines où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

Par ailleurs, les chemins sont identifiés comme devant être conservés en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Desserte par les réseaux

La zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N les secteurs qui présentent un caractère d'espaces naturels, et qui présentent une sensibilité environnementale. Sont ainsi classés en zone N les vallons boisés situés sur les trois quarts sud du territoire communal, de même qu'un espace situé à l'ouest du village (espace qui correspond notamment à une ancienne carrière).

Concernant l'écart bâti situé chemin des Carrières (constructions à l'écart du village), le PADD exprime la volonté d'en encadrer l'évolution considérant que cet espace n'a pas vocation à se développer. C'est en ce sens que tout classement en zone urbaine doit y être proscrit ; cet écart bâti est donc classé en zone N.

Toutefois, dans le respect de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone N autorise l'extension des habitations existantes, en fixant toutefois des règles de hauteur, d'implantation, et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement. Ainsi, l'extension sera admise à condition qu'elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU, et que la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur du bâtiment agrandi.

De plus, conformément à ce même article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone N autorise les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m², dans une limite d'une seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci ; la hauteur maximale de ces annexes est de plus limitée à 5 m au faîtage.

En outre, le règlement de la zone N – en dehors des secteurs exposés ci-après – n'autorise que les installations présentant un caractère d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

De plus, les chemins sont identifiés comme devant être conservés en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration.

En zone N, cette protection concerne tous les boisements qui occupent les vallons et coteaux sur une grande part du territoire de Maysel.

En revanche, ce classement en EBC n'est pas retenu pour les boisements de fond de vallée, cette protection étant inadaptée à des essences hygrophiles sur sols hydromorphes (peupliers,...) ; c'est pourquoi aucun EBC n'est inscrit dans le secteur Nh.

En outre, la Commune envisage l'aménagement de haies afin de lutter contre les ruissellements et l'érosion des sols, et de favoriser les continuités écologiques. Les espaces concernés correspondent à des emprises qui figurent au cadastre comme chemins communaux, mais qui sont cultivés. La Municipalité souhaite ainsi que trois emprises fassent l'objet d'un aménagement de haies, dont deux sont situées en zone N aux lieux-dits « Clos Madame / Dessus les Carrières », et au lieu-dit « L'Orgival ». Cette disposition, identifiée par un figuré vert au règlement graphique, est édictée en application de l'article R. 151-43(2°) du Code de l'Urbanisme.

↳ Outre ces espaces, la zone N comprend des secteurs qui correspondent à une vocation spécifique :

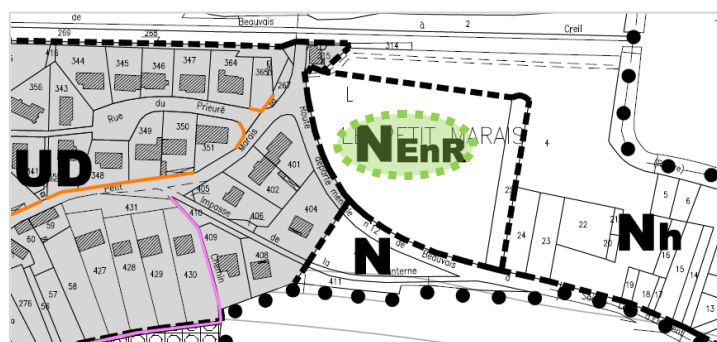
- un secteur N_{EnR} destiné à l'accueil d'installations liées à la production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), secteur situé au lieu-dit « Le Petit Marais » en bordure de la RD 12 ;

- un secteur N_h identifiant l'espace naturel humide situé dans le fond de la vallée du Thérain.

↳ Le secteur N_{EnR} identifie un secteur destiné à l'accueil d'installations liées à la production d'énergie renouvelable. Etant rappelé que cet espace était classé dans le précédent PLU en zone 1 AUe, classement qui s'avère désormais incompatible avec le SCOT du Grand Creillois, la Commune y envisage aujourd'hui l'aménagement d'un parc photovoltaïque, projet s'inscrivant dans un contexte national de transition énergétique.

Le périmètre du secteur N_{EnR} a été défini en tenant compte, non seulement des limites du PPRI, mais aussi de la zone humide.

Par ailleurs, ce terrain, qui appartient à la Commune, est en partie artificialisé, et accueille occasionnellement des fêtes communales. Cet espace étant régulièrement piétiné, il ne rend pas de services écosystémiques particuliers.



Le règlement du secteur N_{EnR} n'autorise que les installations liées à la production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque).

↳ Le **secteur Nh** identifie le fond de la vallée du Thérain, qui est reconnu en « zone humide » ; ce classement en Nh concerne ainsi la frange nord du territoire communal.

Le règlement du secteur Nh n'autorise que les occupations et installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, ainsi que les installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Il autorise également les huttes de chasse et les installations de pêche, à condition qu'elles soient démontables et que leur emprise n'excède pas 5 m². Cette disposition permet ainsi une mise en valeur des étangs, tout en respectant la sensibilité environnementale du fond de vallée (limitation de l'emprise des installations autorisées de manière à éviter toute sédentarisation).

➤ **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES	SUPERFICIE
A	83 ha 42
N	278 ha 08
dont N	252 ha 03
NEnR	0 ha 95
Nh	25 ha 10
TOTAL	361 ha 50

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	9 ha 50	2,6 %
AU	0 ha	0 %
A	83 ha 42	22,5 %
N	278 ha 08	74,9 %
TOTAL	371 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	<i>200 ha 70</i>	<i>54,1 %</i>

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	ANCIEN PLU	PLU REVISE	VARIATIONS
UA	6 ha 11	4 ha 92	- 1 ha 19
UD	4 ha 46	4 ha 58	+ 0 ha 12
Sous-total U	10 ha 57	9 ha 50	- 1 ha 07
AU	1 ha 18	/	- 1 ha 18
A	100 ha 18	83 ha 42	- 16 ha 76
N	259 ha 07	278 ha 08	+ 19 ha 01
TOTAL	371 ha 00	371 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien PLU figurent, pour mémoire, dans le chapitre 1.1.7. du présent rapport.

Evolution des zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU par rapport à celles inscrites au document précédent.

Le périmètre de la zone UA diminue quelque peu dans la mesure où la révision du PLU renforce la protection des fonds de parcelles, en particulier ceux situés à l'arrière de la Grande Rue, en frange Est du village, qui sont concernés par la ZNIEFF de type 1 « Bois Saint-Michel et de Mello ».

La zone UD est quant à elle reconduite selon un périmètre identique, l'évolution de sa superficie est insignifiante.

Evolution des zones à urbaniser

↳ S'agissant de la suppression ou de la réduction de zones AU du précédent PLU :

Le terrain communal situé au lieu-dit « Le Petit Marais » en bordure de la RD 12 était classé dans le précédent PLU en zone 1 AUe (zone destinée à l'accueil d'activités économiques), classement qui s'avère désormais incompatible avec le SCOT du Grand Creillois. La Commune y envisage aujourd'hui l'aménagement d'un parc photovoltaïque, projet s'inscrivant dans un contexte national de transition énergétique.

↳ S'agissant de la reconduction de zones AU du précédent PLU :

- la zone AU citée ci-avant constituait la seule zone d'urbanisation future inscrite dans l'ancien PLU.

↳ S'agissant de la programmation de nouvelles zones AU dans le PLU :

Compte tenu de la configuration du territoire communal et des orientations du projet municipal, le PLU ne prévoit pas l'inscription de zone AU.

↳ Ainsi, le bilan des superficies prévues dans le document d'urbanisme (zones urbaines + zones à urbaniser) fait état d'une diminution de 2 ha 25 entre l'ancien PLU et le PLU révisé, baisse due à la suppression de la zone 1 AUe et à la réduction de la zone UA dans sa limite arrière.

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

Evolution des zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone A), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une diminution d'environ 16 ha entre l'ancien PLU et le PLU révisé. Cette diminution s'explique principalement par le reclassement en zone N de petites enclaves cultivées situées dans la partie sud-ouest du territoire communal, enclaves cultivées qui sont couvertes par la ZNIEFF de type 1 « Bois Saint-Michel et de Mello ».

La zone A définie au PLU couvre 22,5 % de la superficie du territoire communal de Maysel.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone N) se voit parallèlement augmenter dans des proportions analogues, pour la raison exposée ci-avant, raison à laquelle s'ajoute la réduction de la zone UA (limite arrière) au profit de la zone N.

La zone N définie au PLU représente 74,9 % de la superficie du territoire communal.

↳ Par ailleurs, les espaces boisés classés (EBC) définis au PLU couvrent une superficie de 200 ha 70, contre 10 ha 30 dans l'ancien PLU ; cette hausse très conséquente s'explique en réalité par une remise à plat des protections édictées pour les boisements. Alors que l'ancien PLU fixait deux dispositions différentes (protection « paysage » pour une très grande majorité des boisements, et EBC pour quelques-uns), il a été convenu désormais, par souci d'équité de traitement et de lisibilité du PLU, de ne définir qu'un seul et même régime de règles pour l'ensemble des massifs boisés.

Il est rappelé que le classement en EBC n'est en revanche pas retenu pour les boisements de fond de vallée, protection inadaptée à des essences hygrophiles sur sols hydromorphes (peupliers,...) ; aucun EBC n'est donc inscrit dans le secteur Nh.

Evolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones (voir chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles définies dans l'ancien PLU n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, des dispositions réglementaires ont été ajoutées pour une meilleure prise en compte de l'aléa de remontées de nappe dans le fond de la vallée du Thérain (interdiction des sous-sols notamment).

De plus, un pourcentage maximal de surfaces imperméabilisées a été introduit dans le règlement des zones urbaines afin de limiter l'artificialisation des sols.

2 - 2 - 8 - Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.11. du présent rapport.

Il est rappelé que, dans les années 1990 et 2000, le village de Maysel a connu un développement urbain très limité, se traduisant par moins de 10 constructions nouvelles entre 1990 et 2005, toutes situées dans la rue du Petit Marais et l'impasse de la Lanterne. Ensuite, dans les dix dernières années, la commune n'a accueilli aucune construction nouvelle ; dans cette période, la consommation d'espace a été nulle.

↳ Rappel des objectifs du PADD

L'objectif du PLU consiste à ne pas envisager d'urbanisation nouvelle, compte tenu des contraintes géographiques (coteaux, fond de vallée humide,...), et du contexte territorial (compatibilité avec le SCOT).

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

La volonté communale étant de maintenir le village dans ses contours actuels, le présent PLU n'induit aucune consommation d'espace.

Analyse de la consommation d'espace : évolution 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
Part du territoire communal	2,6 %	2,6 %

Nature des dents creuses classées en zone U

↳ L'unique terrain apparenté à une « dent creuse » est situé à l'extrémité de la rue de la Vallée aux Truies, terrain qui face à du bâti existant (parcelle n°366). Dans la mesure où il s'agit d'une pelouse privative qui ne présente pas une vocation agricole ou un caractère d'espace naturel, son classement en zone U dans le PLU n'est pas considéré comme constitutif d'une véritable consommation d'espace, étant rappelé que seule la façade du terrain est classée en zone urbaine (sur 600 m² seulement).

Nature des autres projets générant une consommation d'espace

Le PLU ne prévoit pas d'autres orientations (emplacements réservés,...) qui généreraient une consommation d'espace.

↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques de mise en place d'indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont proposés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document d'urbanisme en fonction des évolutions à apporter.

Ce suivi pourra être effectué à fréquence régulière, à compter de l'année d'approbation du PLU (qui pourra être qualifiée d'année « N »).

A minima, et conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

SUIVI ANNEE**- Terrains classés en zone U : suivi du comblement des dents creuses**

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone U : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,...)

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone AU : suivi de la consommation des espaces à urbaniser (pour rappel, aucune zone AU dans le présent PLU)

zone concernée : ...
nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

2 - 2 - 9 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Tous les emplacements réservés (ER) sont inscrits au bénéfice de la Commune.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans la pièce n°5d du dossier de PLU.

- ER 1 : destiné à l'intégration dans l'emprise foncière communale d'un espace imbriqué dans le terrain de sport existant.

Cet ER couvre la parcelle n°127 qui borde le chemin menant au cimetière. Cette parcelle n'est pas propriété communale alors qu'elle est physiquement associée à la parcelle n°126 qui accueille un terrain de sport. Il serait par conséquent légitime que cette parcelle devienne à l'avenir communale (parcelle qui fait déjà l'objet d'une convention d'occupation à titre gratuit).

2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

Il existe d'anciens plans d'alignement sur les voies communales. Toutefois, considérant que les emprises publiques concernées ont été largement réalignées depuis l'existence de ces plans, et dans la mesure par ailleurs où ces plans doivent être matériellement utilisables pour pouvoir être applicables, il est décidé de suspendre leurs effets.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Maysel ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.14 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » (pièce n°8a du dossier de PLU) ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval y est également repris (zonage et règlement).

2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques

Aucune des infrastructures routières traversant le territoire communal n'est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 recensant les axes aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

Il en est de même de la voie ferrée Beauvais/Creil qui n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 relatif aux infrastructures de transport ferroviaire.

Le dossier de PLU ne comporte donc pas d'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres ».

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme suppose de rester vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Maysel), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Maysel).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée le 31 juillet 2018, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 25 septembre 2018 stipule que la procédure de révision du PLU de Maysel n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique, « *considérant qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé* ».

3 - 4 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

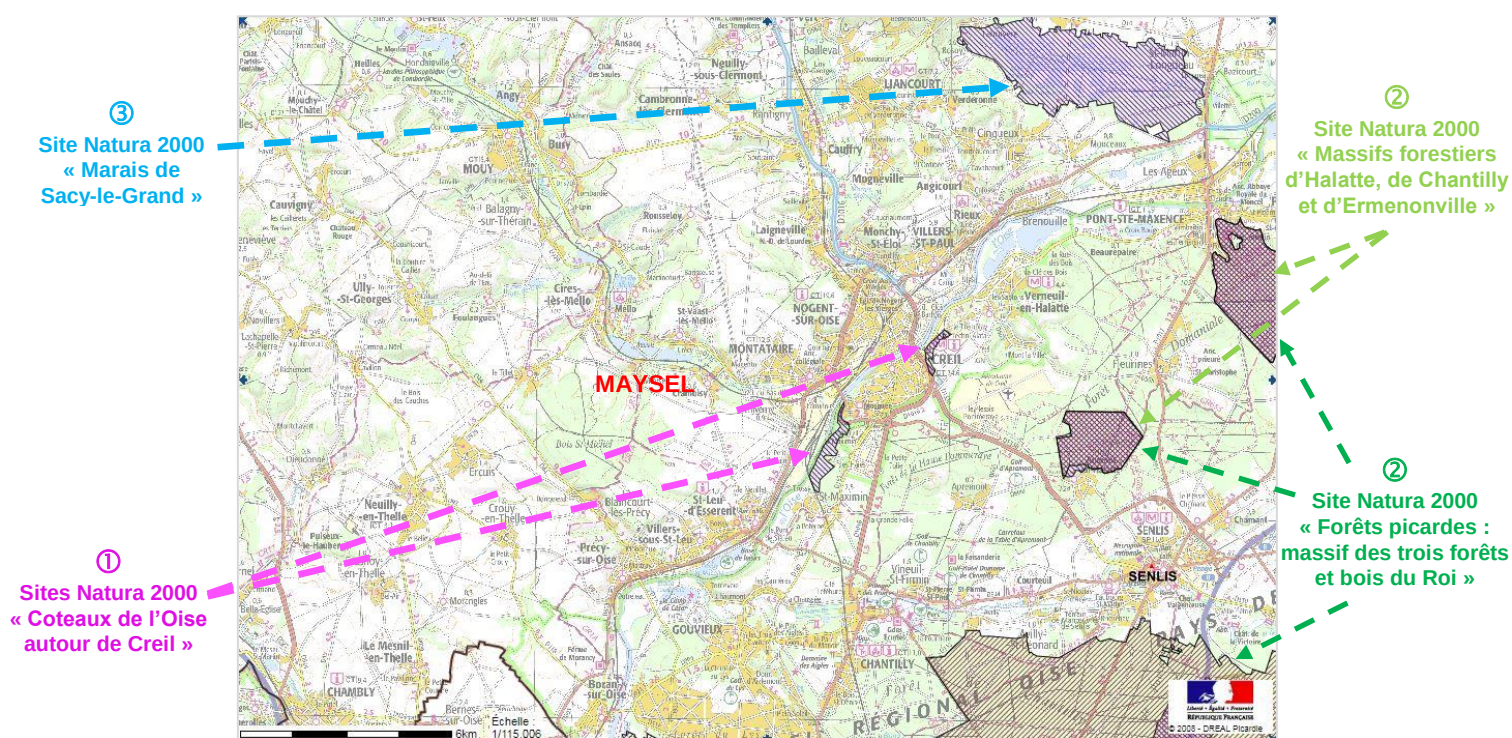
Le territoire de Maysel n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Toutefois, aux environs de la commune, il est relevé l'existence :

① du site Natura 2000 « *Coteaux de l'Oise autour de Creil* » situé à environ 5,5 km à l'Est de Maysel (site identifié en rose sur le plan ci-après) ;

② des sites Natura 2000 « *Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi* » et « *Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville* » situés à environ 12 km au sud-est de Maysel (sites identifiés en vert sur le plan ci-après) ;

③ du site Natura 2000 « *Marais de Sacy-le-Grand* » situé à environ 14 km au nord-est de Maysel (site identifié en bleu sur le plan ci-après).



① Le site Natura 2000 « *coteaux de l'Oise autour de Creil* », situé à environ 5,5 km à l'Est de Maysel, correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Outre le coteau de Vaux situé à cheval sur les territoires de Creil et de Verneuil-en-Halatte, ce site Natura 2000 couvre un second espace : le coteau de Laversine, sur le territoire de Saint-Maximin.

Ce site couvre plusieurs espaces dispersés, représentatifs des potentialités en habitats du plateau picard méridional. Ces coteaux sont occupés par de nombreux stades de succession végétale caractéristiques des sols calcaires, depuis la pelouse sèche méso-xérophile jusqu'à la hêtraie neutrophile. Cette typicité attribue au site une série floristique remarquable : une grande diversité d'orchidées, sept espèces protégées, et de nombreuses espèces menacées. D'un point de vue faunistique, l'intérêt ornithologique est fort, avec plusieurs rapaces nicheurs.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 28 juillet 2014.

② Les sites Natura 2000 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », situés à environ 12 km au sud-est de Maysel, correspondent respectivement à une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », et à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Ce site, qui réunit les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, ainsi que le Bois du Roi, identifie une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intra-forestiers et péri-forestiers, sur des substrats variés majoritairement sableux. La valeur écologique de cette entité est importante, en particulier en raison d'une forte population d'Engoulevent d'Europe. Le site abrite ainsi une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore, ou la Pie-Grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée. A ces espèces emblématiques s'ajoutent le Pic Mar, le Pic Noir, et le Martin pêcheur. Le site constitue ainsi une halte migratoire pour de nombreux oiseaux, mais une dégradation des habitats forestiers pourrait influencer sur la préservation d'oiseaux nicheurs sur le massif.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de ces sites Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 02 mars 2012.

③ Le site Natura 2000 « Marais de Sacy-le-Grand », situé à environ 14 km au nord-est de Maysel, correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Ce site couvre un ensemble de marais alcalins (eaux calcaires) de très grande superficie (1 370 ha s'agissant du périmètre du site Natura 2000) ; il constitue l'un des systèmes tourbeux alcalins les plus importants des plaines du nord-ouest européen. Ce complexe d'habitats exceptionnels présente une large gamme de biotopes, depuis les stades aquatiques pionniers jusqu'aux stades de boisements arbustifs à arborescents. Le marais de Sacy-le-Grand représente le plus important réservoir spatial de ces types d'habitat subsistant dans le nord de la France. La séquence géomorphologique marais alcalins / sables acides confère à ce site une grande importance écosystémique et biogéographique, en particulier compte tenu de sa surface.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté du 21 décembre 2010.

↳ Au vu des orientations du projet communal et des dispositions du PLU, et considérant :

- que le PLU prévoit le maintien du village dans ses contours actuels et qu'il n'inscrit pas de zone d'urbanisation future ;

- que l'unique terrain libre apparenté à une « dent creuse », intégré à la zone U à l'extrémité sud-ouest du village face à une construction existante, concerne une pelouse privative qui ne présente pas une vocation agricole ou un caractère d'espace naturel, et que seule la façade du terrain est classée en zone urbaine sur 600 m² seulement ;

- que le secteur NEnR défini en vue de l'aménagement d'un parc photovoltaïque, projet s'inscrivant dans un contexte national de transition énergétique, concerne un terrain communal qui est en partie artificialisé et qui accueille occasionnellement des fêtes communales, et que cet espace régulièrement piétiné ne rend pas de services écosystémiques particuliers ;

- que le PLU prévoit la création de plusieurs haies afin de lutter contre les ruissellements et l'érosion des sols, et de favoriser les continuités écologiques ;

- que les espaces les plus sensibles sur le plan environnemental, en particulier les vallons boisés sur une large moitié sud du territoire communal, ainsi que le fond de vallée humide dans sa partie nord, font l'objet d'un classement en zone naturelle ;

il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation des sites Natura 2000 localisés aux environs du territoire de Maysel.

3 - 4 - 2 - Milieux naturels et biodiversité

Outre les sites Natura 2000 exposés ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

Il est rappelé que le territoire de Maysel est concerné par la ZNIEFF de type 1 (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) « Bois Saint-Michel et de Mello » ; la protection de cet espace est assurée par un classement en zone N.

De plus, les principaux boisements qui occupent les coteaux et vallons font l'objet d'un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration.

En outre, le fond de la vallée du Thérain est reconnu en « zone humide », dont la protection est assurée par un classement en zone spécifique Nh.

Enfin, le PLU a privilégié, dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

3 - 4 - 3 - Paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune de Maysel est située dans la vallée du Thérain aval, et sur le rebord de l'un des plateaux du Clermontois ; les principaux espaces cultivés sont classés en zone A, tandis que le fond de vallée et les coteaux boisés sont classés en zone N.

Les principaux boisements, en particulier ceux qui occupent les coteaux et vallons sont classés en zone N, et font l'objet d'une protection en « espace boisé classé » (EBC).

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs imbriqués dans l'espace aggloméré, de manière à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

3 - 4 - 4 - Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Il est rappelé que, dans les années 1990 et 2000, le village de Maysel a connu un développement urbain très limité, se traduisant par moins de 10 constructions nouvelles entre 1990 et 2005, toutes situées dans la rue du Petit Marais et l'impasse de la Lanterne. Ensuite, dans les dix dernières années, la commune n'a accueilli aucune construction nouvelle ; dans cette période, la consommation d'espace a été nulle.

S'agissant des orientations du projet communal, l'objectif du PLU consiste à ne pas envisager d'urbanisation nouvelle, compte tenu des contraintes géographiques (coteaux, fond de vallée humide,...), et du contexte territorial (compatibilité avec le SCOT).

La volonté communale étant de maintenir le village dans ses contours actuels, le présent PLU n'induit aucune consommation d'espace.

En termes de consommation « effective » par rapport à la surface urbanisée actuelle, le PLU révisé la stabilise ainsi à 9 ha 50, soit 2,6 % de la superficie du territoire communal.

En termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au document d'urbanisme précédent, la présente révision du PLU s'accompagne d'une réduction de 2 ha 25 entre l'ancien PLU et le PLU révisé, baisse due à la suppression de la zone 1 AUe et à la réduction de la zone UA dans sa limite arrière.

3 - 4 - 5 - Cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de l'image urbaine.

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte des caractéristiques bâties, par la détermination de zones urbaines distinctes visant à reconnaître leur vocation respective et leur profil. Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

De plus, s'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans les zones urbaines visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Par ailleurs, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II), et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

3 - 4 - 6 - Economie, vie locale et logement

Commune de 249 habitants (population légale 2015, entrée en vigueur au 01/01/2018), Maysel est positionnée dans la partie sud et médiane du département de l'Oise, à l'ouest de l'agglomération de Creil. Appartenant à l'arrondissement de Senlis, la commune de Maysel est située à environ 35 kilomètres au sud-est de Beauvais, ville préfecture.

Par ailleurs, la commune de Maysel 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 ; une révision du SCOT a été engagée.

L'objectif municipal est de 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 à environ 3 logements à l'horizon 2035 ; ces logements pourront être réalisés au sein de l'espace aggloméré, en particulier par réhabilitation du bâti ancien.

3 - 4 - 7 - Ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Les orientations du SDAGE sont rappelées dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Par ailleurs, le territoire communal ne compte pas de point de captage d'eau potable, et n'est pas couvert par des périmètres de protection d'un point de captage.

S'agissant de la ressource en eau, la commune de Maysel est alimentée en eau potable par un réseau qui est géré par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise. L'eau potable distribuée dans la commune provient des champs captants de Précy-sur-Oise.

A l'échelle du territoire alimenté, il n'a été signalé aucune information attirant l'attention sur une insuffisance de la ressource en eau, ou sur des risques quant à sa potabilité (taux de nitrates,...), étant souligné que la qualité de l'eau sur la commune est satisfaisante.

Il est ajouté que la commune n'est pas concernée par une Zone de Répartition des Eaux (ZRE), outil de gestion de la ressource en eau lorsqu'il existe une tension quantitative.

De plus, les dispositions du PLU encadrent et restreignent les capacités d'accueil sur la commune ; le développement attendu ne pourra donc s'accompagner d'une augmentation massive du nombre d'habitants par rapport à l'actuel bassin de population, et ne pourra donc bouleverser les consommations en eau potable.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, qui est géré par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise.

Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble du village de Maysel. Seuls quelques petits « chalets », non cadastrés, situés dans la partie haute de la rue de Mémont (à l'extrémité sud du village) ne sont pas raccordés au réseau (contrôle des installations à réaliser) ; ils ne sont pas inclus à la zone urbaine.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur le territoire de Cires-lès-Mello. D'une capacité nominale de 8 000 équivalents-habitants, cette station d'épuration en traite actuellement environ 5 000. Les eaux épurées sont rejetées dans la rivière du Thérain.

3 - 4 - 8 - Sols, sous-sols, déchets

Selon la base de données BASOL, aucun « site et sol pollué » n'est recensé sur le territoire de Maysel.

S'agissant du traitement des déchets, la commune n'est pas concernée par un projet d'établissement sur le territoire.

3 - 4 - 9 - Risques et nuisances

Les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en exigeant dans les zones urbaines que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Maysel privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

La commune dispose d'un réseau collecteur partiel ; les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel, et s'achèment vers l'exutoire principal qu'est la rivière du Thérain.

Une étude a été réalisée en 2010-2011 sur le territoire de Maysel en vue de la maîtrise des eaux de ruissellement. Des aménagements et travaux ont ensuite été réalisés 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.

C'est ainsi que 3 digues de rétention ont été aménagées au niveau du chemin des Concites au sud-ouest du village, qu'un bassin de rétention de 1 500 m³ a été créé en amont de la rue de la Vallée aux Truies à l'ouest du village, et qu'un ancien bassin situé chemin des Préaux au sud-est du village a été réaménagé et remis en fonction (avec curage des fossés en amont), et ce en complément de deux bassins déjà existants en contre-haut du cimetière.

Ces travaux se sont également accompagnés d'aménagements annexes, parmi lesquels des travaux de voirie afin de canaliser les eaux pluviales, ainsi que la consolidation par enrochements de certaines berges.

Tous les aménagements qui avaient été préconisés par l'étude ont été réalisés ; ils ont permis une amélioration très significative de la gestion des eaux pluviales sur la commune.

De plus, la Commune envisage l'aménagement de haies afin de lutter contre les ruissellements et l'érosion des sols, et de favoriser les continuités écologiques. Les espaces concernés correspondent à des emprises qui figurent au cadastre comme chemins communaux, mais qui sont cultivés ; la Municipalité a ainsi identifié trois emprises susceptibles de faire l'objet d'un aménagement de haies.

Par ailleurs, la commune de Maysel est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée du Thérain aval, qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 13/10/2005. Les espaces naturels situés dans le fond de la vallée du Thérain, au nord de la voie ferrée, y sont classés en zone rouge, ou rouge clair (zone où les nouvelles constructions sont interdites) ; le PPRI est circonscrit au nord de la voie ferrée, il ne concerne pas le village. Les dispositions réglementaires du PPRI figurent, dans leur intégralité, dans l'annexe « servitudes » du dossier de PLU.

En outre, la prise en compte de la sensibilité hydraulique liée à la proximité de la rivière du Thérain et à l'aléa de remontées de nappe phréatique justifie que les sous-sols enterrés soient interdits, que les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone UD et à une partie de la zone UA (espaces concernés par la nappe dite sub-affleurante).

Par ailleurs, la commune de Maysel n'est concernée par aucun aléa fort s'agissant des coulées de boue ou du retrait-gonflement des argiles.

Enfin, concernant les nuisances acoustiques des transports terrestres, aucune des infrastructures routières traversant le territoire communal n'est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 recensant les axes aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

Il en est de même de la voie ferrée Beauvais/Creil qui n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 relatif aux infrastructures de transport ferroviaire.

3 - 4 - 10 - Air, énergie, climat

Les principales orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, mais annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016, sont prises en considération dans le document d'urbanisme, en particulier s'agissant :

- de la performance énergétique des bâtiments, puisque le PLU ne fait pas obstacle à l'usage de techniques visant à la production d'énergie renouvelable et à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;
- de la promotion du covoiturage et des circulations douces, par l'aménagement et la sécurisation des cheminements ;
- de l'encouragement à la densification urbaine, considérant que le PLU n'inscrit aucune zone d'urbanisation nouvelle ;
- de la préservation des fonctionnalités écologiques par le classement en zone N des vallons boisés, et par leur protection en Espaces Boisés Classés ;

- du développement des énergies renouvelables par l'inscription d'un secteur spécifique NEnR, sur un terrain communal, destiné à l'aménagement d'un parc photovoltaïque, projet s'inscrivant dans un contexte national de transition énergétique.

Par ailleurs, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), qui relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, n'est pas à ce jour élaboré.

Enfin, le territoire est concerné par le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région de Creil, approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. Ayant pour objectif d'améliorer la qualité de l'air, le PPA couvre 30 communes situées autour de Creil (dont Maysel). Les dispositions du PLU, telles que rappelées ci-avant, répondent tout autant aux objectifs de ce document.

3 - 4 - 11 - Impact sur l'environnement (synthèse)

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer les principaux enjeux relatifs à la géographie, aux paysages, et à l'environnement.

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, maintenir le village dans ses contours actuels, et ainsi ne prévoir aucune zone d'urbanisation nouvelle,

- protéger les vallons boisés situés sur les trois quarts sud du territoire communal,

- préserver la zone humide correspondant au fond de la vallée du Thérain dans la partie nord du territoire communal.

Le document doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Maysel.

Les zones constructibles

Les zones urbanisées forment un ensemble cohérent qui limite la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

Les zones de protection

La vocation des zones naturelles est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact notable sur l'environnement.