

**Commune de**

**MELLO**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
15 JUIL. 2015

**2**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de MELLO	4
C - Contenu du document	5
<b>CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC</b>	<b>6</b>
<b>1.1. - Données de base</b>	<b>6</b>
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Démographie	7
1.1.3. Logement	11
1.1.4. Activités	13
1.1.5. Equipements	18
1.1.6. Intercommunalité et document d'urbanisme	26
<b>1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement</b>	<b>30</b>
1.2.1. Géographie	30
1.2.2. Topographie	32
1.2.3. Paysage	34
1.2.4. Milieux naturels	42
1.2.5. Hydrographie	47
1.2.6. Géologie	48
1.2.7. Forme urbaine	49

---

1.2.8. Réseau viaire	58
1.2.9. Bâti existant	60
1.2.10. Evolution de l'urbanisation et étalement urbain	72
1.2.11. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	75
1.2.12. Trame végétale intra-urbaine	77
1.2.13. Dynamique urbaine et mobilité	81
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	83
<b>1.3. - Bilan du diagnostic</b>	<b>89</b>
<b>CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>94</b>
<hr/>	
<b>2.1. - Choix retenus pour le PADD</b>	<b>94</b>
2.1.1. Objectifs du PADD	94
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Mello	96
<b>2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU</b>	<b>103</b>
2.2.1. Présentation	103
2.2.2. Les zones urbaines	107
2.2.3. Les zones à urbaniser	129
2.2.4. La zone agricole	130
2.2.5. La zone naturelle	131
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	134
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	135
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	138
2.2.9. Les emplacements réservés	142

---

2.2.10. Les plans d'alignement	143
2.2.11. Les servitudes	143
2.2.12. Les nuisances acoustiques	143
<b>CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b>	<b>144</b>
<b>3.1. - Préambule</b>	<b>144</b>
<b>3.2. - Les implications</b>	<b>144</b>
<b>3.3. - Les actions d'accompagnement</b>	<b>145</b>
3.3.1. L'action foncière	145
3.3.2. La gestion de l'espace	145
<b>3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur</b>	<b>146</b>
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	146
3.4.2. Les milieux naturels	147
3.4.3. Le paysage	148
3.4.4. La ressource en eau	149
3.4.5. Le cadre bâti	150
3.4.6. Economie, vie locale et logement	151
3.4.7. Les risques et nuisances	152
3.4.8. Impact sur l'environnement et protections (synthèse)	153

---

## 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 Renouveau 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. 121-1, 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. 121-1 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. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, 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 MELLO**

Le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 01 décembre 2009, et a rappelé les objectifs poursuivis par délibération en date du 30 novembre 2010.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Madame le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du 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 élaboration, 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, par lettre du 20 janvier 2011, l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

### **C - Contenu du document**

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mello, 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,
- 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 problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, 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 Mello.

## CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

### 1.1. - LES DONNÉES DE BASE

#### 1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 668 habitants (RGP de 2012), Mello est positionnée dans la partie sud du département de l'Oise.

La commune est rattachée à l'arrondissement de Senlis, et au canton de Montataire. Elle est distante de Beauvais (ville préfectorale) d'environ 30 km.

La commune de Mello est membre de la Communauté de Communes La Ruraloise ; elle n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

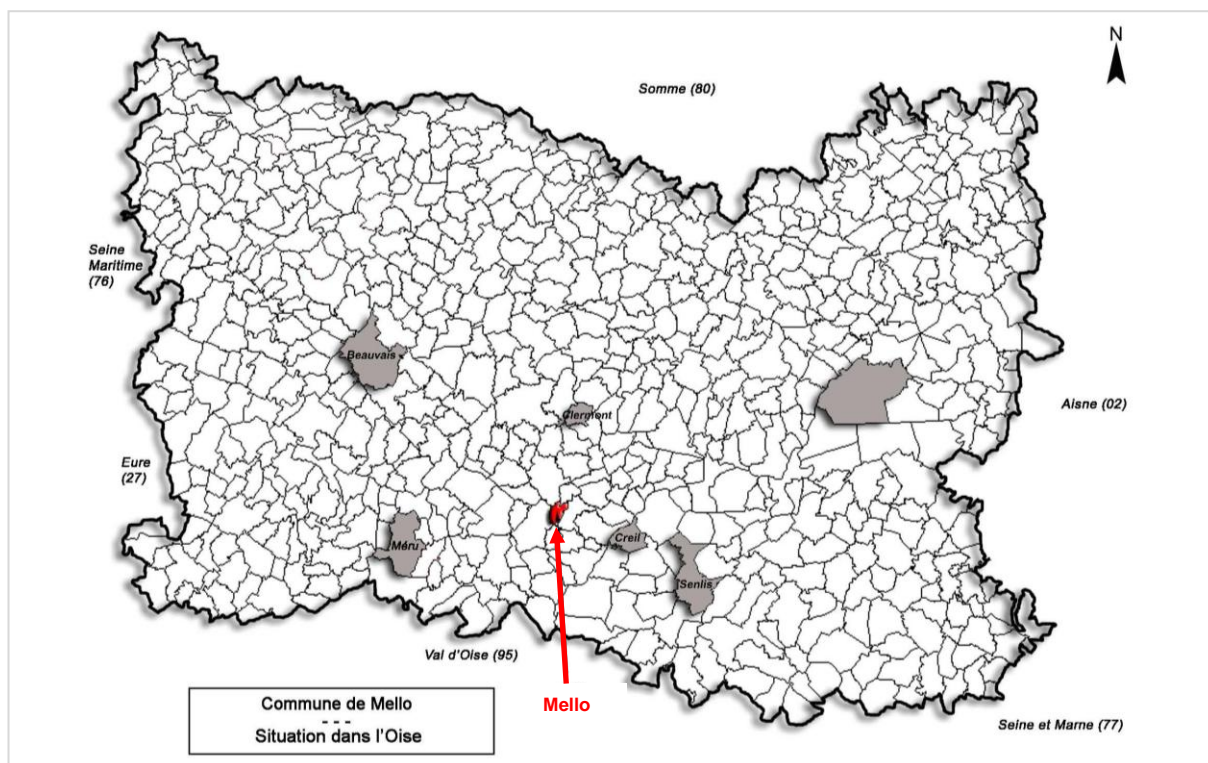
Géographiquement, le territoire communal se situe en bordure de la vallée du Thérain.

D'une superficie de 335 hectares, le territoire de la commune est d'une taille inférieure à la moyenne départementale (846 ha).

Le territoire communal de Mello présente une silhouette très compacte ; il s'étend sur environ 1,5 km d'est en ouest, et sur environ 2,5 km du nord au sud. La commune se compose de trois entités agglomérées : le village de Mello dans la partie centrale du territoire communal (village contigu au bourg de Cires-les-Mello), le hameau de Messie dans sa partie sud, et le hameau de Martincourt dans sa partie nord.

Le territoire de Mello est bordé par 5 communes : Bury au nord, Rousseloy au nord-est, Saint-Vaast-les-Mello à l'Est, Maysel au sud, et Cires-les-Mello à l'ouest.

La commune est traversée par la RD 12 du nord au sud, ainsi que par la RD 123 et la RD 110 d'est en ouest ; le territoire est aussi tangenté par la voie ferrée qui longe la vallée du Thérain.



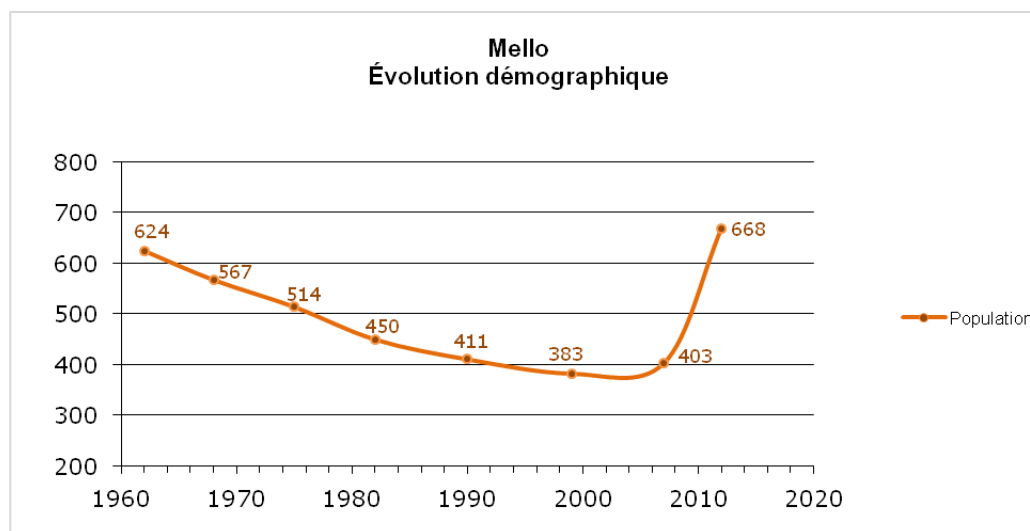
**1 - 1 - 2 - Démographie****Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	<b>624</b>	/	/
1968	<b>567</b>	- 57	- 9,1 %
1975	<b>514</b>	- 53	- 9,3 %
1982	<b>450</b>	- 64	- 12,4 %
1990	<b>411</b>	- 39	- 8,7 %
1999	<b>383</b>	- 28	- 6,8 %
2007	<b>403</b>	+ 20	+ 5,2 %
2012	<b>668</b>	+ 265	+ 65,7 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Mello a connu une baisse importante et régulière de sa population entre 1962 et 1999, passant de 624 à 383 habitants, alors que dans le même temps le nombre de logements n'a quasiment pas évolué (forte diminution de la taille moyenne des ménages : voir chapitre 1.1.3. sur le logement).

La commune a connu dans les années 2000 un ressaut démographique très significatif, dû à la réalisation de nouvelles constructions en particulier dans l'opération du « Clos de la Boucle d'Eau » (opération d'habitat réalisée sur le site d'une ancienne usine).



La population légale 2012, entrée en vigueur au 01/01/2015, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
668	14	682

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 (%)		<i>dû au solde naturel (%)</i>		<i>dû au solde migratoire (%)</i>	
	Mello	Canton de Montataire	Mello	Canton de Montataire	Mello	Canton de Montataire
1968 - 1975	- 1,4	+ 2,9	- 0,2	+ 1	- 1,2	+ 1,9
1975 - 1982	- 1,9	+ 0,6	0	+ 0,8	- 1,9	- 0,2
1982 - 1990	- 1,1	+ 0,3	- 0,1	+ 0,8	- 1	- 0,5
1990 - 1999	- 0,8	- 0,1	+ 0,1	+ 0,7	- 0,9	- 0,8
1999 - 2009	+ 2,2	+ 0,3	+ 0,8	+ 0,7	+ 1,4	- 0,4

*Source* : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le taux de variation annuel de la population communale a été négatif depuis les années 1960 jusqu'aux années 1990. Dans cette longue période de baisse de la population, c'est le solde migratoire qui en a constitué la cause.

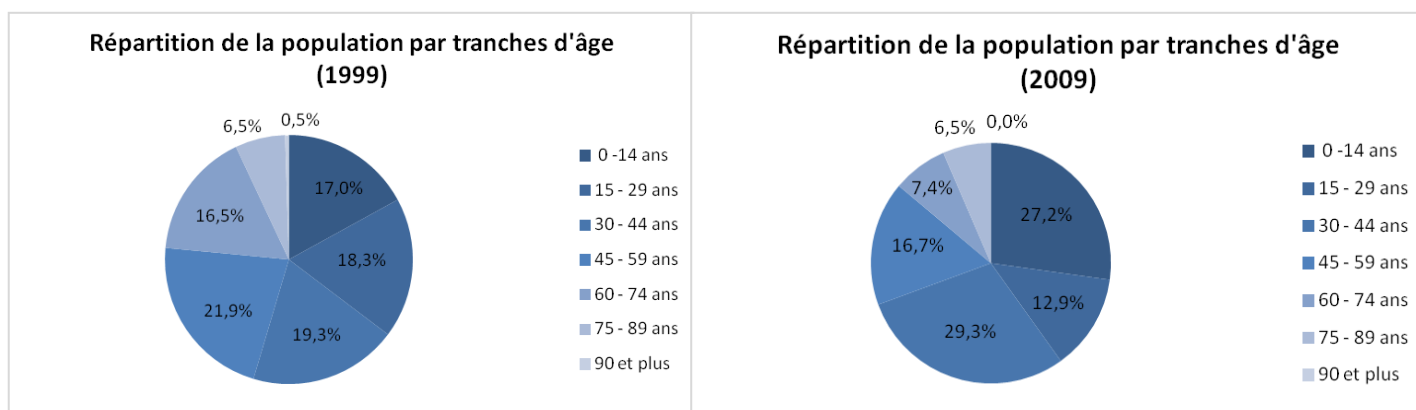
Dans les années 2000, le taux de variation annuel de la population communale repart à la hausse de manière très importante, avec un ressaut conjoint des soldes naturel et migratoire (arrivée d'habitants dans les nouvelles constructions).

Une comparaison avec le taux de variation de la population du canton de Montataire montre que la commune de Mello a connu des variations démographiques très différentes de celles du canton. Mello a en effet perdu de la population quand la moyenne sur le canton était à la hausse, en particulier dans les années 1960 et 1970, alors que dans la dernière décennie les évolutions se sont inversées.

**Répartition par âge de la population**

	% de la population en 1999	% de la population en 2009	Moyennes départementales en 2009 (%)
0 - 14 ans	17	<b>27,2</b>	20,5
15 - 29 ans	18,3	<b>12,9</b>	18,9
30 - 44 ans	19,3	<b>29,3</b>	21,2
45 - 59 ans	21,9	<b>16,7</b>	20,8
60 - 74 ans	16,5	<b>7,4</b>	12
75 - 89 ans	6,5	<b>6,5</b>	6,1
90 et plus	0,5	<b>0</b>	0,5

*Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.*



La répartition par âge des habitants de Mello en 1999 et 2009 fait état d'un très net rajeunissement de la population, du fait des nouveaux arrivants sur la commune (augmentation de la part des tranches d'âge les plus jeunes, diminution des tranches d'âge plus élevées).

Une comparaison avec les moyennes départementales montre que la population de Mello s'est très fortement rajeunie dans la dernière décennie.

**Ménages**

Le nombre de ménages sur la commune était de 152 en 1999 et de 206 en 2009. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

**Population active**

	<b>Actifs ayant un emploi</b>	<b>Part des actifs résidents travaillant sur la commune</b>
<b>1999</b>	144	21, soit <b>14,6 %</b>
<b>2009</b>	237	23, soit <b>9,8 %</b>

*Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.*

En 2009, sur les 587 habitants recensés, 237 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Mello, et travaillant sur la commune, n'a pas évolué de manière significative dans les dix dernières années.

En outre, la commune enregistrait en 2009 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 78,9 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 71,3 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 9,6 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 43,9 %.

Le nombre d'emplois sur la commune était de 80 en 1999, et de 104 en 2009.

**Migrations alternantes**

En 2009, 90,2 % des actifs résidant à Mello (soit 213 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

<b>Lieu de travail</b>	<b>Actifs résidant à Mello</b>	<b>Part</b>
Mello	23	9,8 %
Autres communes de l'Oise	114	48,1 %
Communes extérieures à l'Oise	99	42,1 %

*Source : Recensement Général de Population 2009, INSEE.*

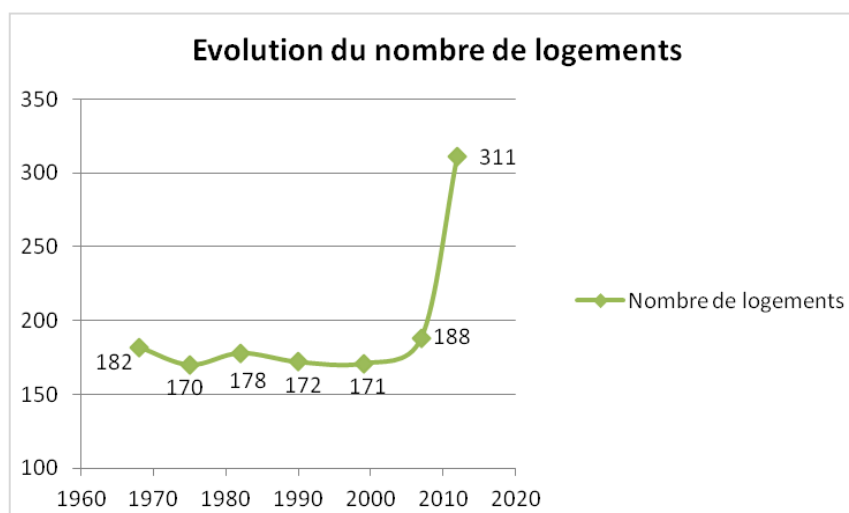
Parmi les actifs résidant à Mello et n'y travaillant pas, une majorité d'entre eux exerce leur activité professionnelle dans le sud de l'Oise (en particulier dans le bassin d'emploi du Creillois), ainsi qu'en région parisienne.

Par ailleurs, sur les 104 emplois qui étaient fournis sur la commune de Mello en 2009, 81 (soit 77,9 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

**1 - 1 - 3 - Logement**

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Nombre total de logements</b>	<b>182</b>	<b>170</b>	<b>178</b>	<b>172</b>	<b>171</b>	<b>188</b>	<b>311</b>
Part des résidences principales	87,9 %	92,4 %	89,9 %	88,4 %	87,1 %	91 %	84,1 %
Part des résidences secondaires	4,4 %	3,5 %	3,9 %	1,7 %	1,8 %	2,1 %	1,4 %
Part des logements vacants	7,7 %	4,1 %	6,2 %	9,9 %	11,1 %	6,9 %	14,5 %
<b>Nombre moyen d'occupants par résidence principale</b>	<b>3,54</b>	<b>3,27</b>	<b>2,81</b>	<b>2,70</b>	<b>2,57</b>	<b>2,35</b>	<b>2,55</b>

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données relatives au logement révèlent une augmentation très importante du nombre total de logements dans les dernières années ; cette augmentation correspond principalement à l'opération de construction du Clos de la Boucle d'Eau.

La part des résidences secondaires a diminué (vente de biens,...), tandis que celle des logements vacants a augmenté (45 en 2012).

Par ailleurs, 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,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). Néanmoins, compte tenu du seuil déjà atteint sur la commune (2,55 en 2012), cette baisse, si elle devait se poursuivre, ne devrait être que limitée. A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages en 2011 était de 2,52 dans le département de l'Oise.

### Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 262 résidences principales recensées en 2012 sur le territoire communal :

- 67,8 % étaient occupées par des propriétaires,
- 27,8 % sont occupées par des locataires,  
dont 3,9 % d'un logement locatif social,
- 4,3 % sont occupées par des personnes logées à titre gratuit.

### Age du parc de logements

Résidences principales en 2009	construites avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	après 1990
206	73 35,4 %	36 17,5 %	16 7,8 %	81 39,3 %

Source : Recensement Général de Population 2009, INSEE.

Aujourd'hui, 2/3 du parc immobilier de Mello datent de l'après-guerre. Le tissu bâti de la commune est donc majoritairement récent, même si le caractère du cœur ancien du village reste primordial dans l'image de la commune (Cf. chapitre 1.2.9. sur le bâti existant).

### Indice de construction (nombre de logements autorisés)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre de logements construits	0	9	-	-	-	3	3	54	0	20

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

Le rythme de construction sur la commune a été particulièrement irrégulier dans les dix dernières années. Les 54 logements construits en 2007 (commencés à cette date) correspondent à l'opération du Clos de la Boucle d'Eau (opération d'habitat sur le site d'une ancienne usine).

### Ancienneté d'emménagement

En 2009, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 10 % depuis moins de 2 ans,
- 39,1 % de 2 à 4 ans,
- 13 % de 5 à 9 ans,
- 37,8 % depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise – dont les parts correspondantes étaient respectivement de 11,7 %, 18,8 %, 18,5 % et 51,1 % – fait apparaître un écart significatif dû à l'arrivée récente d'habitants dans le nouveau quartier du Clos de la Boucle d'Eau.

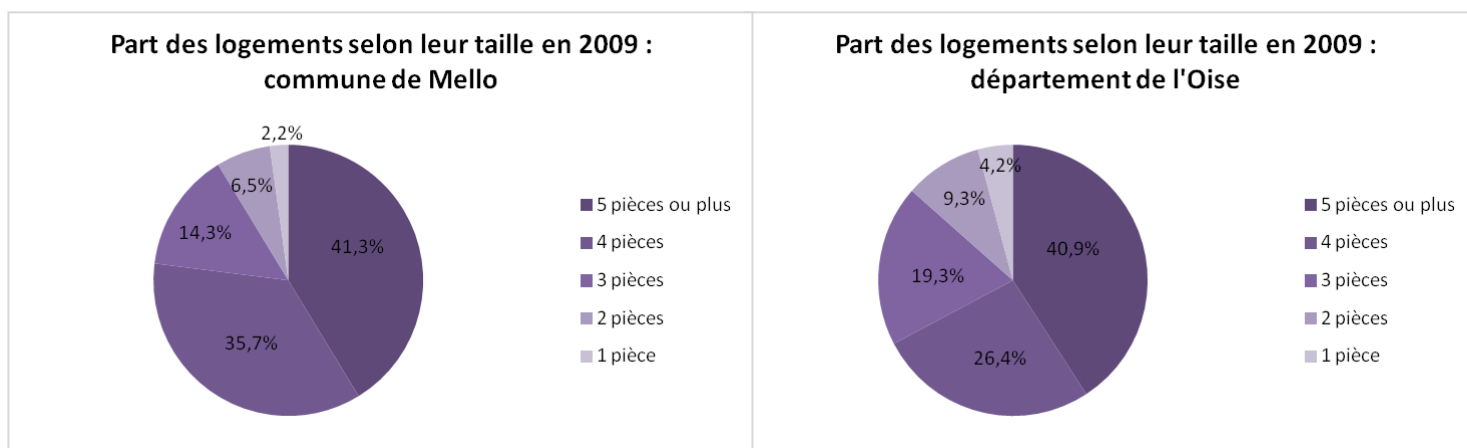
## Caractéristiques du parc de logements

En 2012, le parc des résidences principales était composé de :

- 76,2 % de maisons individuelles,
- 22,4 % d'appartements,
- 1,4 % de logements autres (foyers-logements, chambres meublées,...).

La commune compte aujourd'hui 26 logements locatifs sociaux, soit 9,9 % du parc de résidences principales.

## Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune de Mello met en évidence une forte représentation des grands logements (surreprésentation des 4 pièces), comparativement à la moyenne départementale.

## 1 - 1 - 4 - Activités

### ↳ Activités commerciales et de services

La commune de Mello ne compte pas de commerces de détail ; la proximité immédiate de Cires-les-Mello en constitue indéniablement l'explication principale.

Des services sont offerts à la population : un médecin généraliste et un office notarial.

L'Association « Le Clos du Nid » (institut médico-éducatif) compte sur la commune de Mello un « service d'accompagnement à la vie sociale » ; ce bureau est situé à l'angle de la Grande Rue et de la place de l'Eglise.

De plus, le village compte un hôtel-restaurant « Le Relais du Jeu d'Arc », situé sur la place du Jeu d'Arc. Etablissement « 3 étoiles » disposant de 14 chambres, il est géré par l'Association du Clos du Nid.

Par ailleurs, les établissements « Châteauform', les maisons du séminaire », implantés dans le château de Mello surplombant le village, constituent une activité singulière. Exclusivement dédiés à des séminaires (pour comités d'entreprises,...), le site de Mello propose 4 offres (« Le Grand Mello », « La Forteresse », « La Princesse », « Le Lavoir »), qui occupent respectivement différentes parties des deux châteaux. Les services offerts (équipements, espaces de réunions, loisirs,...) sont de grande qualité.

Concernant les accès au château, les entrées et sorties s'effectuent depuis la RD 123, entre le village et le hameau de Messie ; la route de Barisseuse est beaucoup moins empruntée qu'auparavant.

### ↳ **Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt**

La commune compte sur son territoire deux garages, l'un situé dans le village de Mello (garage Renault : concession et mécanique), l'autre situé dans le hameau de Messie (garage « Etoile VO » : vente de véhicules d'occasion).

Deux artisans complètent les activités répertoriées sur la commune : une entreprise de maçonnerie et un installateur d'antennes.

Une ancienne scierie située entre la rue Guillaume Cale et la place de l'Eglise était recensée ; elle ne serait plus en activité aujourd'hui.

Il est rappelé également que la commune de Mello comptait une usine de filature, sur le site où a été réalisée récemment l'opération du Clos de la Boucle d'Eau. Fermée au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, cette usine employait une main d'œuvre importante. Par la suite, le site a été occupé par des activités d'entrepôt qui employaient peu de personnes.

Concernant les autres activités existantes sur la commune, la carrière de pierre située sur le rebord du plateau au lieu-dit « L'Epine » est relevée (carrière « Dubois »). Il est précisé que l'autorisation d'exploiter aurait été stoppée pour cause d'irrégularités.

### ↳ **Activités agricoles**

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Mello et d'en répertorier les besoins. Les éléments mentionnés ci-après résultent des données recueillies dans les questionnaires et des connaissances dont dispose la mairie.

La commune compte deux exploitations agricoles dont le siège est situé à Mello, elles sont localisées sur le plan ci-après.

① Exploitation située dans le village (questionnaire renseigné) :

- polyculture,
- la surface exploitée est de 24 ha à Mello,

Sur le territoire de Mello, les terres cultivées par cette exploitation correspondent à l'enclave agricole située au lieu-dit « Le Clos Fouré » face au parc du château, ainsi qu'à une partie de l'espace situé au lieu-dit « Les Domaines » et « Les Trente Arpents » sur le plateau.

- les bâtiments de l'exploitation se situent au n°2 route de Creil (face à l'ancienne blanchisserie du château) s'agissant du siège de l'exploitation et de l'habitation, et place du Jeu d'Arc s'agissant des hangars agricoles.

Cette activité agricole est complétée par une activité forestière (feuillus, peupleraies,...).

- projet de construction d'un hangar dans le cadre de l'activité forestière ; celui-ci pourrait se situer en bordure de la RD 12 entre Mello et le hameau de Messie, de manière à faciliter les accès à la route et à éviter une circulation dans le village à hauteur de la place du Jeu d'Arc.

② Exploitation située dans le hameau de Martincourt (questionnaire renseigné) :

- polyculture,
- la surface exploitée totale est de 48,71 ha, dont 11,27 ha à Mello.

Sur le territoire de Mello, les terres cultivées par cette exploitation correspondent à un espace situé dans le hameau de Martincourt, à des terres situées à l'extrémité nord du territoire communal, ainsi qu'à une partie de l'espace situé au lieu-dit « Les Domaines » sur le plateau.

- les bâtiments de l'exploitation se situent sur le siège à Martincourt, à l'angle des deux routes départementales,

- projet de construction d'un hangar complémentaire sur le site actuel de l'exploitation.

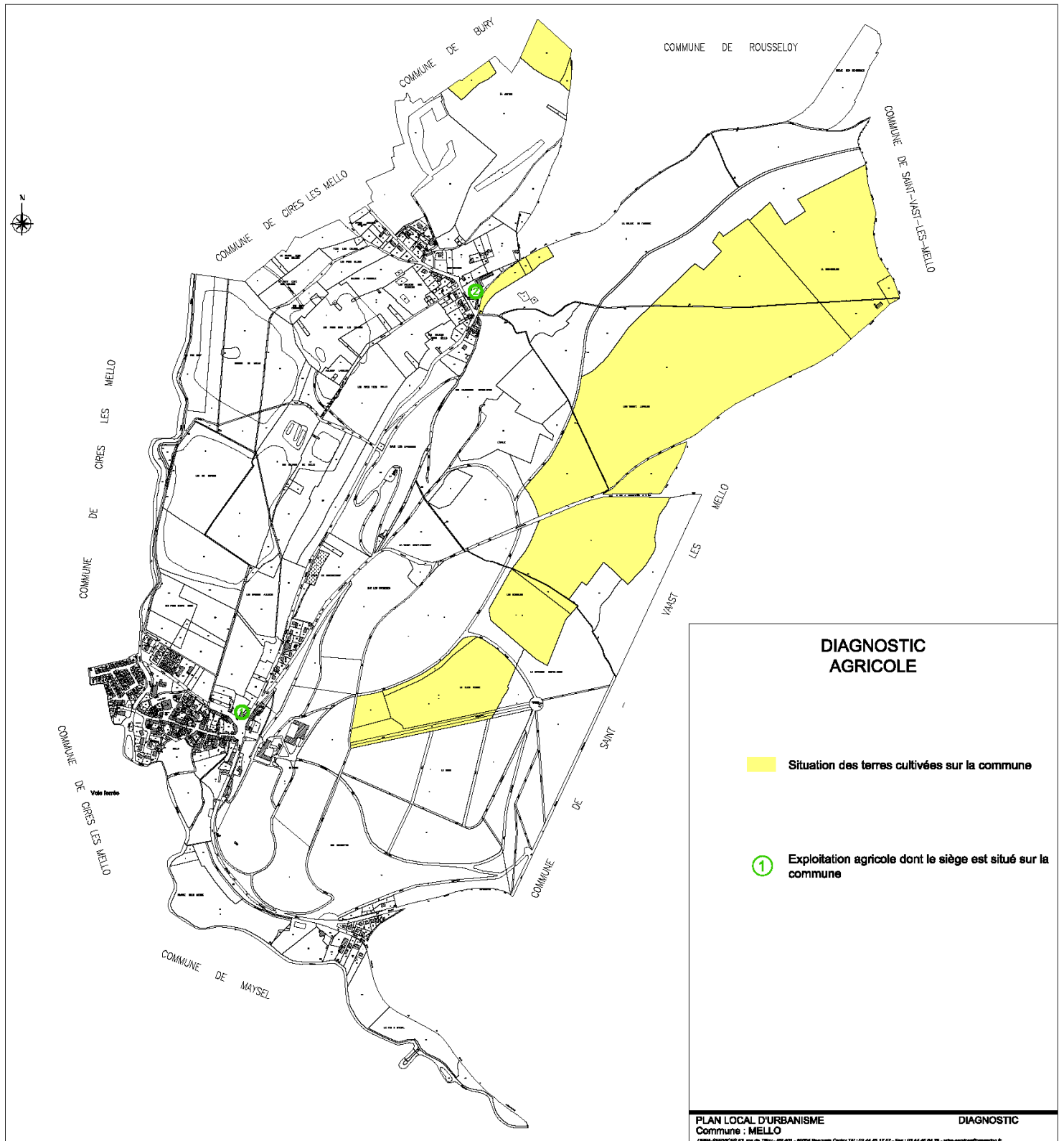
Ainsi, aucune exploitation agricole sur la commune ne pratique l'élevage ; aucune n'est donc assujettie aux distances d'éloignement du règlement sanitaire départemental (50 m) ou du régime des installations classées (100 m).

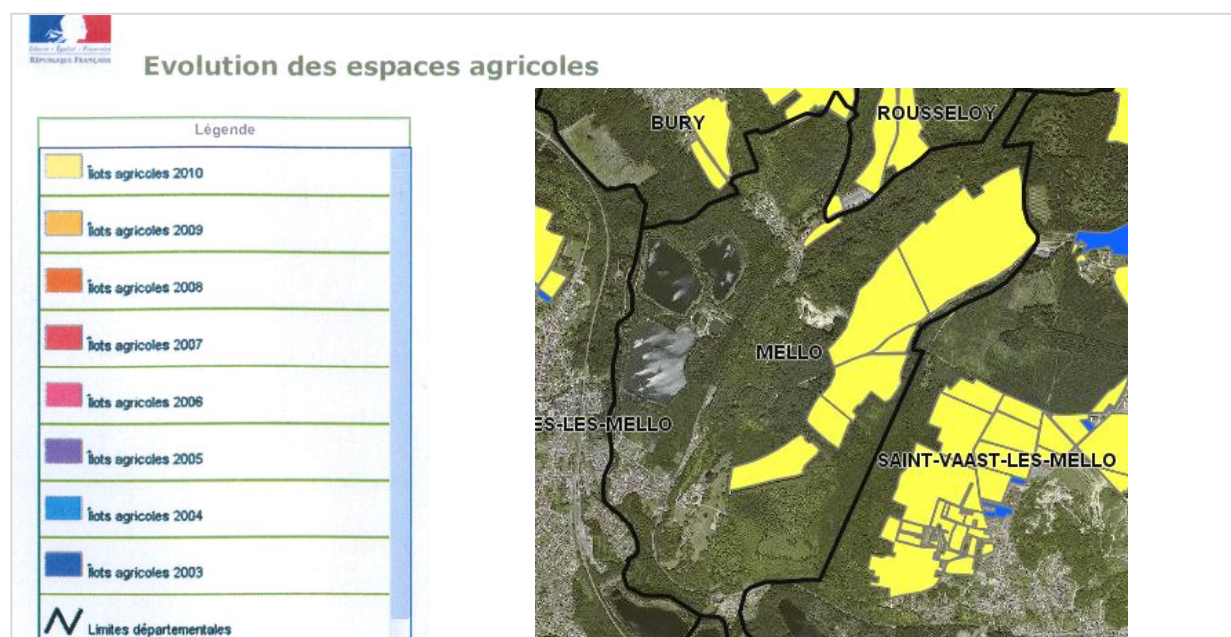
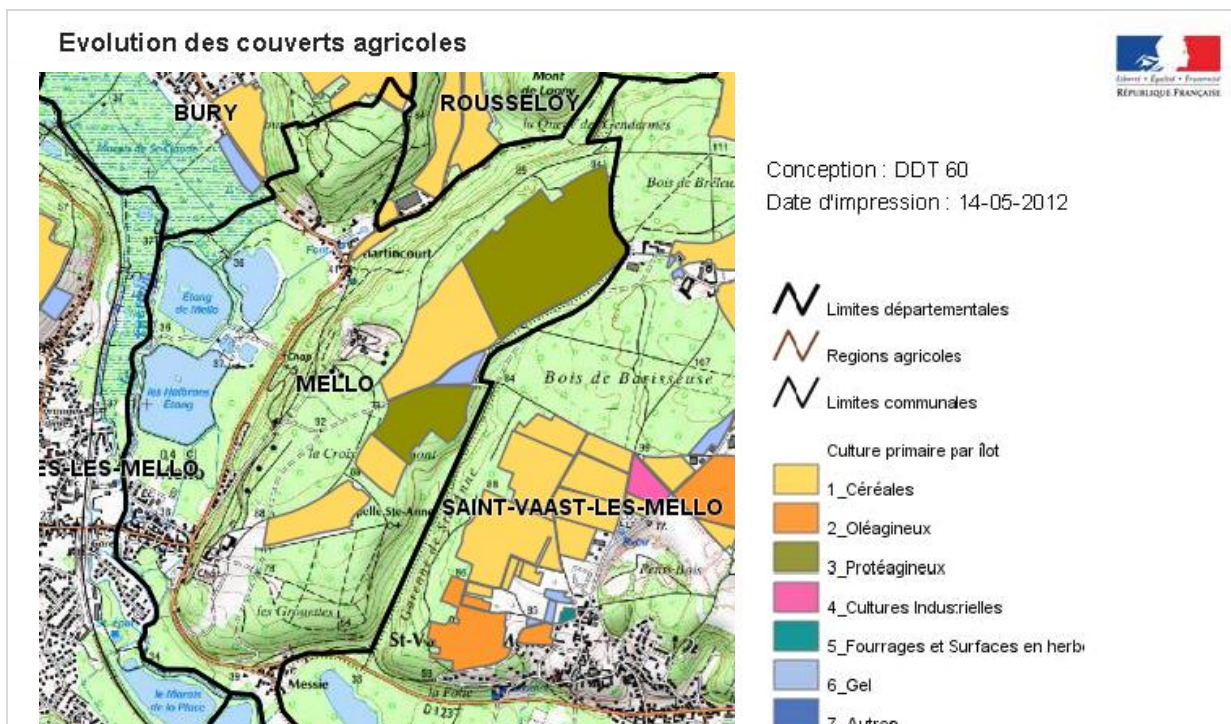
La commune ne compte aucune exploitation agricole en dehors des parties urbanisées (pas de corps de ferme isolé,...).

La commune ne compte pas de bâtiments appartenant à des exploitations agricoles dont le siège n'est pas situé à Mello.

Par ailleurs, l'activité agricole est complétée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal de Mello, mais sans y avoir leur siège d'exploitation. C'est le cas de terres situées à l'extrémité nord-est du territoire, au voisinage des fermes de Barisseuse (situées sur le territoire de Saint-Vaast-les-Mello).

Le plan ci-après localise les exploitations, et visualise les espaces cultivés sur la commune.





	2000	2010
<b>Nombre d'exploitations</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha</b>	<b>76</b>	<b>73</b>
Unité Gros Bétail (UGB)	-	-
Production Brute Standard (PBS) en euros	69 208	67 362
Unité de Travail Annuel (UTA)	3,1	2,3

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

## 1 - 1 - 5 - Équipements

### a) Equipements d'infrastructure

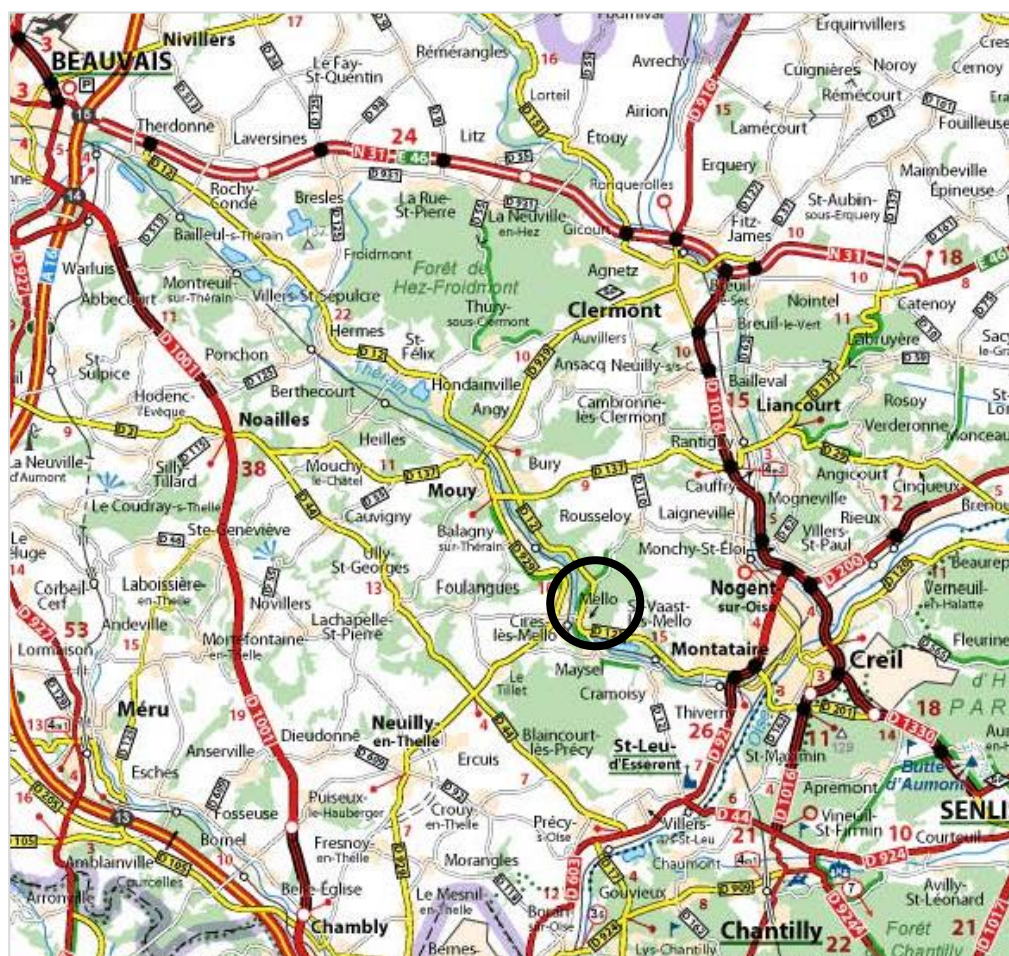
#### ↪ Voirie routière

La commune est traversée par la RD 12 et par la RD 123 qui sillonnent la vallée du Thérain selon un axe nord-ouest / sud-est, entre les agglomérations de Beauvais et de Creil.

La commune est également desservie par la RD 110 dans la partie nord-est du territoire communal en direction de Clermont.

Les données de circulation sont les suivantes :

2 288 véhicules/jour dont 3,1 % de poids lourds sur la RD 12 (comptage 2013),  
5 598 véhicules/jour dont 2,6 % de poids lourds sur la RD 123 (comptage 2013),  
1 698 véhicules/jour dont 4 % de poids lourds sur la RD 110 (comptage 2009).



*Voies de communication*

*Source : Michelin*

### ↳ **Voie ferroviaire**

La gare SNCF située sur la commune de Cires-les-Mello, à proximité immédiate du village de Mello, offre une desserte ferroviaire correspondant à la ligne Beauvais / Creil.

### ↳ **Réseau d'eau potable**

La commune de Mello est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale : Syndicat intercommunal à vocation multiple de Mello, Cires-les-Mello, Maysel. Toutefois, le réseau d'adduction en eau potable n'alimente que les communes de Mello et Cires-les-Mello. L'exploitation du réseau est confiée à Veolia.

L'eau potable distribuée dans la commune provient d'un captage situé sur le territoire de Cires-les-Mello, où l'eau est pompée dans une nappe de craie.

L'eau est stockée dans deux réservoirs de 500 m<sup>3</sup> situés sur le territoire de Cires-les-Mello (l'un pour le bourg, l'autre pour le hameau du Tillet).

L'eau est acheminée dans le village de Mello par une canalisation de 100 mm de diamètre en provenance de Cires-les-Mello.

Le réseau d'adduction en eau potable s'organise à partir de canalisations principales, qui alimentent notamment la Grande Rue, la rue de Creil et la rue de Clermont, en diamètre 150 mm.

D'autres canalisations principales constituent l'armature du réseau d'eau potable, en particulier au niveau de la place du Jeu d'Arc et de la rue Guillaume Cale où le réseau est relié à la Grande Rue, via la place de l'Eglise, par une canalisation de 98/110 mm de diamètre.

La distribution de l'eau sur la commune est également assurée par des canalisations dites secondaires. De diamètre souvent inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau, notamment dans les rues Albert Martin et Guilbaut Vaillant.

Par ailleurs, l'adduction en eau potable du château s'effectue par une canalisation de 200 mm de diamètre, qui alimente un réservoir privé situé au nord du parc ; cette canalisation est reliée à la rue de Clermont, après avoir traversé la route de Barisseuse.

Le hameau de Messie est alimenté par deux antennes de 60 mm de diamètre, assurant la desserte des constructions situées en bordure des deux routes qui composent cette entité.

Le hameau de Martincourt est également alimenté par des canalisations de 60 mm de diamètre. A l'extrémité nord-est du hameau (rue de Clermont), la présence d'une canalisation, reliée à un ancien lavoir, est relevée.

L'acheminement de l'eau dans Mello ne s'effectue que par une seule arrivée depuis Cires-les-Mello. Il pourrait être envisagé la réalisation d'un second bouclage dans le cadre du projet de construction prévu à l'arrière du quartier du Clos de la Boucle d'Eau, sur le territoire de Cires-les-Mello ; la sécurité de l'acheminement de l'eau à Mello serait alors confortée.

En outre, un renforcement de réseau est à l'étude dans le hameau de Martincourt ; le projet prévoit le remplacement de la canalisation qui alimente le hameau depuis la rue de Clermont (RD 12), au profit d'une conduite de 150 mm de diamètre (jusqu'à l'intersection de la rue de Mouy et de la rue de Clermont).

Par ailleurs, l'alimentation de la commune en eau potable est convenable (état général des canalisations, qualité de l'eau). L'eau fait toutefois l'objet d'une déferrisation afin de remédier à une teneur en fer élevée, et la subsistance de tuyauterie en plomb sur le réseau d'eau potable à Martincourt est signalée.

### ↳ **Défense incendie**

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à l'étude de la défense incendie.

Il est rappelé que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m<sup>3</sup> 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 doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut 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.

Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

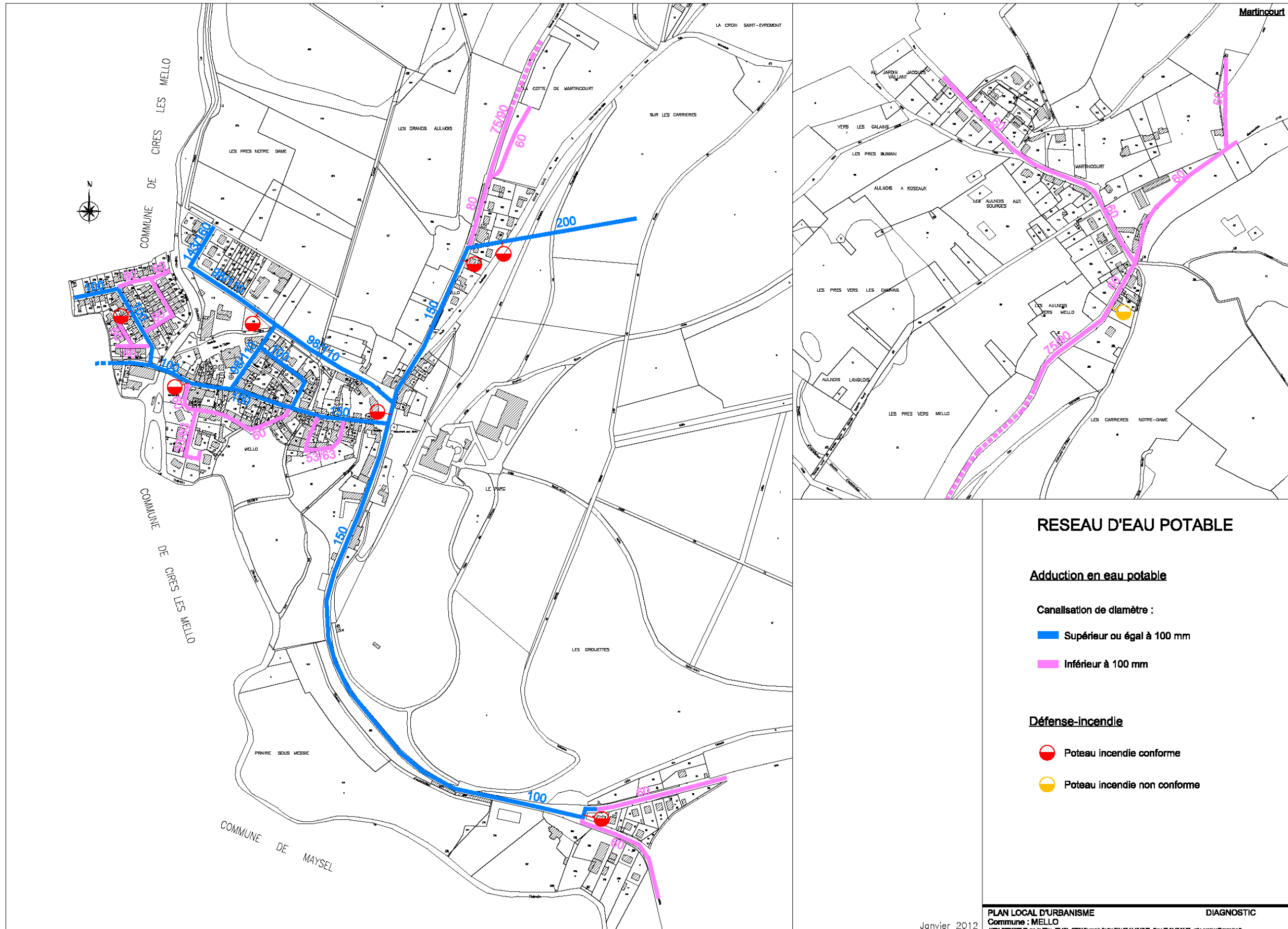
8 poteaux ou bornes incendie sont recensés sur la commune. D'après les relevés effectués par le Centre de Secours de Mouy, tous les poteaux situés dans le village de Mello et dans le hameau de Messie délivrent un débit suffisant.

De plus, l'examen de la portée des hydrants révèle que toutes les constructions sont situées dans un rayon d'action de 200 m linéaires sur voie carrossable de l'un des poteaux normalisés (poteaux conformes) ; la défense incendie dans le village est donc satisfaisante.

En revanche, le poteau incendie situé dans le hameau de Martincourt ne répond pas aux critères de conformité, puisqu'il est raccordé à une canalisation dont le diamètre est inférieur à 100 mm (son débit est, du reste, insuffisant).

Le renforcement du réseau d'eau prévu dans le hameau de Martincourt (passage en canalisation de 150 mm jusqu'à l'intersection de la rue de Mouy et de la rue de Clermont) permettra de solutionner ce problème, mais en partie seulement. En effet, ce renforcement de réseau (envisagé courant 2013, selon son financement) ne permettra pas d'assurer la défense incendie de toutes les constructions situées en direction de Saint-Claude, puisque la portée de ce nouvel hydrant se limitera aux constructions situées jusqu'à l'intersection de la rue de Mouy et du « chemin rural dit Petite Voirie ». Par conséquent, cette insuffisance dans ce secteur pourra être levée par la mise en œuvre d'un dispositif complémentaire (aménagement d'une réserve de type citerne enterrée, bâche,...).

Il est précisé que le renforcement du réseau d'eau qui est programmé dans la rue de Clermont ne peut pas techniquement être étendu plus loin en direction de Saint-Claude (ce qui aurait alors permis de solutionner l'ensemble du problème), car le temps de séjour de l'eau dans les canalisations serait alors trop important.



**RESEAU D'EAU POTABLE**

**Adduction en eau potable**

Canalisation de diamètre :

- Supérieur ou égal à 100 mm
- Inférieur à 100 mm

**Défense-incendie**

- Poteau incendie conforme
- Poteau incendie non conforme

PLAN LOCAL D'URBANISME  
 Commune : MELO  
 URBA-SERVICES ES, rue de Tilly - BP 401 - 60004 Reims Cedex 02 - Tél : 03 44 48 17 87 - Fax : 03 44 48 04 26 - urbs-services@mello.fr

Janvier 2012

La défense incendie du château est quant à elle assurée par une réserve artificielle privée de 120 m<sup>3</sup> (située entre les deux châteaux).

### ↳ Assainissement

↳ La commune possède un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, dont la gestion est intercommunale (Syndicat intercommunal à vocation multiple de Mello, Cires-les-Mello, Maysel) ; l'exploitation du réseau est confiée à Veolia. Le réseau collectif d'assainissement est de type séparatif.

Le réseau collectif dessert aujourd'hui l'ensemble du village de Mello, à l'exception de la rue de Creil.

Les hameaux de Messie et de Martincourt ne sont pas raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur la commune de Cires-les-Mello. Mise en service en 1983, cette station d'épuration présente une capacité de traitement de 8 000 équivalents-habitants. Considérant qu'elle traite actuellement environ 4 000 équivalents-habitants, la station d'épuration est en mesure d'accueillir un développement.

Les eaux épurées sont rejetées dans la rivière du Thérain.

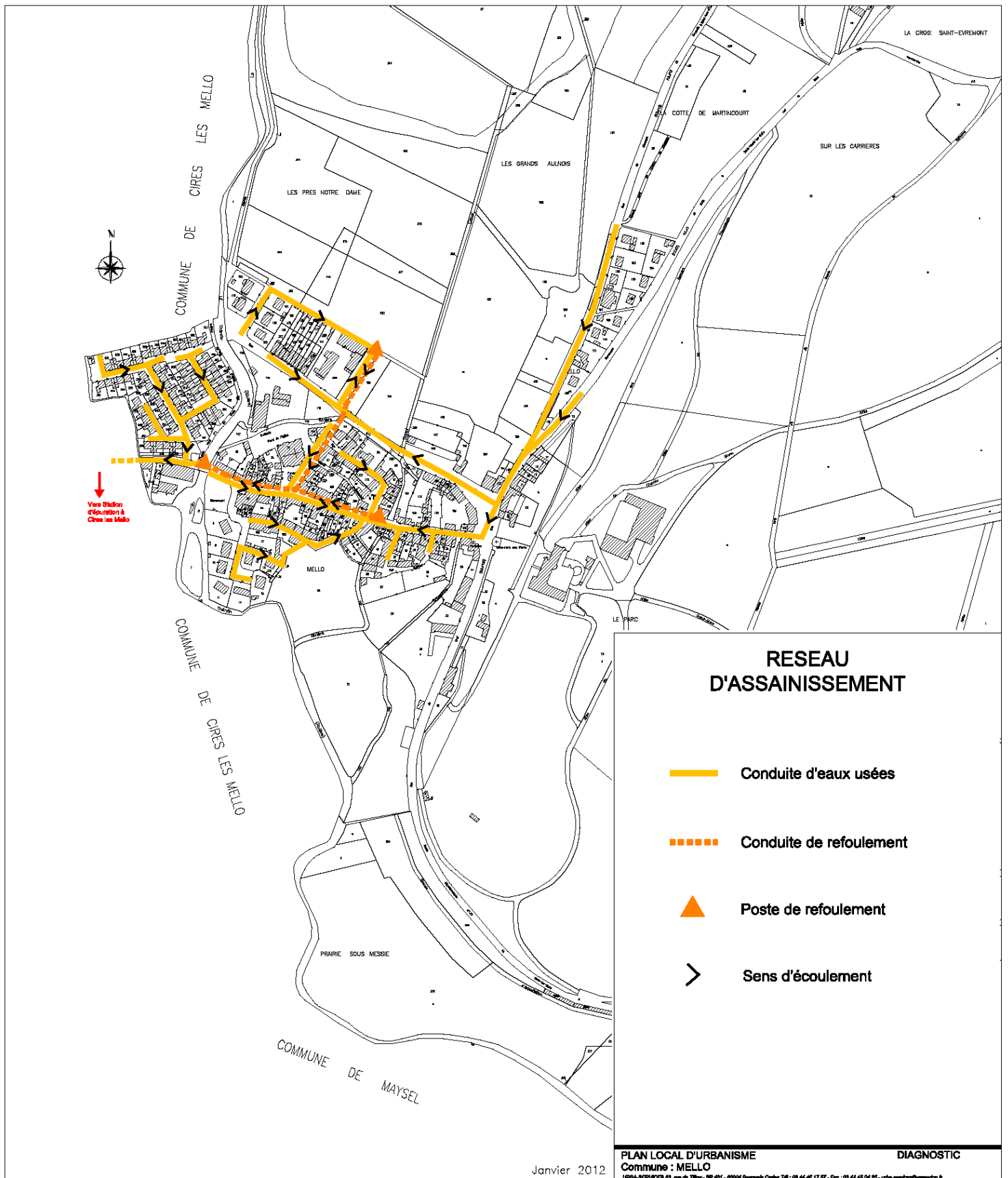
Le réseau d'assainissement se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées, et sont associées à des conduites de refoulement et à des postes de relèvement qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques.

Le zonage d'assainissement, qui a été approuvé par délibération en date du 06/10/2009, prévoit le raccordement des deux hameaux (Messie et Martincourt) au réseau collectif d'assainissement. Les études techniques sont en cours ; il est vraisemblable que la réalisation d'un poste de relèvement soit nécessaire sur chacun des hameaux.

↳ Concernant les eaux pluviales, la commune ne dispose pas de réseau collecteur. 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 (ainsi que les bras de la rivière).

Un problème d'accumulation d'eau, lors de fortes précipitations, est observé dans le hameau de Messie au sud de la RD 12.

Des désordres occasionnés dans la rue de Mouy à Martincourt, par ruissellement des eaux pluviales en cas de fortes précipitations, sont également notés.



## ↳ Réseaux divers

↳ Le réseau de distribution d'électricité sur la commune de Mello comprend 5 transformateurs :

- poste « Martincourt » : de type Cabine Haute, situé à l'intersection des deux RD, puissance installée de 160 kVA, actuellement utilisée à 64,5 %, puissance de ce type de transformateur pouvant être portée à 250 kVA,

- poste « Messie » : de type poteau H61, situé à l'intersection des deux RD, puissance installée de 100 kVA, actuellement utilisée à 44 %, puissance de ce type de poste pouvant être portée à 160 kVA,

- poste « Mello » : de type Urbain Compact, situé dans la rue Albert Martin (vers angle avec la Grande Rue), puissance installée de 400 kVA, actuellement utilisée à 78,4 %, puissance de ce type de poste pouvant être portée à 630 kVA,

- poste « Daniel » : de type Cabine Basse, situé place du Jeu d'Arc, puissance installée de 400 kVA, actuellement utilisée à 73,5 %, puissance de ce type de poste pouvant être portée à 1 000 kVA,

- poste « Châteauform' » : de type Poste au Sol Simplifié de Type A, situé route de Barisseuse, puissance installée de 250 kVA, actuellement utilisée à 93,7 %, la puissance maximale de ce type de poste étant de 250 kVA (donc pas de possibilité d'augmentation de la puissance dans l'enveloppe du transformateur actuel). La section de réseau qui alimente le château est enterrée.

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), et que 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.

Des problèmes de chutes de tension sont constatés dans le secteur de la rue de Clermont et de la route de Barisseuse.

Par ailleurs, la mise en souterrain de la ligne électrique qui traverse la vallée du Thérain, au sud de Mello et de Cires-les-Mello, est en réflexion.

↳ Le village de Mello est en partie desservi par le réseau de gaz ; les hameaux de Messie et Martincourt ne sont en revanche pas alimentés.

↳ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le Conseil Général 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 Mello, le déploiement du très haut débit est prévu en « phase 2 » sur la période 2018-2022 (le débit étant aujourd'hui supérieur à 2 Mb / seconde).

### ↳ **Collecte des déchets**

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes La Ruraloise.

Les ordures ménagères sont acheminées au centre de valorisation énergétique de Villers-Saint-Paul, tandis que les déchets concernés par le tri sélectif sont conduits au centre de tri de Rochy-Condé.

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

## **b) Equipements de superstructure**

### ↳ **Equipements scolaires**

La commune de Mello ne fait pas partie d'un regroupement pédagogique. L'école communale compte 4 classes, de la maternelle au CM2 ; environ 90 élèves y sont scolarisés.

La commune dispose d'un accueil péri-scolaire, qui est géré par la Communauté de Communes La Ruraloise. L'établissement de Mello compte également une cantine scolaire.

Des investissements importants ont été réalisés dernièrement sur l'école de Mello (extension).

Par ailleurs, les collégiens qui résident à Mello sont rattachés à un établissement de Nogent-sur-Oise, tandis que les lycéens sont principalement scolarisés à Montataire.

### ↳ **Equipements socio-culturels**

La commune dispose d'une salle communale située place du Jeu d'Arc, et d'une petite salle (« Stromboli ») située à côté de la mairie ; elles sont mises à disposition des associations.

La commune ne compte pas de bibliothèque, la plus proche étant située à Cires-les-Mello.

### ↳ **Equipements sportifs et de loisirs**

La commune dispose d'un court de tennis, accompagné d'un poteau de basket ; ce terrain est situé à l'arrière de l'école, il est accessible par le chemin situé dans le prolongement de la rue de l'Avenir.

De plus, un city-stade a été récemment aménagé à côté du court de tennis (sur le site d'un ancien terrain de football).

Par ailleurs, les étangs de la vallée du Thérain accueillent une activité de pêche (« Les Halbrans »).

↳ Plus généralement, la Municipalité ne recense pas de besoin particulier concernant l'offre en équipements publics. Il est ajouté que la Commune dispose d'un bâtiment situé rue Guilbaut Vaillant à côté du lavoir (entrepôt de matériel,...).

### **1 - 1 - 6 - Intercommunalité et document d'urbanisme**

#### **↳ Intercommunalité**

La commune de Mello est membre de la Communauté de Communes La Ruraloise, qui regroupe 6 communes (Mello, Cires-les-Mello, Blaincourt-les-Précy, Villers-sous-Saint-Leu, Précy-sur-Oise, Boran-sur-Oise).

**La commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).**

Par ailleurs, la commune de Mello appartient au Syndicat Intercommunal de la Vallée du Thérain.

#### **↳ Autres documents supra-communaux**

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

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

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 substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- 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.

Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

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

↳ En outre, selon les termes de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), a été lancé en Picardie en 2012, pour une adoption prévue en 2015. Le SRCE doit présenter les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établir une cartographie de celles-ci, et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

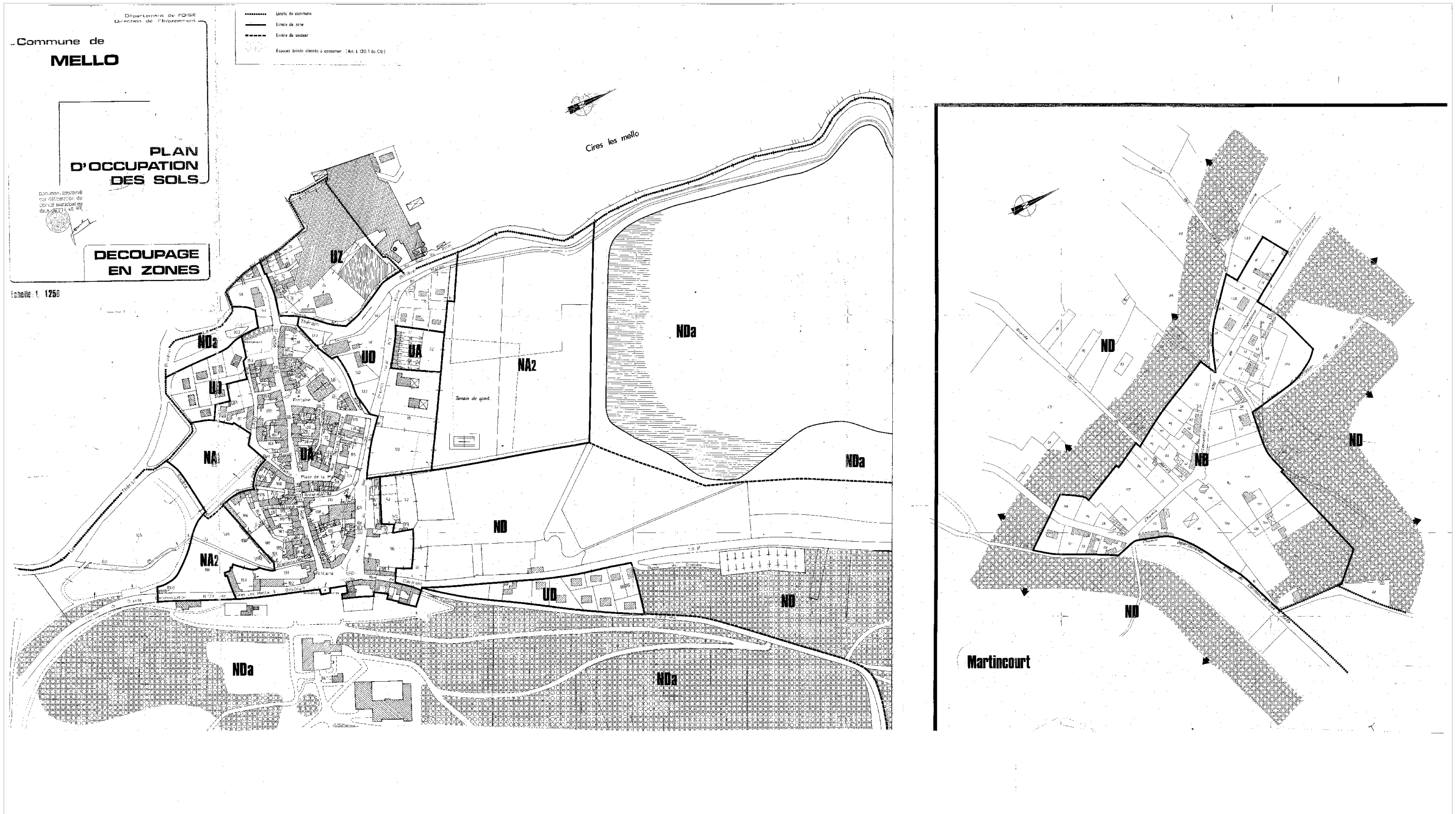
Par ailleurs, après l'entrée en vigueur le 30 juin 2012 du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) doivent – en compatibilité avec le SRCAE – répondre à un double objectif de réduction des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, et d'adaptation du territoire aux impacts attendus.

#### ↳ **Document d'urbanisme antérieur**

La commune de Mello est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 19 mars 1987.

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

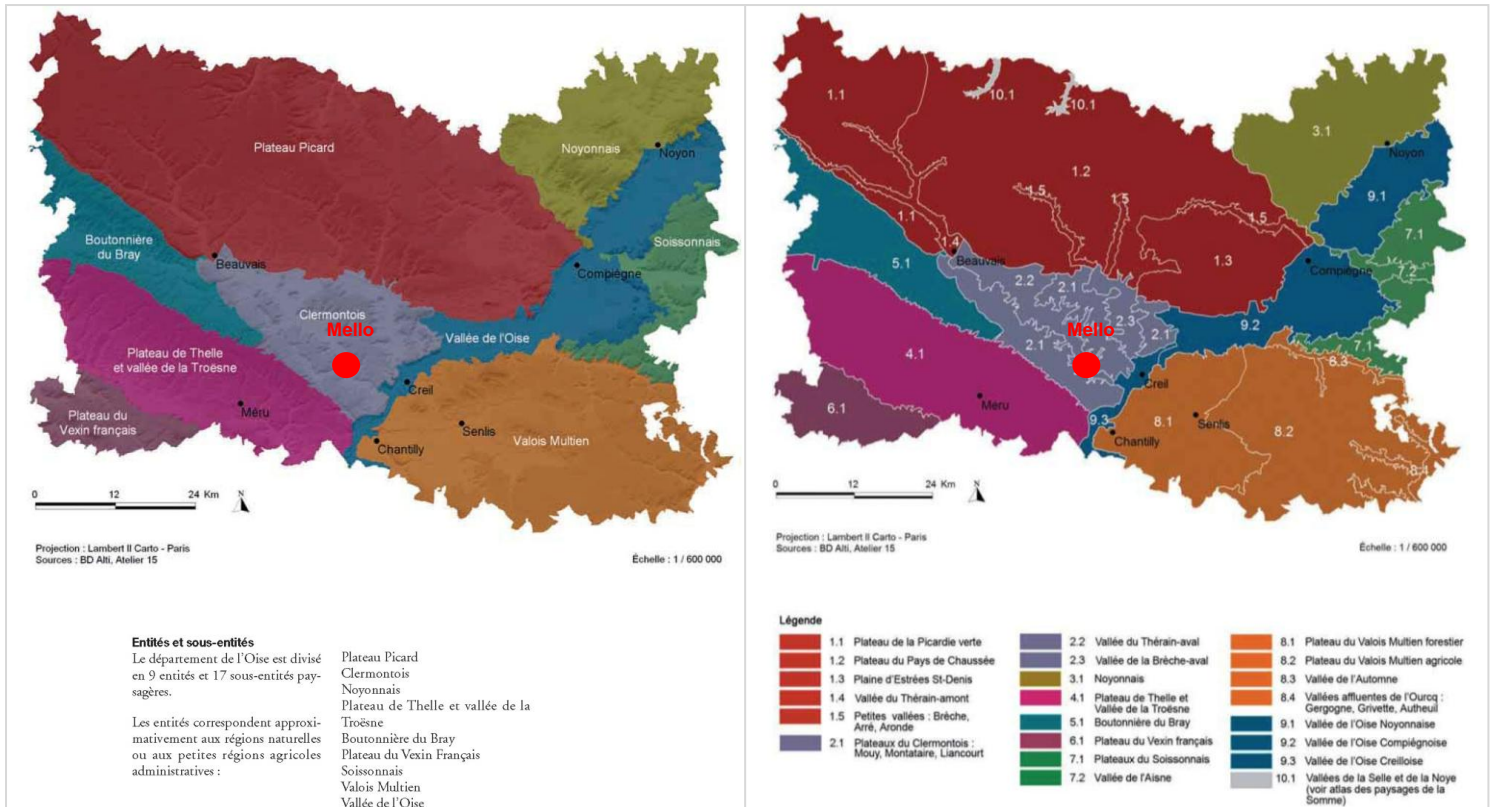




## 1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Mello est située dans la vallée du Thérain, dans la partie sud du Clermontois.



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

Source : Atlas des paysages de l'Oise

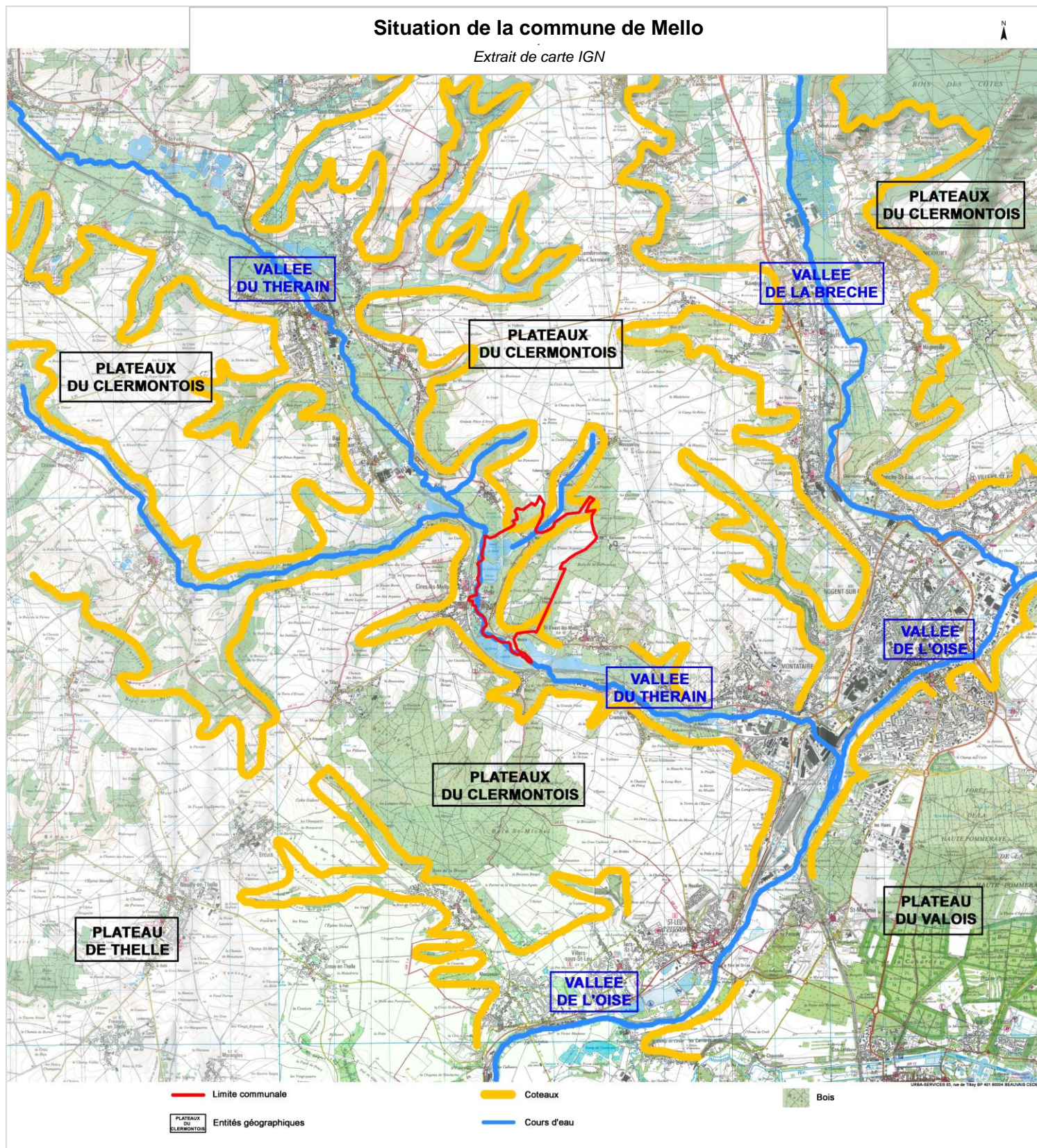
Le territoire de Mello est adossé à la rivière du Thérain, qui en matérialise la limite ouest, tandis que la partie Est du territoire correspond à l'un des plateaux du Clermontois.

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 Mello), qu'à l'approche de la vallée de l'Oise (au sud-est de Mello). La vallée du Thérain présente un paysage très humide et boisé, à caractère post-industriel (patrimoine industriel et 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 (plateau auquel appartient la partie Est du territoire de Mello), et à la « Montagne de Liencourt » au nord de la vallée de la Brèche.

### Situation de la commune de Mello

Extrait de carte IGN



La commune de Mello, située en rive gauche de la rivière du Thérain, est implantée face au bourg de Cires-les-Mello. Ces communes, qui forment une même agglomération, sont traversées par la voie ferrée qui longe le Thérain, et par les routes départementales qui sillonnent la vallée.

### **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 communal.

Le point le plus haut du territoire communal (98 m) est situé dans sa partie nord-est, sur le plateau. Le point le plus bas (34 m) est localisé à l'extrémité sud du territoire, en bordure de la rivière du Thérain. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 64 m.

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

La partie ouest du territoire communal correspond à la vallée du Thérain, vallée à fond plat où les altitudes ne varient que très peu, avec une cote de 37 m à hauteur du hameau de Messie et une cote de 39 m sur la RD entre Mello et le hameau de Martincourt. L'urbanisation sur la commune s'est développée dans la vallée.

Le relief sur le territoire communal est marqué par la présence de coteaux abrupts, où l'importance de la pente se lit dans le resserrement des courbes de niveaux. Le dénivelé y est d'une quarantaine de mètres entre le pied du coteau et son sommet. Le principal coteau est d'orientation nord-sud, en parallèle de l'axe de la vallée du Thérain ; le second est situé à l'extrémité nord du territoire communal, sur les hauteurs du hameau de Martincourt.

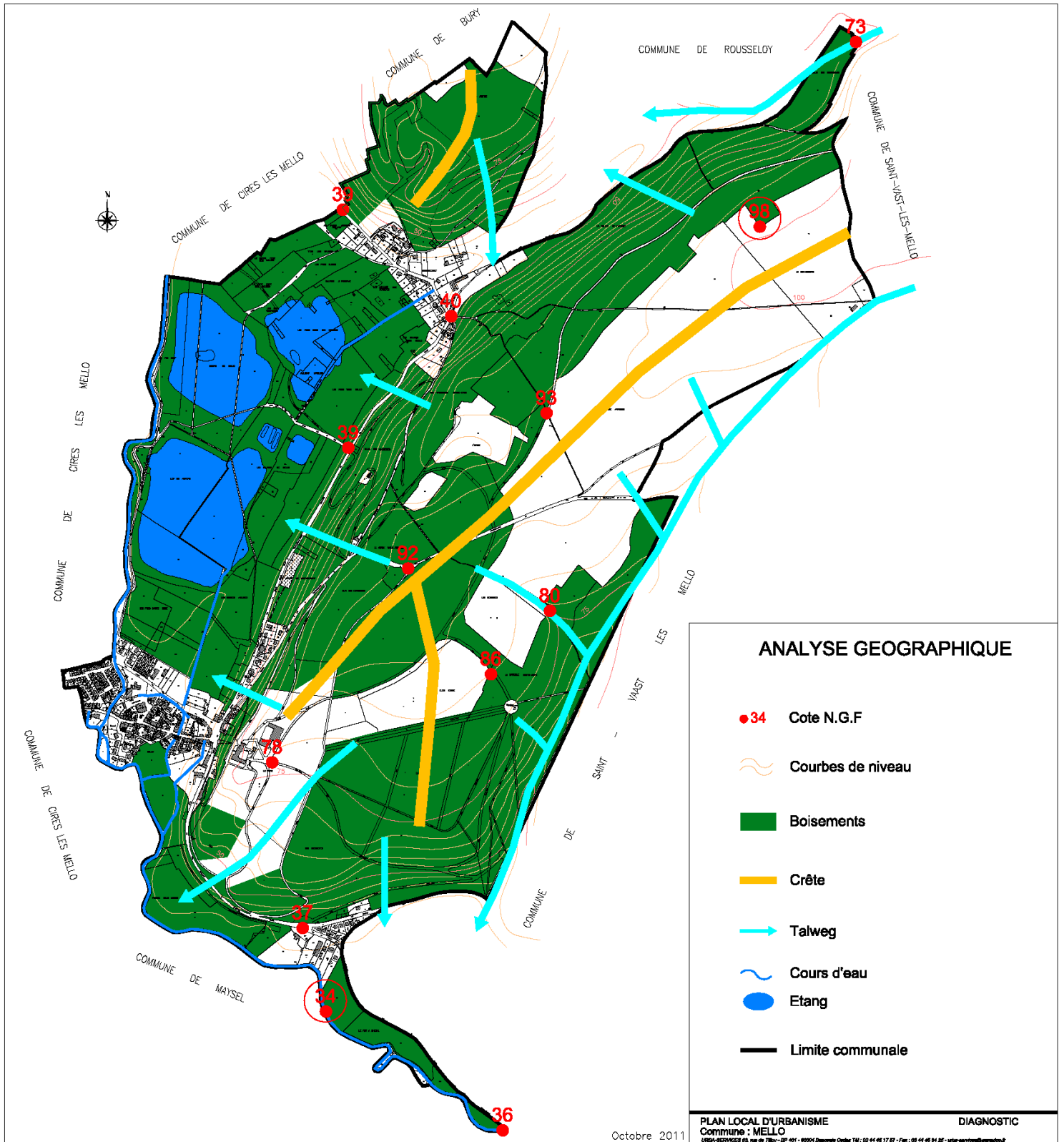
La partie Est du territoire communal correspond à un espace de plateau sans variation topographique majeure, où les altitudes oscillent entre 90 et 100 m.

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.

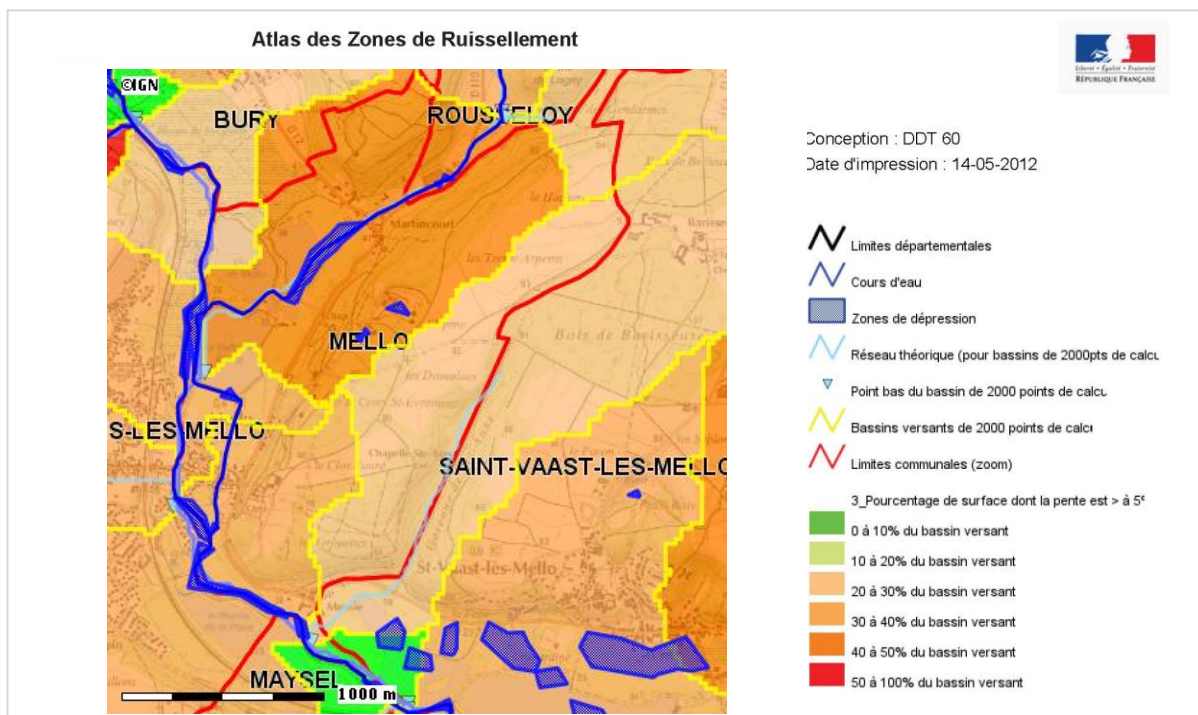
Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire, qui correspondent pour l'essentiel à sa partie Est, et se dirigent vers les points bas situés dans sa partie ouest ; les écoulements s'effectuent en direction de la rivière du Thérain.

Plusieurs talwegs traversent ainsi le territoire communal selon une direction nord-est / sud-ouest, à hauteur des fonds de vallons principaux : l'un situé au nord du territoire communal et qui correspond au ruisseau de Flandre (fond de vallon entre Rousseloy et Martincourt), l'autre situé en marge Est du territoire communal et qui constitue la limite entre les territoires de Mello et Saint-Vaast-les-Mello.



Compte tenu de la topographie communale, des désordres hydrauliques peuvent être observés lors de fortes précipitations, en particulier dans le hameau de Messie.

De plus, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir plan ci-dessous), les bassins versants qui intéressent l'essentiel du territoire communal présentent plus de 30 % de leur surface dont la pente est supérieure à 5 %. Cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit un relatif assujettissement aux risques de ruissellement.



### 1 - 2 - 3 - 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. Une typologie des différents paysages rencontrés sur le territoire communal est dressée.

#### ↳ Le paysage de fond de vallée :

La partie ouest du territoire communal est située géographiquement dans la vallée du Thérain, étant rappelé que la rivière matérialise la limite communale entre les territoires de Mello et Cires-les-Mello. Traversant le village, la rivière du Thérain constitue un élément prépondérant du paysage communal.



Le fond de vallée est occupé par des étangs de pêche, qui correspondent à d'anciennes gravières ; ces étangs se situent entre le village de Mello et le hameau de Martincourt.

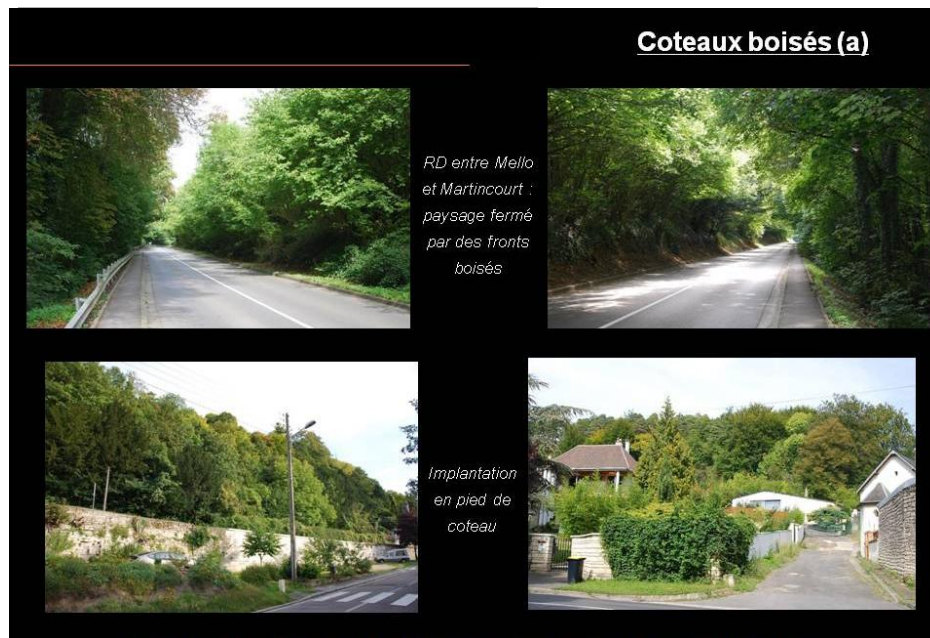
Pour le reste, l'occupation du sol est caractérisée par la présence d'une végétation de fond de vallée humide, où dominent les peupliers.



#### ↳ Les coteaux boisés :

La situation de la commune dans une section resserrée de la vallée du Thérain se traduit dans le paysage par la présence de coteaux marqués, couverts de boisements. Ce paysage fermé par des fronts boisés est particulièrement notable sur la RD entre le village de Mello et le hameau de Martincourt.

Cette lecture paysagère caractérise également les espaces bâtis où les coteaux boisés composent une toile de fond végétale. Cette implantation en pied de coteau s'observe aisément dans le hameau de Martincourt, ou dans le village à hauteur de la route de Barisseuse.



Les boisements de coteaux s'accompagnent de boisements sur le rebord du plateau ; les importantes surfaces boisées y rappellent des ambiances forestières.



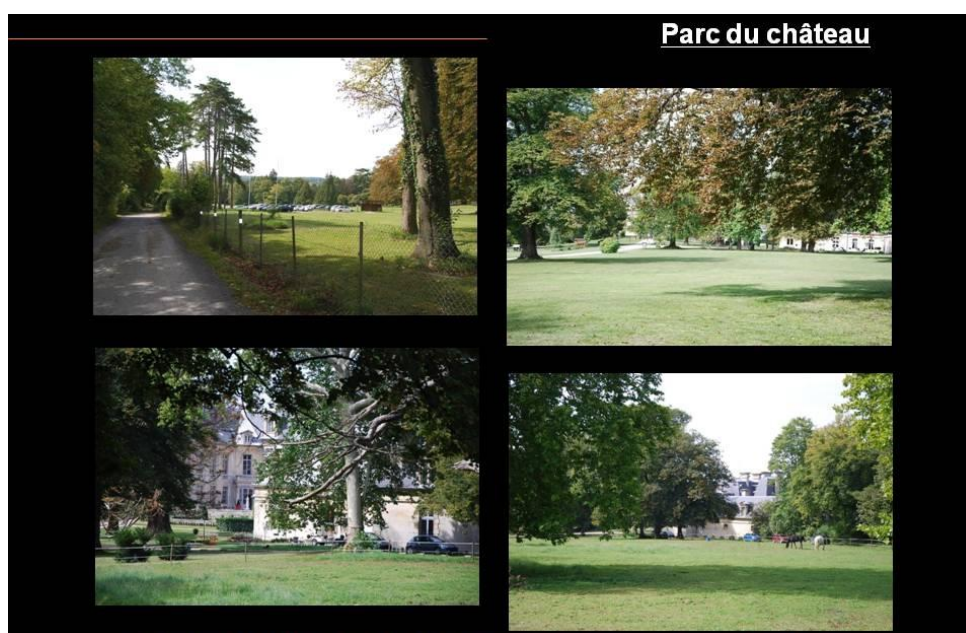
### ↳ Le château de Mello :

Le château de Mello surplombe le village et plus largement la vallée du Thérain. Implanté sur le rebord du « plateau de Montataire », ce château est le plus spectaculaire du Clermontois ; il constitue un motif identitaire majeur de la vallée du Thérain.



### ↳ Le parc du château :

Le parc du château de Mello est situé à l'arrière de celui-ci, sur le plateau. Il n'est accessible que par la voie qui mène au château, et n'est pas visible depuis la vallée. Il correspond à un vaste parc enherbé et arboré.



### ↳ Les éléments particuliers :

Le parc du château de Mello est clos par des murs d'enceinte en pierre, que longe la voie d'accès au château (route de Barisseuse) ; ces murs de pierre participent à la valeur patrimoniale du domaine.

La présence d'une ruine en bordure de la route de Barisseuse constitue un élément singulier, qui correspond à un motif architectural et non pas aux restes d'un édifice.



Par ailleurs, le patrimoine est complété par deux chapelles isolées : la chapelle Sainte-Anne implantée à l'extrémité d'une allée située face au parc du château, et la chapelle mortuaire des Sellières implantée sur le coteau boisé face à l'entrée des étangs de pêche, cette chapelle s'avère méconnue et difficilement accessible.



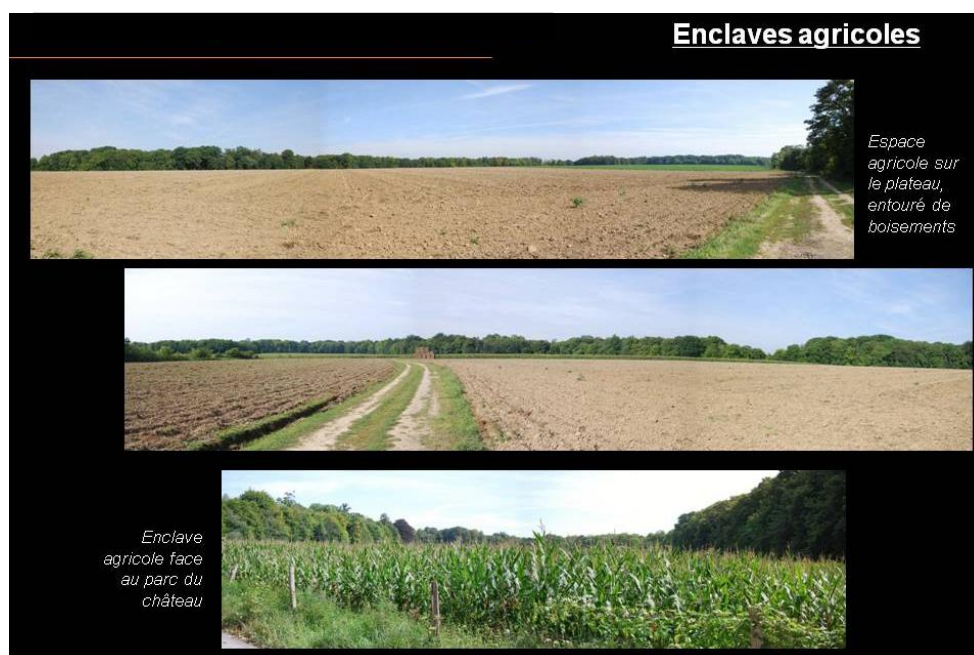
### ↳ La carrière :

Une carrière est répertoriée au lieu-dit « l'Epine » entre Mello et Martincourt, à l'interface du coteau boisé et du plateau. Cette carrière à ciel ouvert est entourée de boisements, elle n'est donc perceptible qu'à son approche immédiate.



### ↳ Les enclaves agricoles :

La partie nord-est du territoire communal comprend deux espaces agricoles, qui correspondent à des « enclaves ». L'un de superficie réduite est situé face au parc du château, l'autre est situé sur la frange nord-est du territoire communal en limite des fermes de Barisseuse (sur le territoire de Saint-Vaast-les-Mello).



Les étendues cultivées sont associées à un parcellaire de grande taille, où le paysage est modelé différemment selon les cultures et les saisons.

Ces espaces agricoles sont dénués d'éléments végétaux, et offrent des horizons plus dégagés. Ils sont néanmoins entourés de boisements qui limitent partout le champ de vision, y compris sur le territoire voisin de Saint-Vaast-les-Mello (à l'exception des fermes de Barisseuse).

Outre ces deux espaces agricoles, seules quelques terres cultivées sont recensées à l'extrémité nord du territoire en limite de Bury, terres qui sont directement rattachées au plateau agricole du Clermontois (commune de Rousseloy).

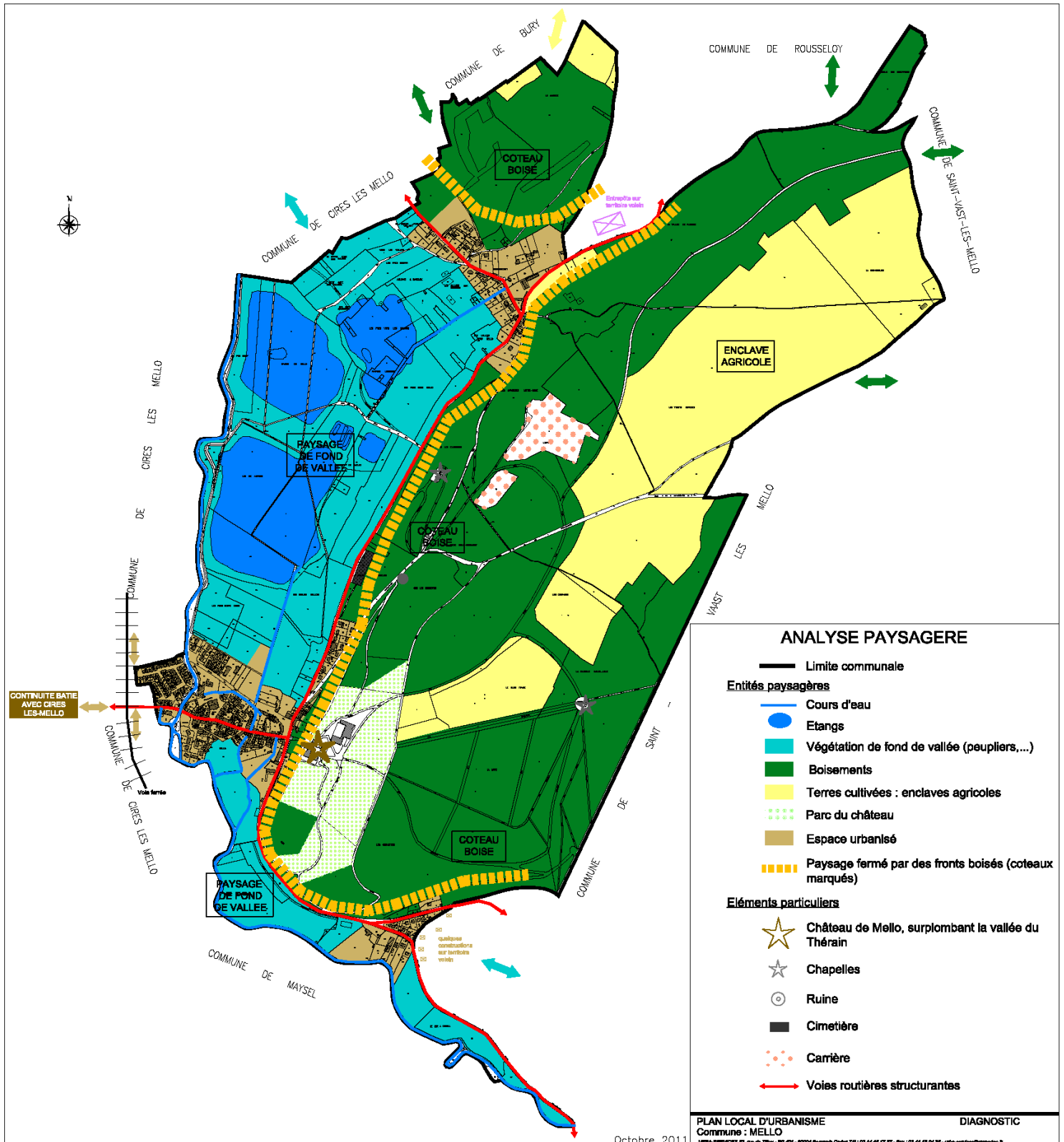
#### ↳ L'espace bâti :

Les perspectives visuelles sur le bourg de Mello, et sur les autres parties urbanisées, sont détaillées dans le chapitre 1-2-7 relatif à la forme urbaine.

L'implantation de la commune dans le fond de vallée, et la continuité bâtie avec le bourg de Cires-les-Mello, constituent les principales caractéristiques du village. La lisibilité des limites communales en est rendue difficile.

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

- boisements (coteau et rebord du plateau) : 40 % du territoire communal
- fond de vallée (étangs, peupleraies,...) : 30 %
- espace agricole : 20 %
- espace bâti : 5 %
- autres (parc du château, carrière,...) : 5 %



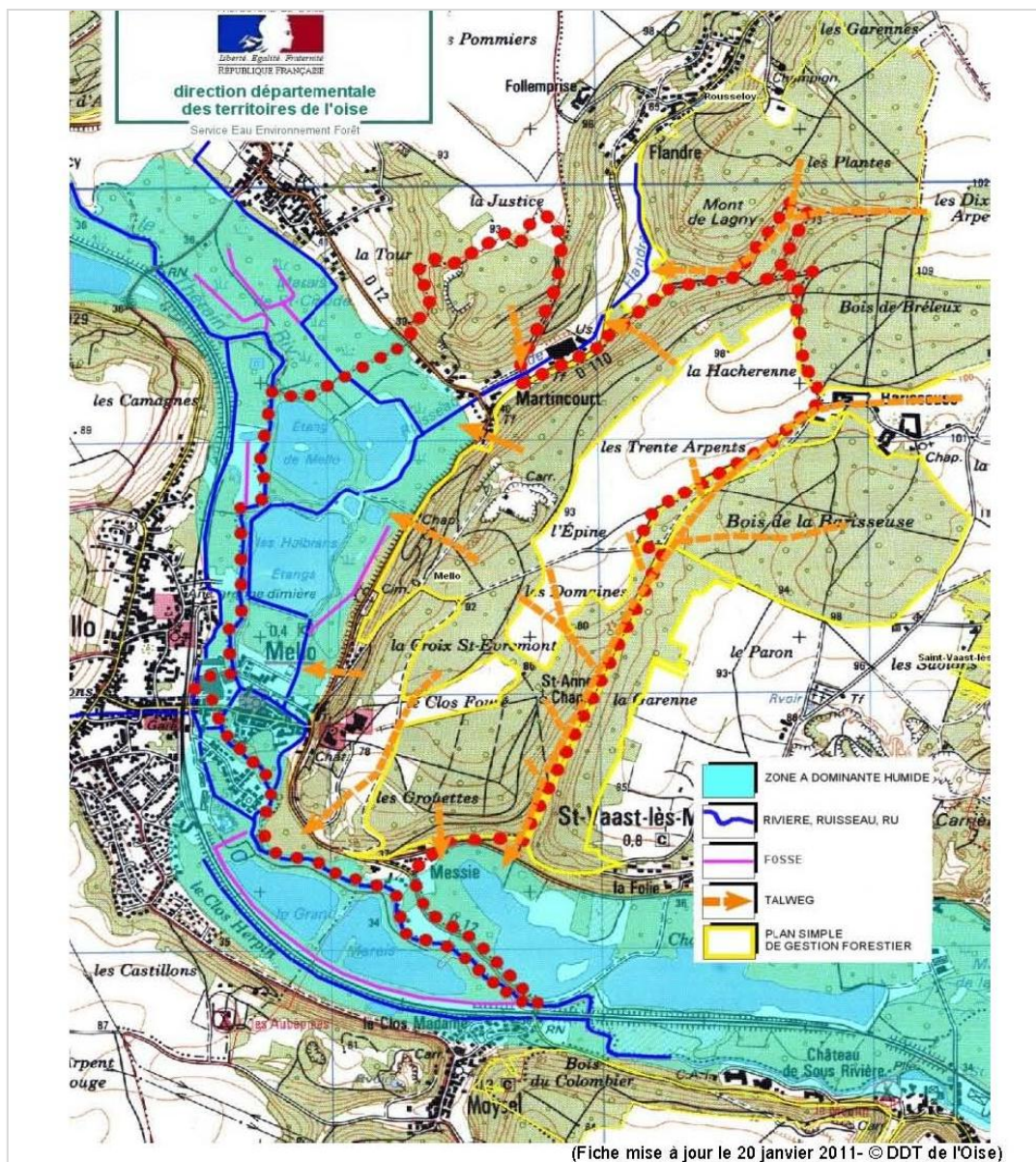
## 1 - 2 - 4 - Milieus naturels

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.

↳ Les boisements recensés sur les coteaux et sur le rebord du plateau sont pour l'essentiel composés de feuillus, de type chênes, hêtres, charmes et frênes. Ces occupations boisées correspondent à une part importante de la moitié Est du territoire communal, ainsi qu'à son extrémité nord.

Dans la partie ouest du territoire correspondant à la vallée du Thérain, les essences végétales sont adaptées au caractère hydromorphe du sol (peupliers,...).

Par ailleurs, plusieurs bois sur le territoire communal font l'objet d'un Plan Simple de Gestion, dont le contour figure en jaune sur le plan ci-contre.

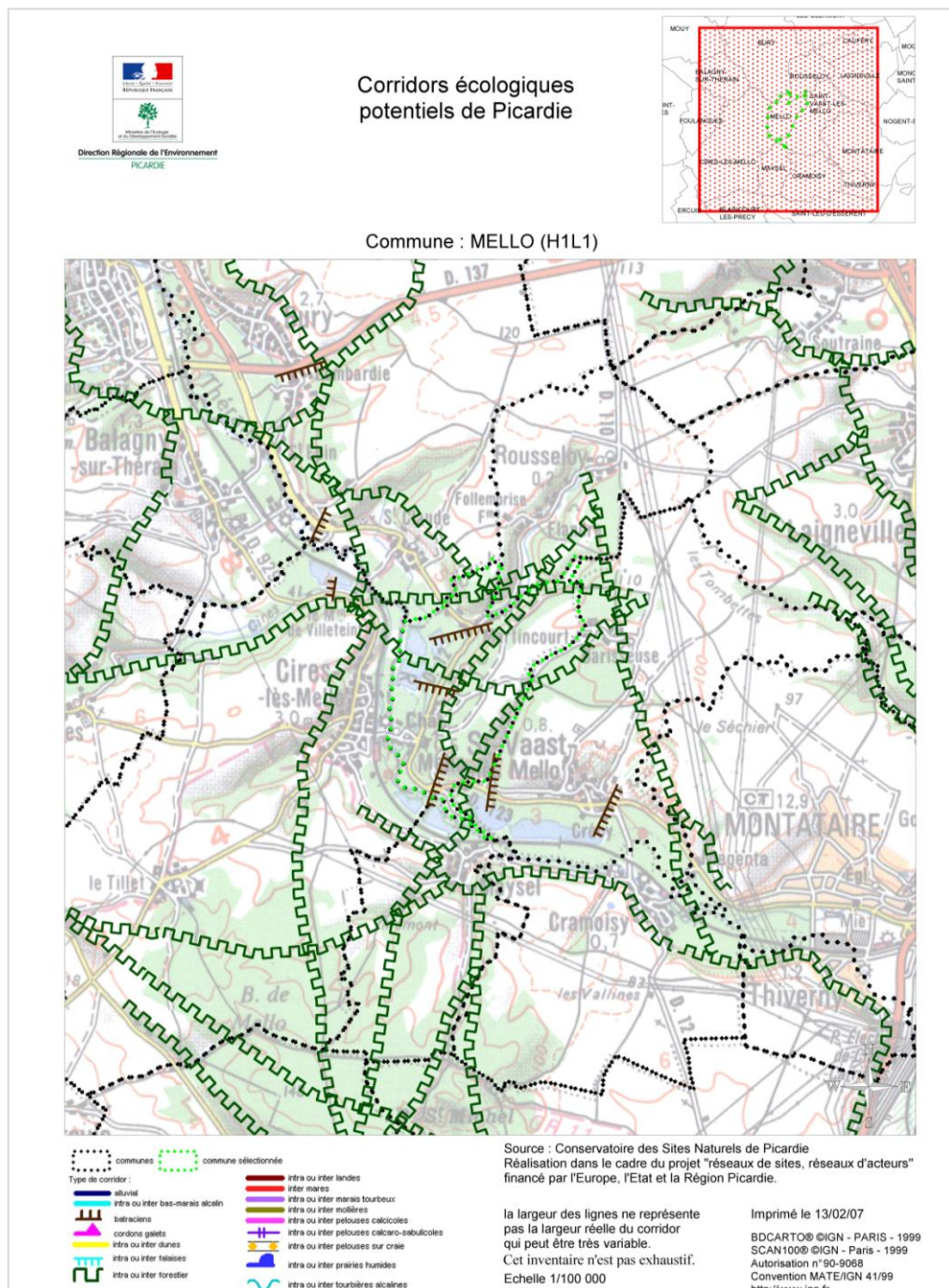


↳ Par ailleurs, il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine naturel et paysager auxquels appartient le territoire de Mello.

↳ Corridors écologiques potentiels :

La synthèse des différents zonages du patrimoine naturel, telle que répertoriée par la Direction Régionale de l'Environnement, fait mention de l'existence de « corridors écologiques potentiels ». Ils 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 de Mello, non seulement le long des coteaux boisés, mais aussi au travers de la vallée du Thérain entre les massifs forestiers implantés de part et d'autre.

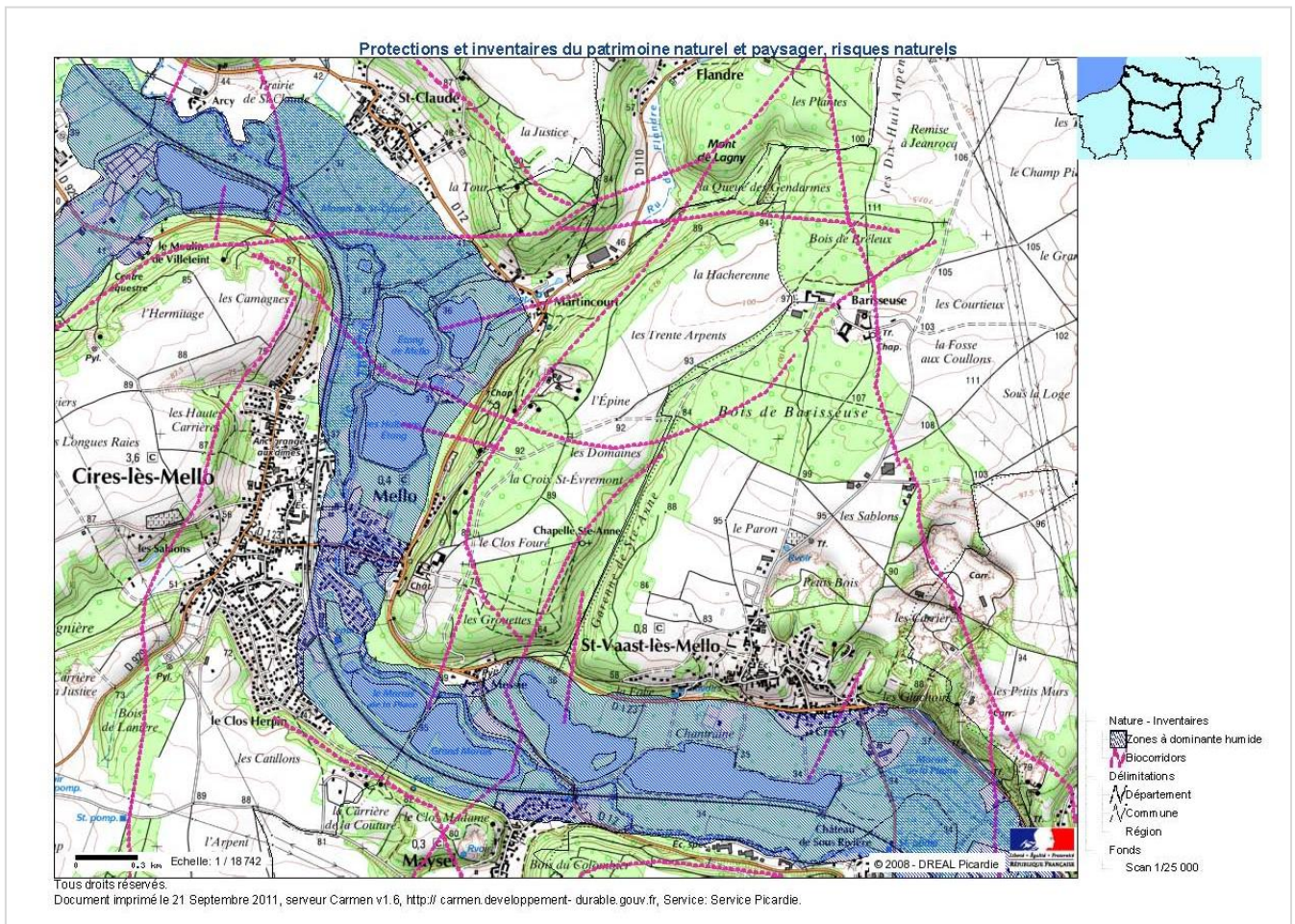


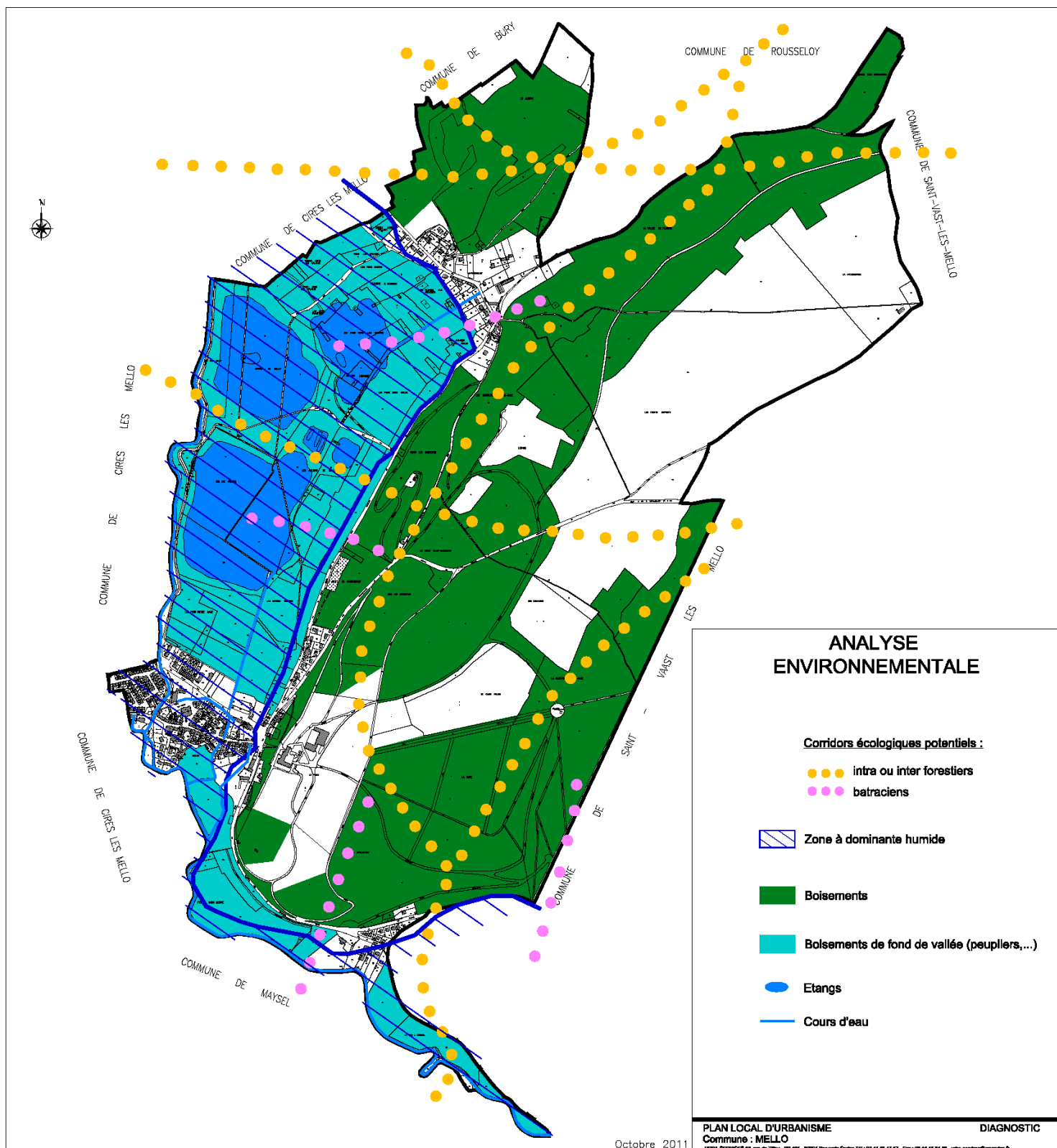
Quelques corridors pour batraciens sont également identifiés entre les coteaux boisés et le fond de vallée humide.

#### ☞ Zone à dominante humide :

La commune est également concernée par une « zone à dominante humide », reconnaissance complémentaire établie par la Direction Régionale de l'Environnement, sur la base de données issues des Agences de l'Eau. Ces zones identifient des espaces qui jouent un rôle important dans la régulation du régime des eaux.

Sur la commune de Mello, la « zone à dominante humide » couvre la rivière du Thérain et l'ensemble du fond de vallée (étangs, peupleraies,...). Son périmètre se limite à l'axe de la RD, parfois en contrebas de celle-ci ; cette « zone à dominante humide » couvre donc une large part du village de Mello.





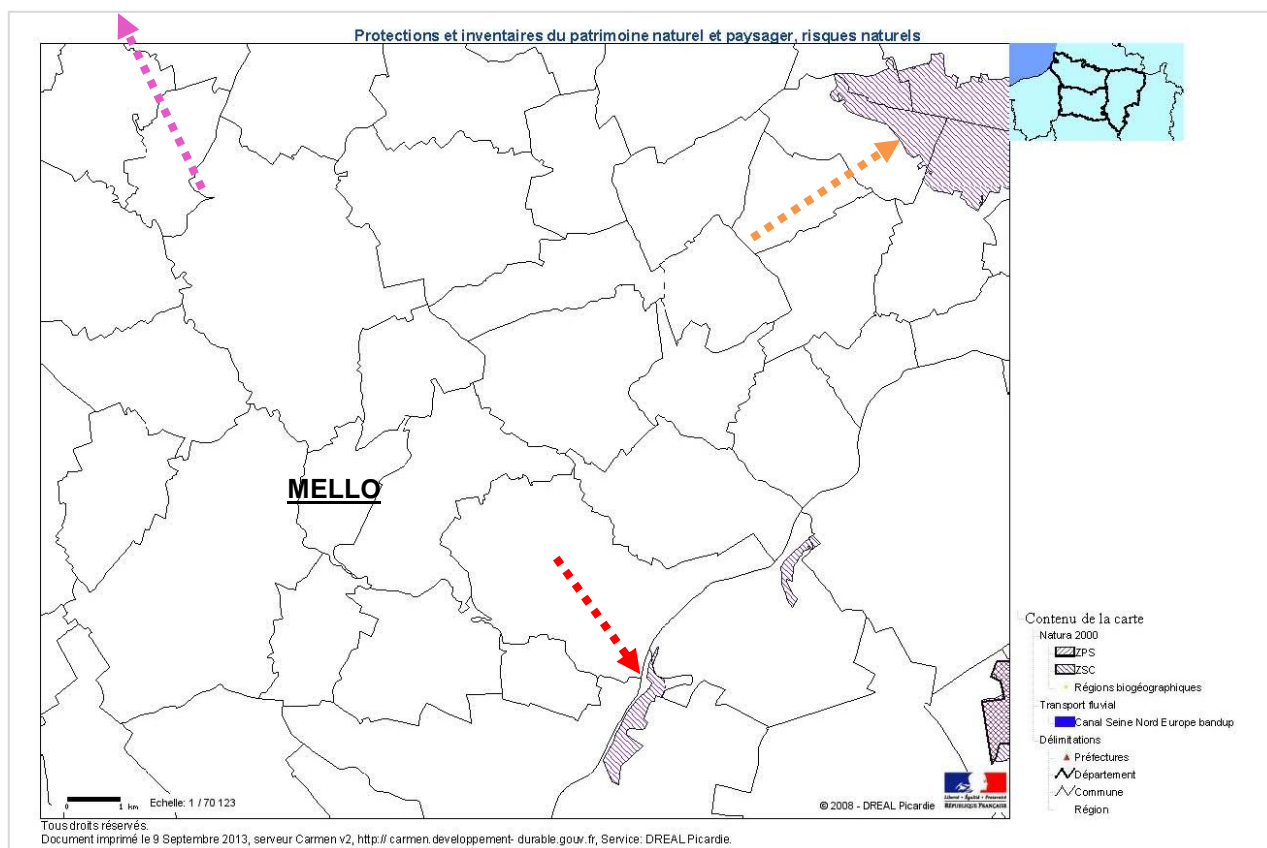
↳ Par ailleurs, le territoire de la commune de Mello n'est pas couvert par un site Natura 2000, classement qui correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux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

Toutefois, parmi les différentes reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, des sites Natura 2000 sont relevés :

- le site « coteaux de l'Oise autour de Creil » (ZSC), identifié par une flèche rouge sur le plan ci-dessous. Ce site Natura 2000 est situé à environ 6 km au sud-est du territoire de Mello, sur les communes de Creil, Saint-Maximin et Verneuil-en-Halatte. Il correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise, principalement composés de forêts caducifoliées et de pelouses sèches. Le document d'objectifs (DOCOB) est en cours d'élaboration.

- le site « Marais de Sacy-le-Grand » (ZSC), identifié par une flèche orange sur le plan ci-dessous. Ce site Natura 2000 est situé à environ 10 km au nord-est du territoire de Mello, sur les communes de Rosoy, Labruyère, Cinqueux, Monceaux, Les Ageux et Sacy-le-Grand. Il correspond à un ensemble de marais alcalins de grande superficie. Le document d'objectifs (DOCOB) a été validé en janvier 2005.

- le site « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César » (ZSC), identifié par une flèche rose sur le plan ci-dessous. Ce site Natura 2000 est situé à environ 10 km au nord-ouest du territoire de Mello, sur les communes de Hermes, Saint-Félix et La Neuville-en-Hez. Il couvre la forêt domaniale de Hez Froidmont, composée d'un vaste manteau forestier de chênes et de hêtres, et la butte-témoin du Mont César qui est dominée par des pelouses et des pré-bois calcaires. Le document d'objectifs (DOCOB) a été adopté en 2009.



↳ Par ailleurs, la commune n'est pas concernée :

- 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.

- 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,

- par un passage grande faune,

- par un site classé ou un site inscrit,

- par un Espace Naturel Sensible (ENS), reconnaissance établie par le Conseil Général de l'Oise.

### **1 - 2 - 5 - Hydrographie**

Le territoire communal est bordé par la rivière du Thérain, qui en matérialise la limite ouest. La rivière se divise en bras – ou s'accompagne de rus – en particulier à hauteur du village de Mello. Le territoire communal est également traversé, dans sa partie nord, par le ruisseau de Flandre.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par la rivière du Thérain, qui est un affluent de l'Oise, et qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine. En outre, l'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est exposée dans le chapitre 1-2-2 sur la topographie.

Les étangs situés dans la vallée du Thérain participent également au fonctionnement hydraulique local.

Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1994, 1995, 1999, 2001 et 2003.

Par ailleurs, la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la rivière du Thérain aval (voir chapitre 1-2-14 du présent rapport).

### 1 - 2 - 6 - Géologie

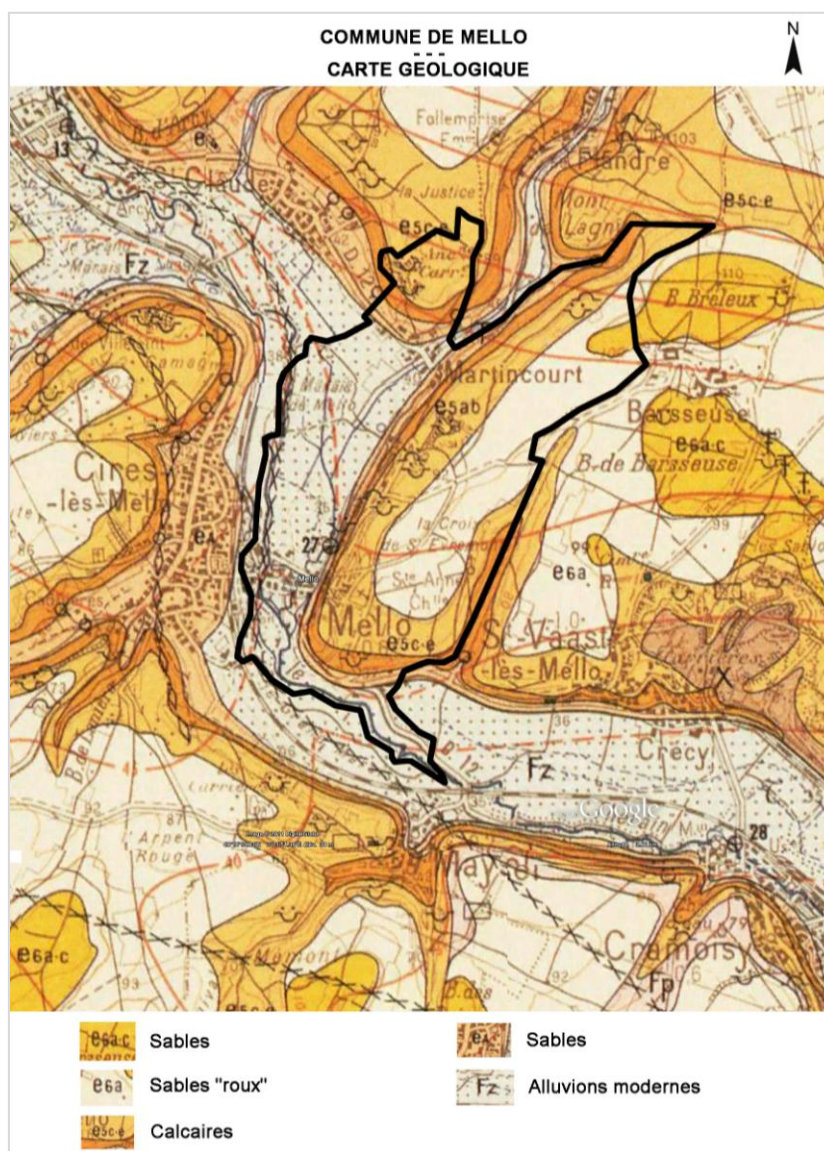
La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des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

Dans le fond de la vallée du Thérain, le sol est composé d'alluvions modernes.

Les coteaux sont constitués de calcaires. Le rôle du sous-sol dans les activités humaines, et dans les paysages produits, se traduit par l'activité d'extraction de la pierre (existence d'une carrière).

Le plateau correspondant à la partie Est du territoire communal repose quant à lui sur des sables « roux ».

Le substrat observé sur le plateau est complété par des buttes sableuses, en particulier à l'extrémité nord-est du territoire communal, de part et d'autre des fermes de Barisseuse (sur le territoire de Saint-Vaast-les-Mello).



### 1 - 2 - 7 - 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

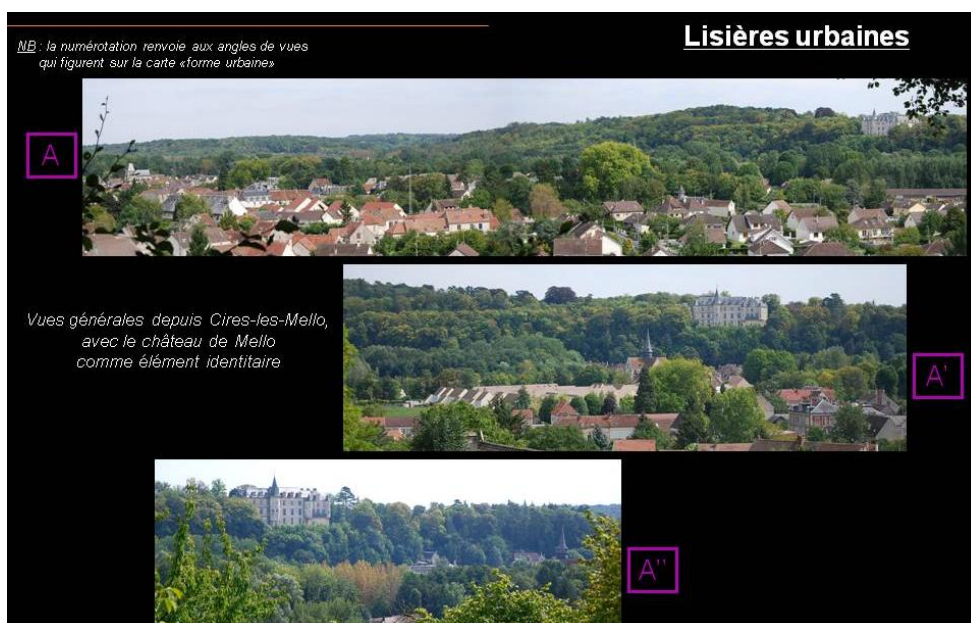
Le village de Mello est situé en contiguïté du bourg de Cires-les-Mello, implanté sur l'autre rive du Thérain. La silhouette de la partie agglomérée est fortement marquée par cette continuité bâtie (conurbation), qui rend difficile la distinction entre les deux communes.

Outre le village, la commune de Mello compte deux autres espaces agglomérés, correspondant d'une part au hameau de Martincourt situé dans la partie nord du territoire communal, et d'autre part au hameau de Messie situé dans sa partie sud-est en limite du territoire de Saint-Vaast-les-Mello.

#### ↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. L'étude de ces lisières affine l'analyse de la perception des parties agglomérées.

La situation géographique de la commune, dans le fond de la vallée du Thérain, ne permet que très peu de vues lointaines sur l'espace aggloméré. Quelques vues générales obtenues depuis les hauteurs de Cires-les-Mello mettent en évidence le caractère boisé de la vallée, et son paysage très fermé. Le château de Mello, en surplomb de la vallée, constitue un élément identitaire majeur et offre un profil majestueux.

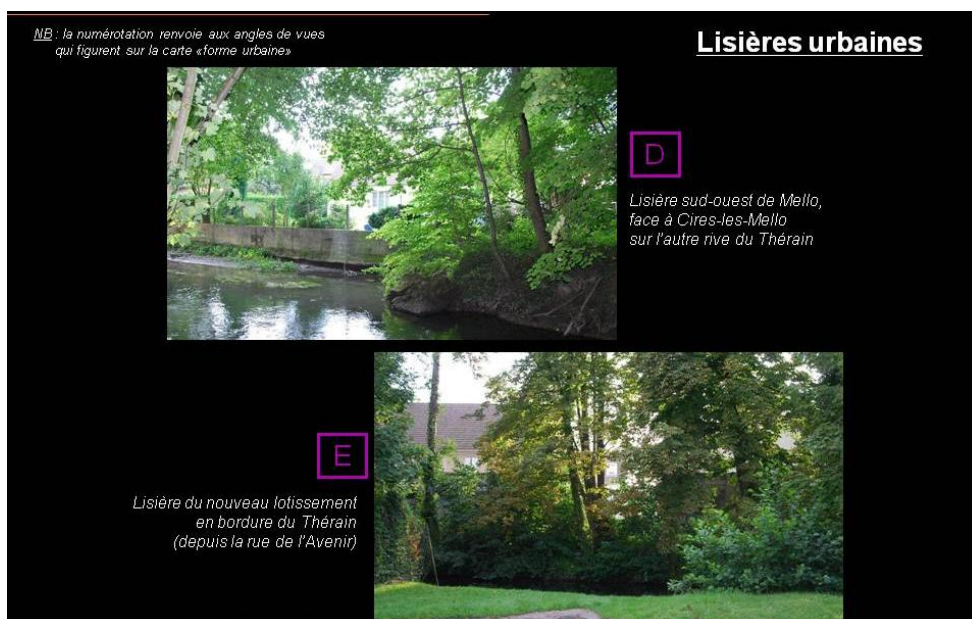


La lisière ouest de Mello, dont la vue est obtenue après le franchissement de la voie ferrée, est marquée par la continuité bâtie avec le bourg de Cires-les-Mello. Les deux villages ne forment ici qu'un même espace aggloméré.

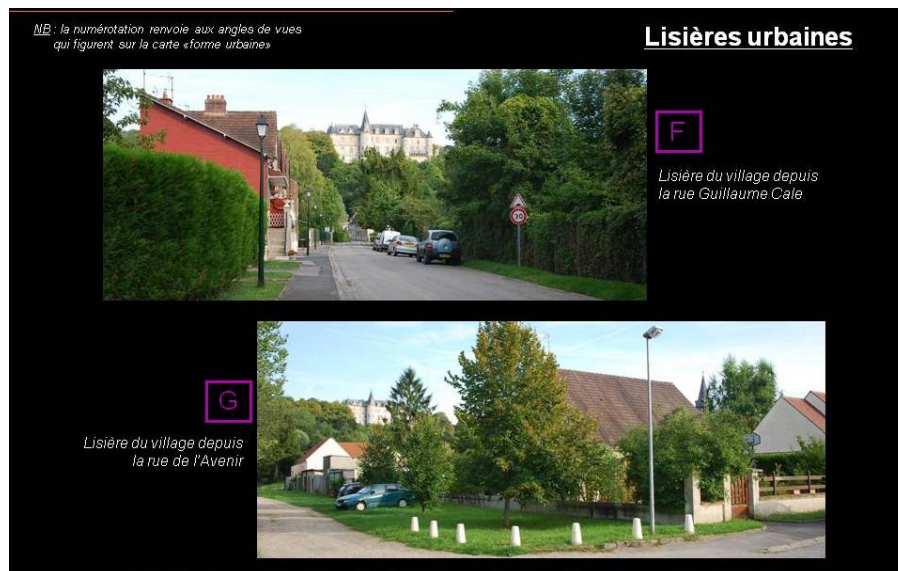
La lisière nord-ouest, le long de la voie ferrée, s'ouvre sur le nouveau quartier du Clos de la Boucle d'Eau, lotissement de 54 logements réalisé sur le site d'une ancienne usine. Cette opération jouxte un terrain libre, situé sur le territoire de Cires-les-Mello, qui fait également l'objet d'un projet de lotissement ; la densification urbaine dans ce secteur est donc appelée à se poursuivre.



En bordure immédiate de la rivière du Thérain, les lisières urbaines sont masquées par la végétation qui occupe les berges de la rivière. Le nouveau lotissement du Clos de la Boucle d'Eau n'est en effet que peu visible depuis la rue de l'Avenir par exemple.



Compte tenu des occupations végétales dans le fond de vallée, aucun recul visuel ne permet des vues globales sur le village. Toutefois, depuis la rue Guillaume Cale ou l'extrémité de la rue de l'Avenir, la perception du bourg est dominée par les perspectives sur le château.



Les lisières Est et sud-est du hameau de Messie témoignent d'un environnement boisé qui dissimule l'espace aggloméré, et rappellent son appartenance au fond de vallée.



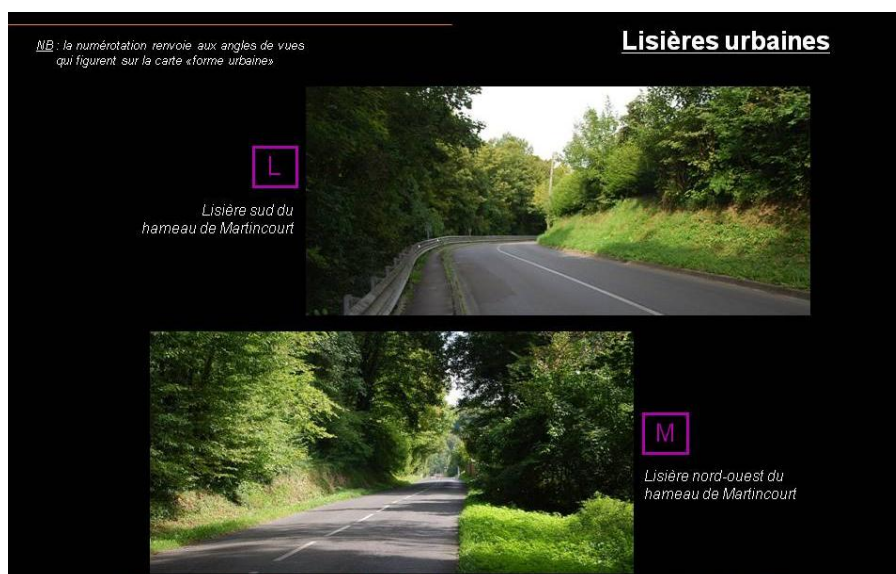
La lisière nord-est de Mello, depuis la voie qui mène au château (route de Barisseuse), est composée d'une urbanisation linéaire d'un côté, et du coteau boisé de l'autre (domaine du château ceinturé de murs en pierre).

La lisière nord de Mello est annoncée par la présence du cimetière, qui est implanté dans l'axe de la vallée, et dont le mur de clôture en pierre longe la RD en contre-haut de celle-ci.



S'agissant du hameau de Martincourt, sa lisière sud est représentative du paysage fermé de la vallée du Thérain, où la RD est encadrée de fronts boisés. Le hameau ne se découvre que tardivement, après avoir franchi les virages de la RD.

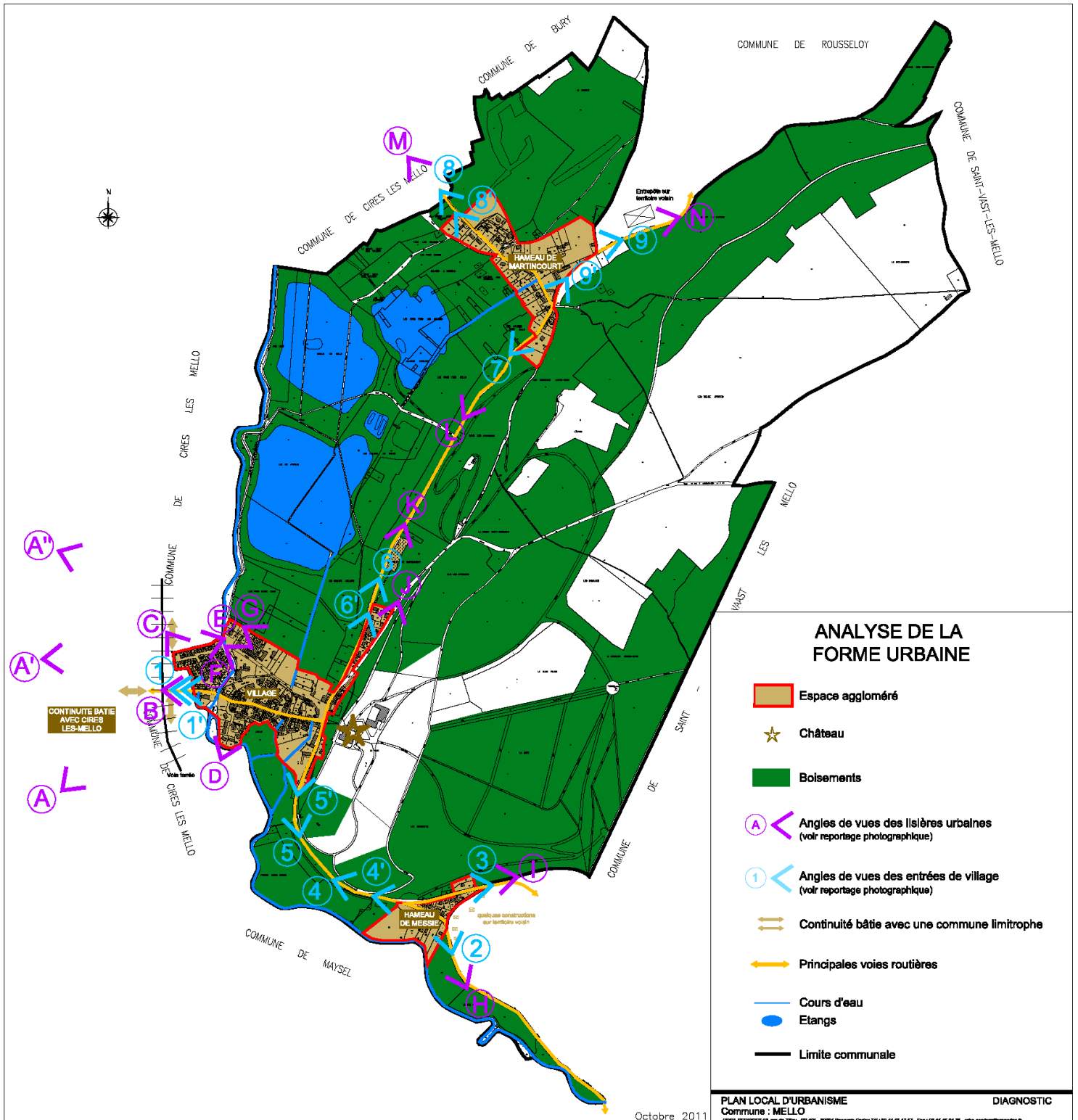
La lisière nord-ouest du hameau de Martincourt n'offre pas davantage de vue lointaine dans la mesure où il est précédé de boisements, qui le séparent du hameau de Saint-Claude (commune de Bury).



La lisière nord-est du hameau de Martincourt s'inscrit quant à elle dans un paysage de fond de vallon (où s'écoule le ruisseau de Flandre). Le paysage, et la lisière urbaine produite, sont marqués par la présence d'entrepôts qui ne sont séparés des premières constructions du hameau de Martincourt que par une frange agricole. Bien que situés sur le territoire communal de Rousseloy, ces entrepôts sont davantage associés à la silhouette du hameau de Martincourt.



Ainsi, sur l'ensemble des parties agglomérées, l'analyse de la forme urbaine met principalement en évidence, d'une part, la continuité bâtie du village de Mello avec Cires-les-Mello, et, d'autre part, la fermeture du paysage par les boisements.

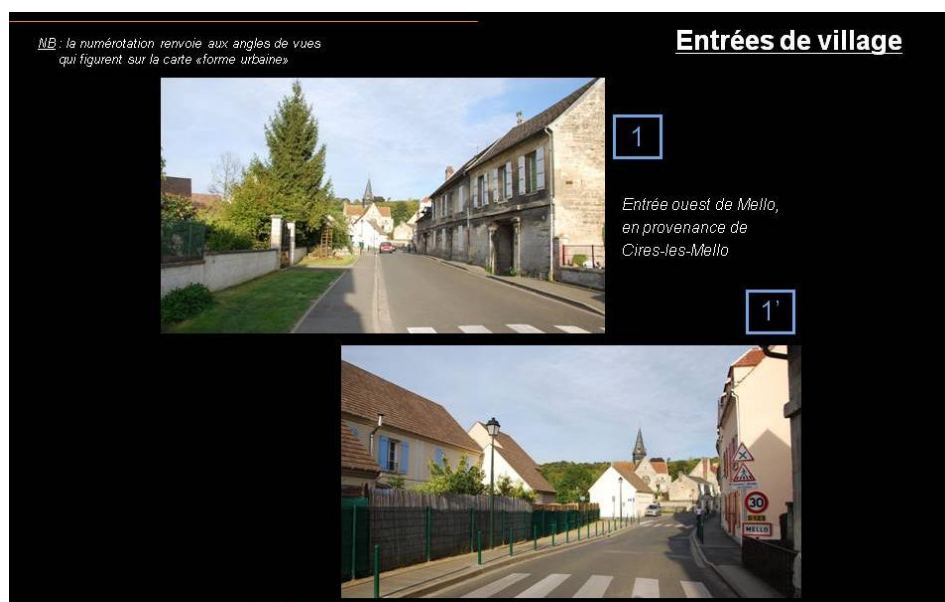


## ↳ Entrées de village

L'étude des entrées de village 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 ouest de Mello en provenance de Cires-les-Mello s'effectue dans un contexte urbanisé où les deux bourgs sont contigus. Le passage d'une commune à l'autre est rythmé par le franchissement successif de la voie ferrée et de la rivière du Thérain, mais seul le panneau d'entrée d'agglomération permet d'identifier l'entrée dans Mello.

L'image de cette entrée de village a beaucoup évolué dans les dernières années, non seulement du fait de la réalisation du lotissement du Clos de la Boucle d'Eau, mais aussi par la construction récente en bordure de la route d'un immeuble d'habitat collectif, où existait une construction qui était implantée en retrait de la voie et qui ménageait des vues sur le château. Cette entrée dans Mello présente aujourd'hui un caractère plus urbain et plus dense.

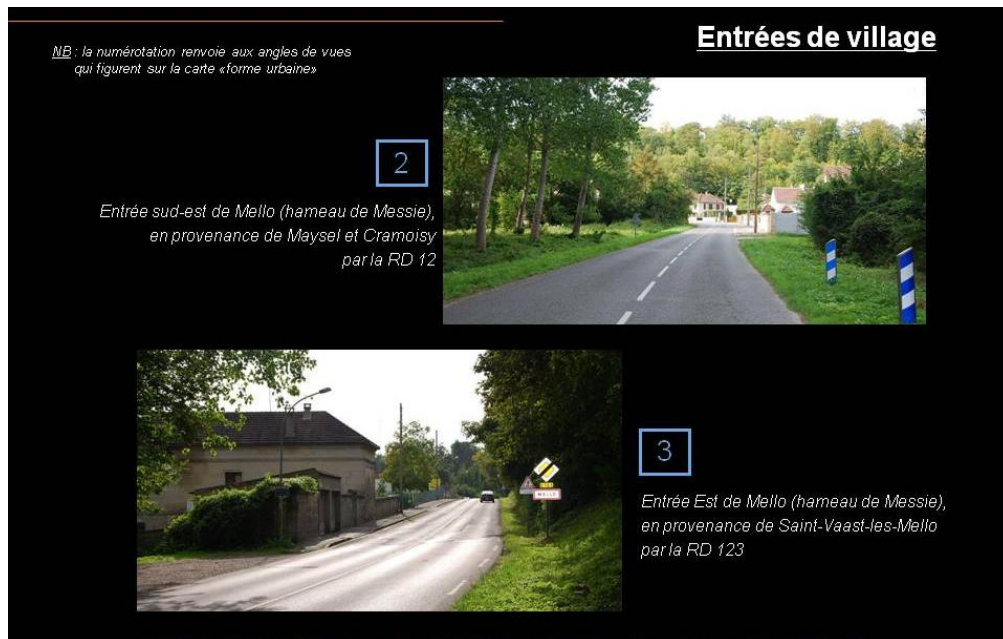


L'entrée du hameau de Messie en provenance de Maysel et Cramoisy par la RD 12 présente actuellement un défaut de signalisation par l'absence de panneau d'entrée d'agglomération, élément qui doit être prochainement solutionné par l'implantation d'un panneau qui portera le nom du hameau de « Messie ».

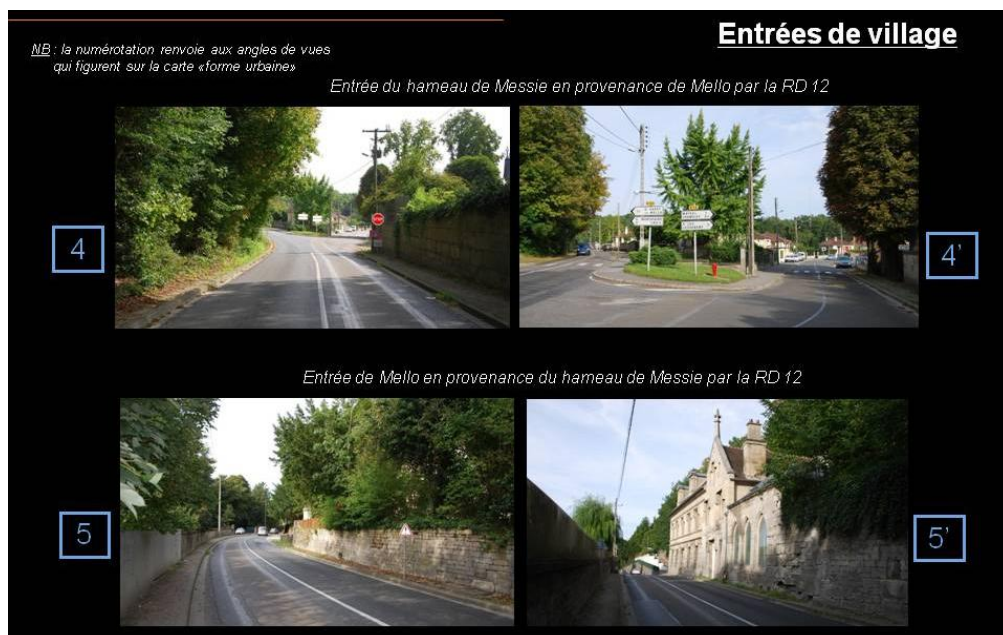
Par ailleurs, les premières habitations du hameau, sur la droite de la route, sont situées sur le territoire de Saint-Vaast-les-Mello. De plus, la perception de cette entrée est quelque peu dégradée par la présence de clôtures en plaques de béton.

L'entrée du hameau de Messie en provenance de Saint-Vaast-les-Mello par la RD 123 s'ouvre également par une construction qui n'est pas située sur le territoire de Mello mais sur celui de Saint-Vaast-les-Mello (construction en pierre implantée en bordure de voie par le pignon).

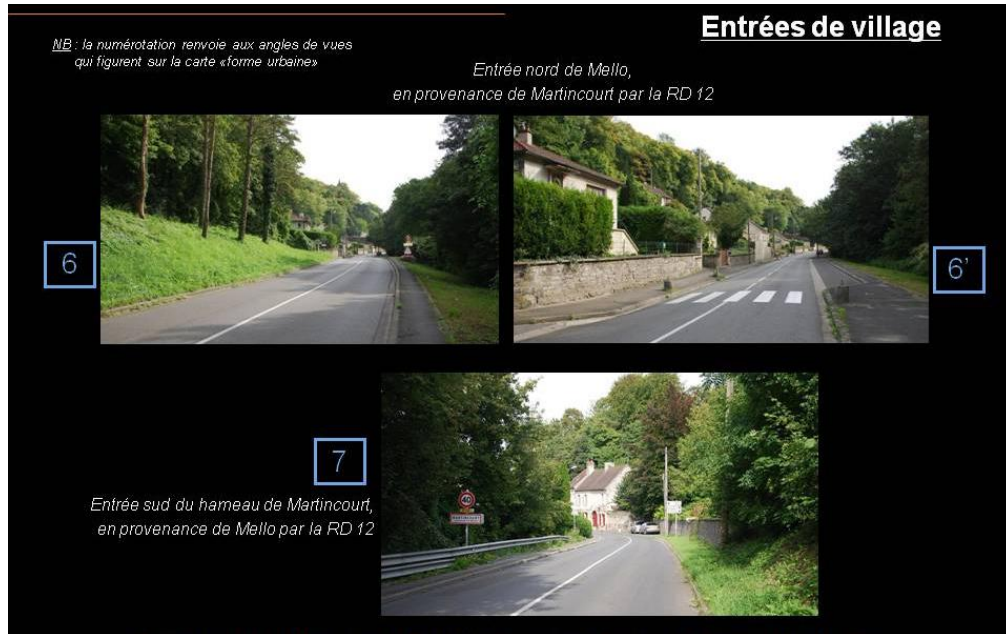
L'entrée du hameau de Messie en provenance de Mello par la RD 12 est matérialisée par l'intersection des deux routes départementales, prenant la forme d'un « Y ».



L'entrée de Mello en provenance de Messie par la RD 12 est très largement guidée par les murs en pierre qui bordent la voie de part et d'autre ; ceux situés à droite de la RD correspondent aux murs d'enceinte et de soutènement du parc du château (au pied du coteau boisé). La valeur patrimoniale de cette entrée de village est confortée par la présence de l'ancienne blanchisserie du château dont la façade borde la route.



L'entrée nord de Mello en provenance de Martincourt par la RD 12 est annoncée par le cimetière et les pins qui occupent le talus le séparant de l'entrée de village. La progression dans le bourg longe une séquence d'urbanisation linéaire implantée en pied de coteau.



S'agissant du hameau de Martincourt, son entrée sud en provenance de Mello par la RD 12 n'offre un point de vue qu'après avoir franchi quelques virages dans l'environnement boisé de la vallée du Thérain. La perspective sur le hameau s'ouvre sur une construction en pierre qui est implantée dans l'axe de la voie.



### 1 - 2 - 8 - 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 et dans le développement des parties agglomérées.

Dans le village de Mello, la structure principale du réseau de voies est assimilée aux deux routes départementales qui traversent la commune : l'une d'axe est-ouest correspond à la Grande Rue, l'autre d'axe nord-sud correspond à la rue de Creil et à la rue de Clermont.

Ces rues constituent l'armature originelle de l'agglomération, à partir de laquelle le village s'est développé.

D'autres rues peuvent être considérées comme des voies secondaires dans la mesure où elles complètent la desserte interne du village ; c'est le cas de la rue Albert Martin, et du bouclage formé par la place du Jeu d'Arc et la Grande Rue via la place de l'Eglise.

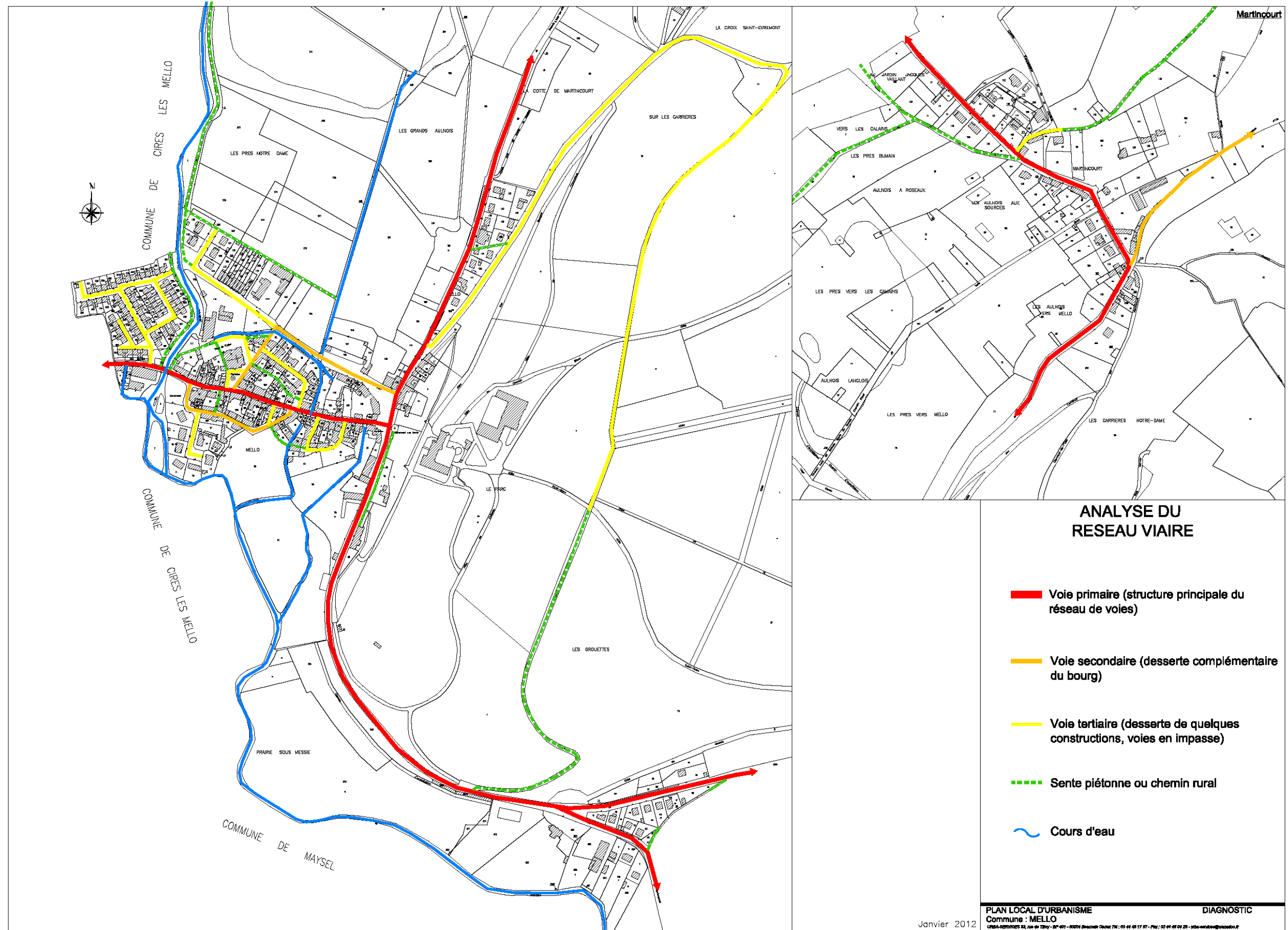
La desserte tertiaire du village est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui composent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit en particulier de l'impasse formée par la rue Guillaume Cale et la rue de l'Avenir, de l'impasse qui est perpendiculaire à la rue Albert Martin, ou bien de la route de Barisseuse qui ne dessert que quelques habitations.

Les voies composant le nouveau quartier du Clos de la Boucle d'Eau, bien que desservant un nombre important de constructions, sont considérées comme des voies tertiaires dans le sens où ce quartier n'est relié à la Grande Rue (axe principal) qu'en un seul point. Il est souligné, qu'à terme, il n'est pas exclu que ce quartier puisse être relié à l'opération de construction qui est en projet à l'arrière (sur le territoire de Cires-les-Mello).

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. Les ruelles Chambrelant et Maupin sont mentionnées, tout comme la sente qui relie la rue Albert Martin à la rue Guilbaut Vaillant (via le lavoir).

Par ailleurs, la structure du réseau de voies et de chemins peut laisser entrevoir des opportunités de bouclages futurs, dont la pertinence peut être réfléchiée au regard des orientations de développement communal.

Aujourd'hui, il apparaît que le terrain de sport (court de tennis) et le city-stade ne sont pas directement accessibles depuis la Place du Jeu d'Arc et la rue Guillaume Cale (détour obligatoire par la rue de l'Avenir). L'opportunité de créer une liaison directe entre la rue Guillaume Cale et le terrain de sport est relevée.



Par ailleurs, concernant les accès au château, il est rappelé que les entrées et sorties des établissements « Châteauform' » s'effectuent depuis la RD 123, entre le village et le hameau de Messie ; la route de Barisseuse est beaucoup moins empruntée qu'auparavant.

Dans le hameau de Messie, la configuration de l'entité agglomérée est étroitement liée à sa desserte par deux routes départementales. Il est noté que la sente qui relie ces deux axes, et qui matérialise la limite communale, a été « privatisée » dans sa partie médiane ; cette sente n'existe donc plus véritablement aujourd'hui.

Dans le hameau de Martincourt, la prédominance de la RD 12 (rue de Mouy) dans la structuration du bâti est rappelée.

Le territoire communal compte également quelques chemins ruraux, en particulier dans la vallée du Thérain et au travers du coteau boisé.

## **1 - 2 - 9 - Bâti existant**

### **↳ Trame bâtie**

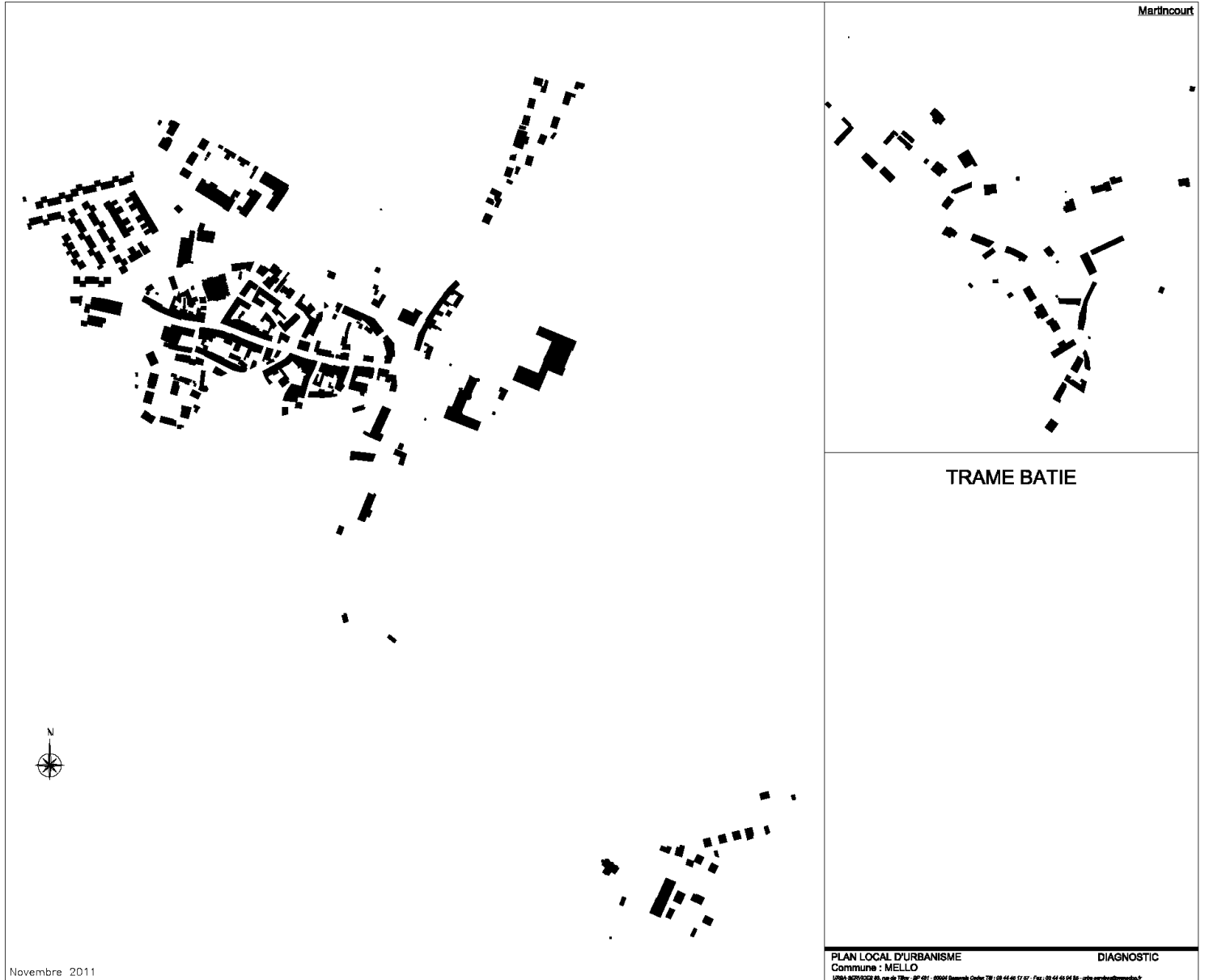
En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins 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 Mello, 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. L'axe constitué par la Grande Rue ressort très nettement sur le plan, les constructions existantes y dessinent l'emprise de la voie. Il en est de même, dans une moindre mesure, dans les rues Gervais Delamarre, Albert Martin en partie, Guilbaut Vaillant, ainsi que place du Jeu d'Arc.

Dans ces parties originelles de l'agglomération, la quasi-totalité des constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments.

Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur l'ensemble des voies précitées, qui correspondent à l'armature ancienne du village de Mello. L'implantation du bâti y structure des fronts bâtis continus. L'implantation des constructions, parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées), engendre un sentiment de densité bâtie assez importante.

D'autres rues se distinguent également sur le plan au travers de la seule disposition des constructions dans l'espace. C'est le cas par exemple de l'opération de construction récente du Clos de la Boucle d'Eau, opération d'habitat groupé où les constructions sont implantées suivant un mode régulier (« en créneaux »).



La trame bâtie précédemment décrite (Clos de la Boucle d'Eau) est plus dense que celle observée dans des 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 à une partie de la rue Albert Martin, à la rue de l'Avenir, et à l'extension de l'urbanisation située rue de Clermont et route de Barisseuse.

Alors que le hameau de Messie est principalement constitué d'une trame bâtie pavillonnaire peu dense, le hameau de Martincourt est caractérisé par une hétérogénéité dans l'implantation des constructions, rendant moins lisibles les séquences urbaines produites.

La trame bâtie est complétée par l'existence de constructions dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation individuelle. Il s'agit des bâtiments à usage d'activités (garage à Messie notamment) et des bâtiments publics (école), et, dans un autre registre, du château de Mello ; ces constructions sont plus grandes consommatrices d'espace.

↳ Plus globalement, l'étude de la trame bâtie du village de Mello fait ressortir le caractère très compact de la partie ancienne du bourg, et met en évidence divers modes d'implantations (habitat groupé ou habitat dispersé) générant des occupations bâties et des densités variables. Dans le hameau de Martincourt, c'est une trame bâtie disloquée qui est observée.

### ↳ **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, compte tenu des faibles distinctions de hauteur existantes sur la commune, une étude fine de la hauteur du bâti n'aurait que peu d'intérêt.

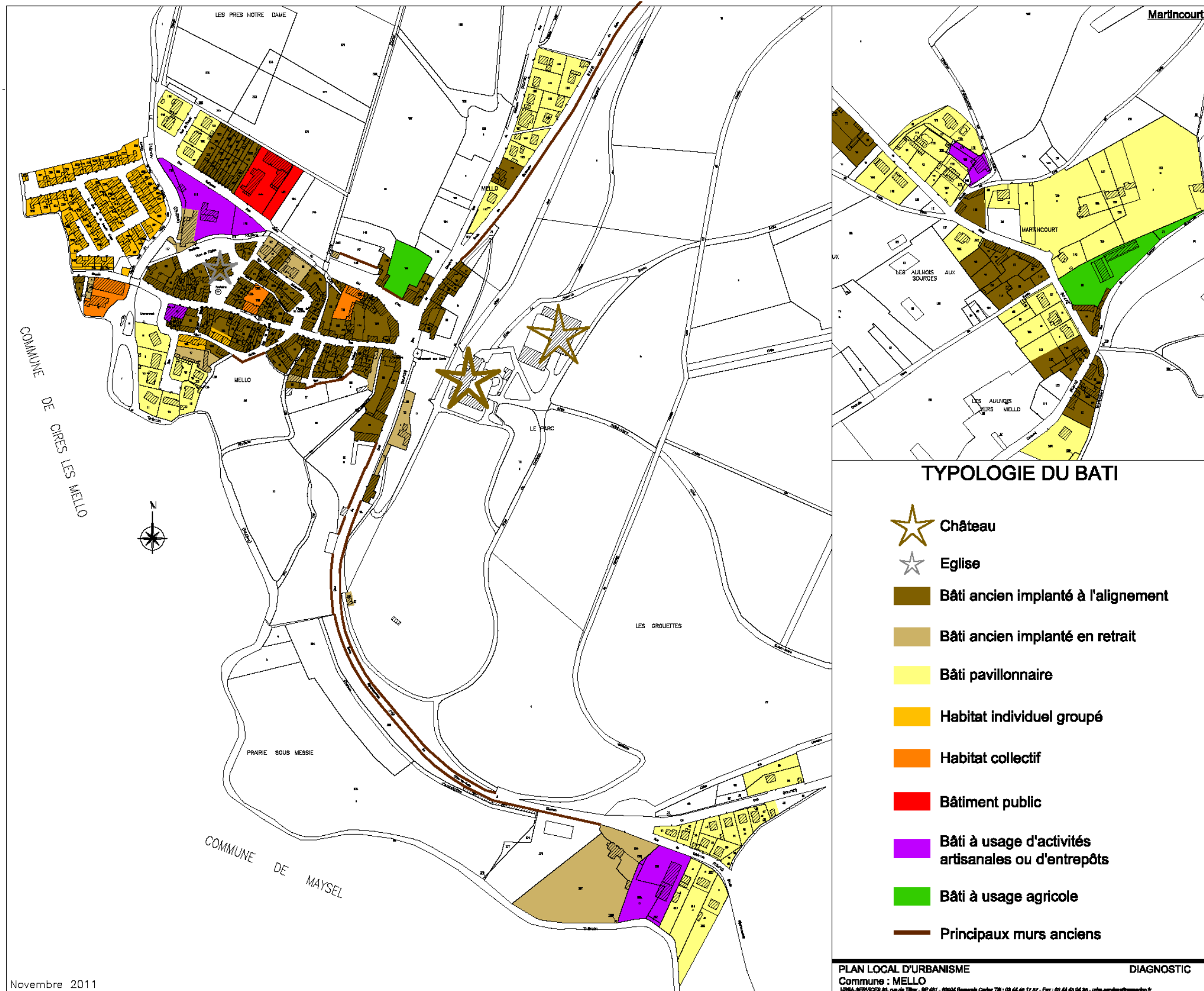
Outre le château de Mello dont l'implantation en surplomb du village en fait un élément très singulier, les volumétries les plus importantes correspondent généralement aux constructions les plus anciennes, qui sont le plus souvent édifiées sur deux niveaux (R + 1). Les immeubles d'habitat collectif, et l'opération d'habitat groupé du Clos de la Boucle d'Eau, présentent des gabarits équivalents à ceux du bâti ancien (R + 1 + C).

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

A l'exception du château et de l'église, le tissu bâti de la commune ne présente pas de constructions, ou groupes de constructions, d'une hauteur significativement supérieure aux autres.

### ↳ **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.



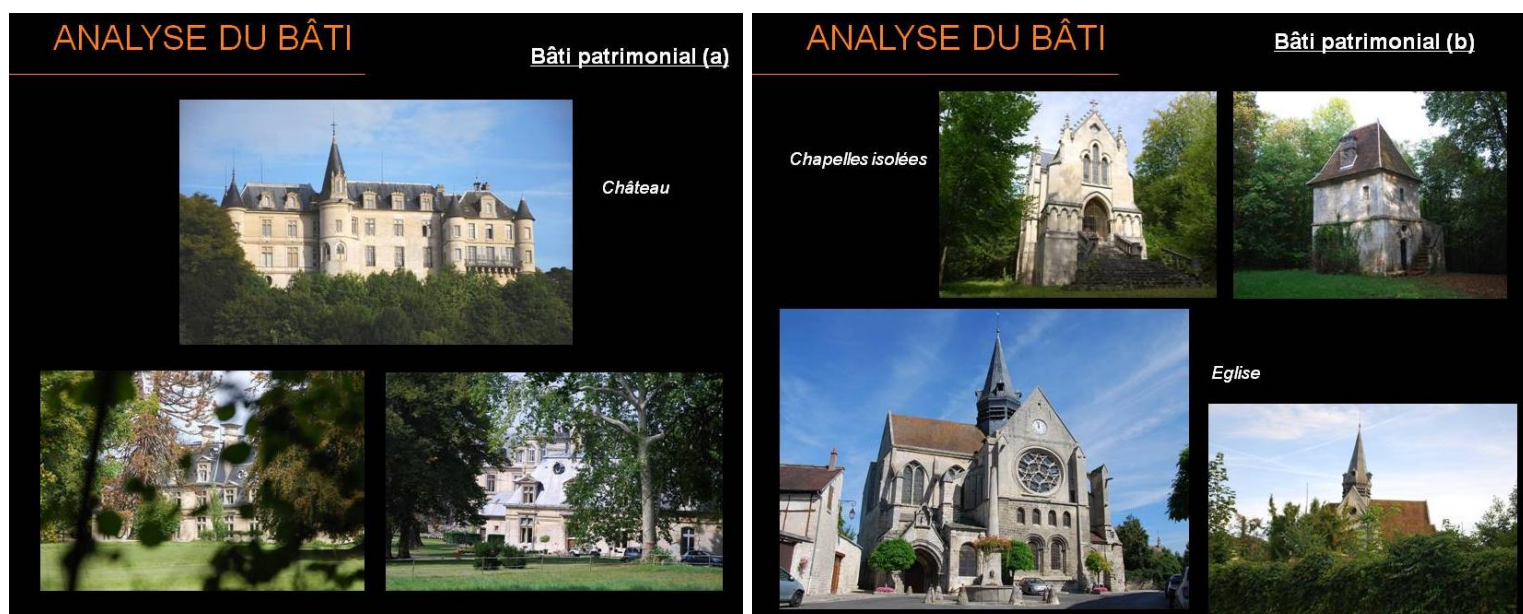
### ↳ Le bâti patrimonial :

Le château de Mello, considéré comme le plus spectaculaire du Clermontois du fait de son implantation, présente une très forte valeur patrimoniale. Surplombant le village de Mello, il en constitue l'élément identitaire.

Le château a été construit sur des substructions de la fin du Moyen-Age, puis a été repris à l'époque classique ; les façades datent pour certaines du XVIII<sup>e</sup> siècle (1770) et pour d'autres du XIX<sup>e</sup> siècle (1860, soit Second Empire sous Napoléon III). Le « petit château », situé à l'arrière, date en totalité du Second Empire.

Deux chapelles isolées, la chapelle Sainte-Anne (Renaissance) et la chapelle des Sellières (Second Empire), complètent ce patrimoine.

Par ailleurs, l'église de Mello, qui est visible depuis la Grande Rue dans la traversée du village, participe à l'intérêt architectural du cœur de village.



### ↳ Le bâti ancien à l'alignement :

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement dans la Grande Rue, et secondairement dans les rues Gervais Delamarre, Albert Martin en partie, Guilbaut Vaillant, ainsi que place du Jeu d'Arc.

Quelques constructions anciennes implantées à l'alignement sont également répertoriées dans le hameau de Martincourt, en particulier à l'intersection des deux routes départementales.

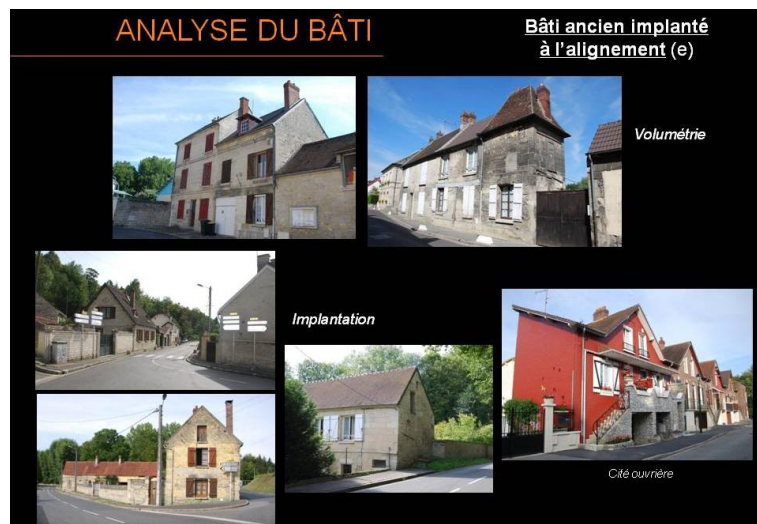
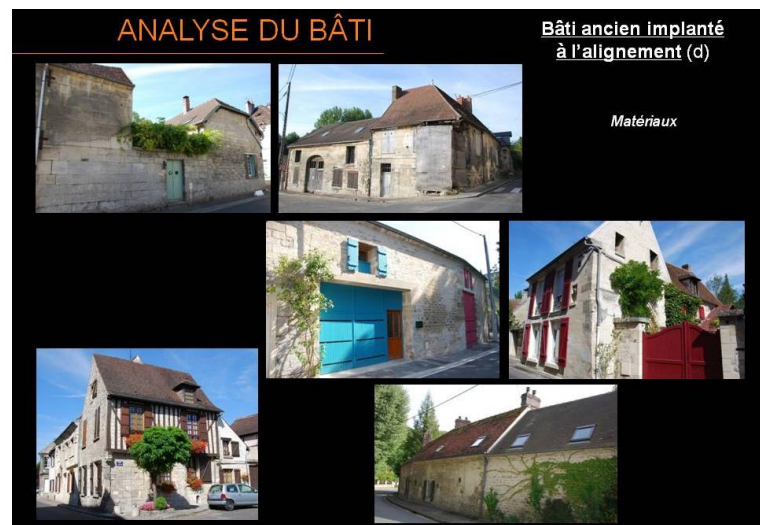
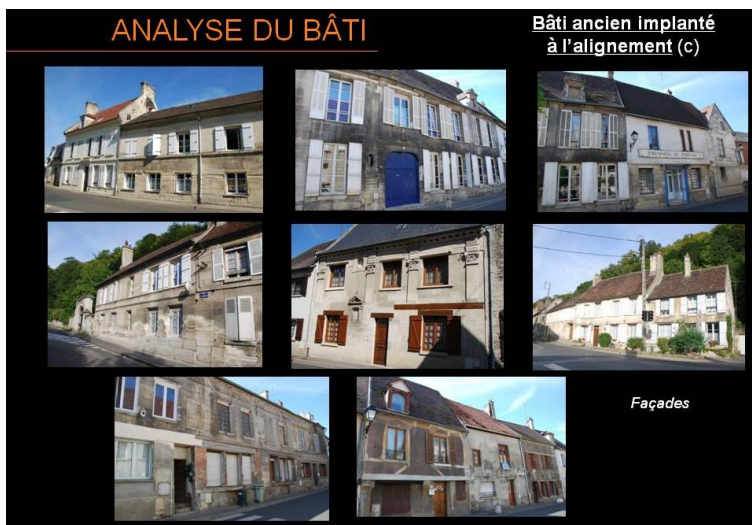
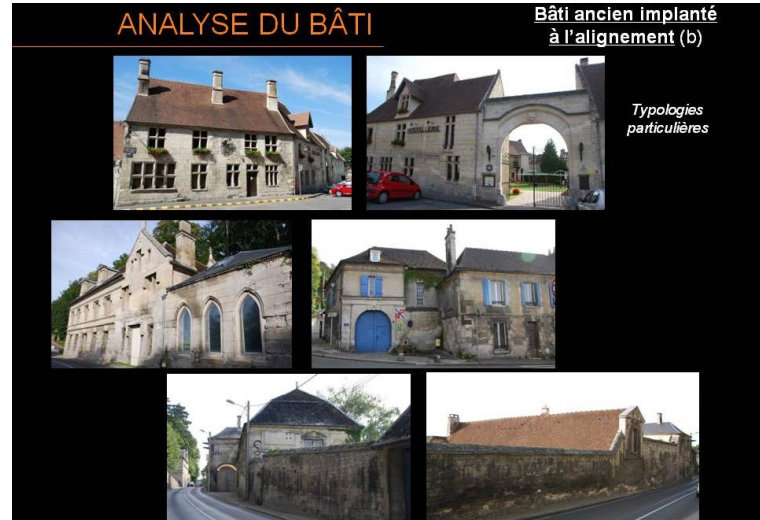
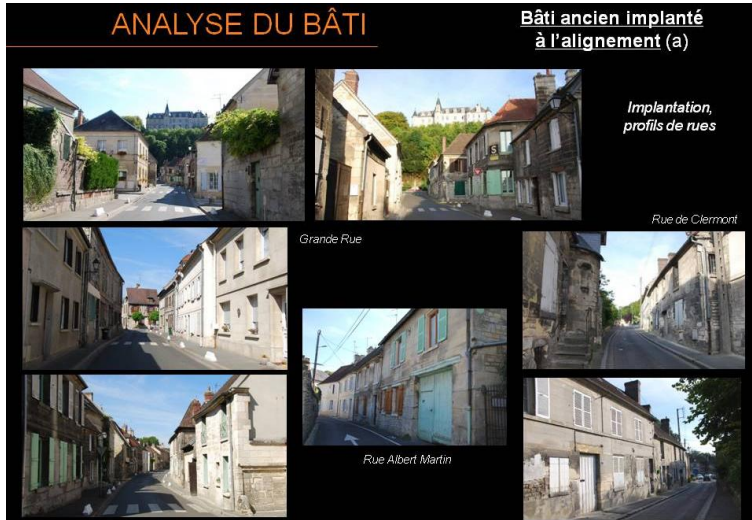
Dans la partie ancienne du village, formée par les rues (ou parties de rues) mentionnées ci-avant, le bâti ancien à l'alignement forme des fronts bâtis continus. La voie est structurée par les constructions, qui sont implantées à l'alignement sur rue, le plus souvent par la façade, parfois par un pignon. 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 en pierre, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est très majoritairement composé de pierre.

Dans la rue Guillaume Cale, la cité ouvrière construite en brique constitue une séquence bâtie singulière (« Cité des Chalets »).

Sur l'ensemble des constructions anciennes, les toitures sont constituées d'ardoises, de petites tuiles plates, ou de tuiles mécaniques.



### 👉 Le bâti ancien en retrait :

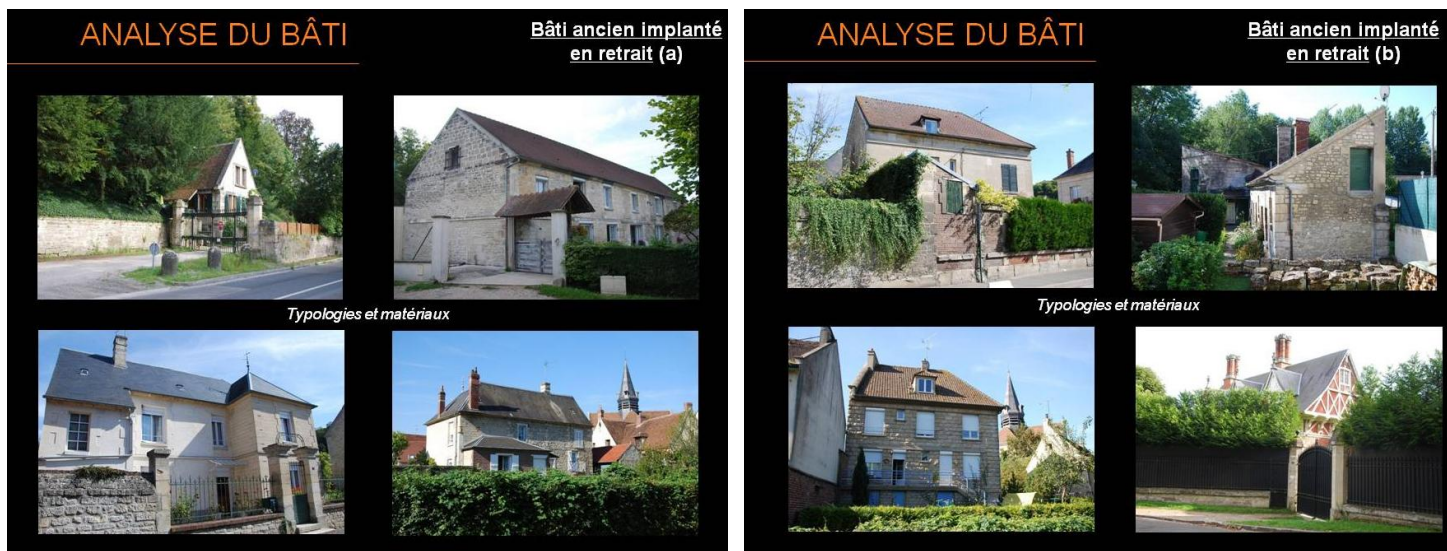
Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle du village. Les constructions anciennes en retrait sont recensées dans les rues précédemment décrites s'agissant du bâti ancien implanté à l'alignement.

Quelques constructions anciennes implantées en retrait sont relevées au pied du château, ainsi qu'une construction de belle facture dans le hameau de Messie (construction à partir de laquelle s'est greffé le développement urbain de cette entité).

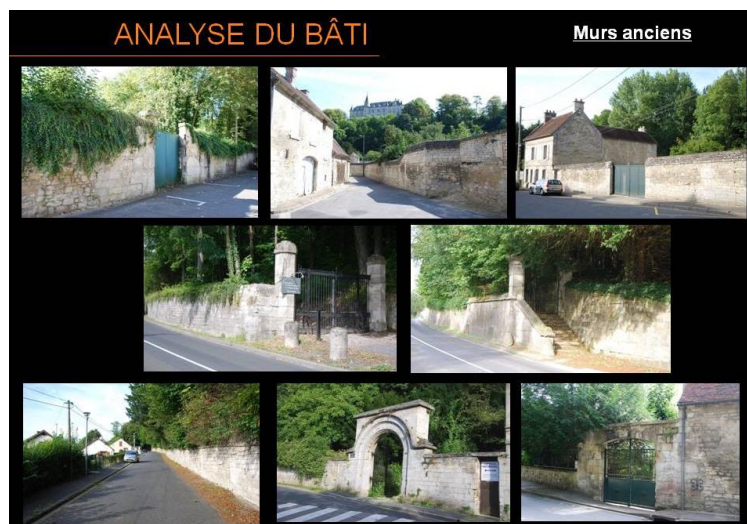
Certaines constructions anciennes implantées en retrait correspondent à des maisons préfigurant le mode pavillonnaire qui a prévalu dans l'après-guerre. Quelques constructions réalisées en moellons, caractéristiques de la période de reconstruction d'après-guerre (années 1950), présentent un profil transitoire entre le bâti ancien à l'aspect traditionnel et le bâti récent à l'aspect contemporain.

Le bâti ancien en retrait est majoritairement construit en pierre ; les toitures alternent également tuiles et ardoises.

Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont le plus souvent constituées de murs ou de murets en pierre, et de grilles métalliques.



L'étude des éléments constitutifs du bâti ancien est complétée par le recensement de plusieurs murs en pierre d'importance, dont les principaux sont situés de part et d'autre de la RD 123, et au cœur du village (rue Albert Martin et rue Guilbaut Vaillant en particulier).

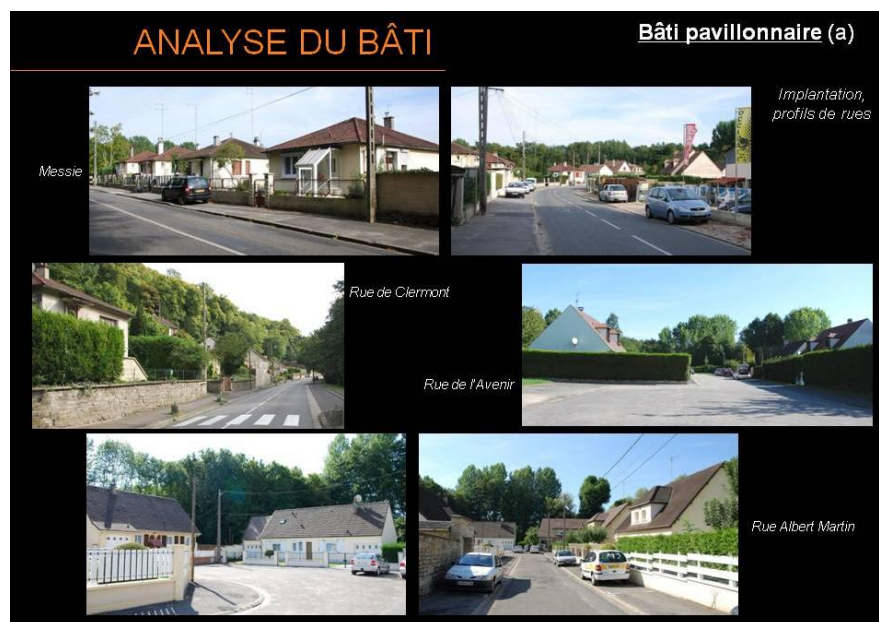


### 👉 Le bâti pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires ont étoffé l'urbanisation par quelques opérations de lotissement, mais de taille limitée. Les secteurs pavillonnaires correspondent à une partie de la rue Albert Martin, à la rue de l'Avenir, et à l'extension de l'urbanisation située rue de Clermont et route de Barisseuse.

Le hameau de Messie est composé pour l'essentiel de constructions pavillonnaires. Le hameau de Martincourt s'est quant à lui développé au coup par coup par des constructions pavillonnaires qui ont comblé des interstices au sein du tissu ancien.

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.



Une évolution des modules pavillonnaires, durant les dernières décennies, est dressée, depuis la construction sur sous-sol des années 1960 jusqu'aux dernières constructions des années 2000.

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 chassis de toit basculants ou à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »).

La construction à ossature bois située dans le hameau de Martincourt constitue l'unique cas d'habitation à l'aspect radicalement différent des autres, mais son intégration est facilitée par sa localisation et son environnement boisé.



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, une palissade surmontant un muret de soubassement, ou bien un simple grillage par exemple.



#### ↳ L'habitat individuel groupé :

Ce type de bâti correspond à du logement individuel, réparti en bande ou situé dans un même volume bâti.

L'opération du Clos de la Boucle d'Eau, récemment réalisée sur le site d'une ancienne usine de filature en limite de la commune de Cires-les-Mello, constitue un quartier caractéristique de cette typologie de constructions. L'architecture privilégie des décrochements de façades, qui permettent d'atténuer l'unité de volume.



Le village compte également deux exemples de constructions pouvant être assimilées à cette typologie d'habitat individuel groupé. Situées dans la rue Albert Martin, elles ont modifié le profil de cette rue (aspect plus contemporain).

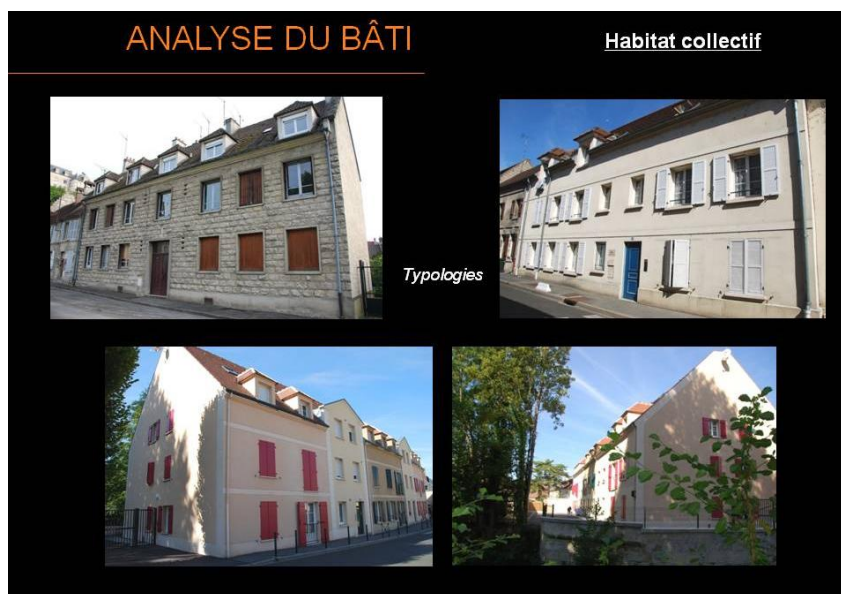
L'habitat individuel groupé constitue une typologie intermédiaire entre le bâti pavillonnaire et l'habitat collectif.



### ↳ L'habitat collectif :

Le village de Mello compte plusieurs constructions d'habitat collectif. Par ordre d'ancienneté, il s'agit d'un bâtiment situé place du Jeu d'Arc (construction en moellon datant des années 1950), d'un bâtiment situé dans la Grande Rue (assurant la continuité du front bâti), et d'un immeuble très récemment construit à l'entrée de Mello en bordure de la rivière du Thérain (face à l'opération du Clos de la Boucle d'Eau).

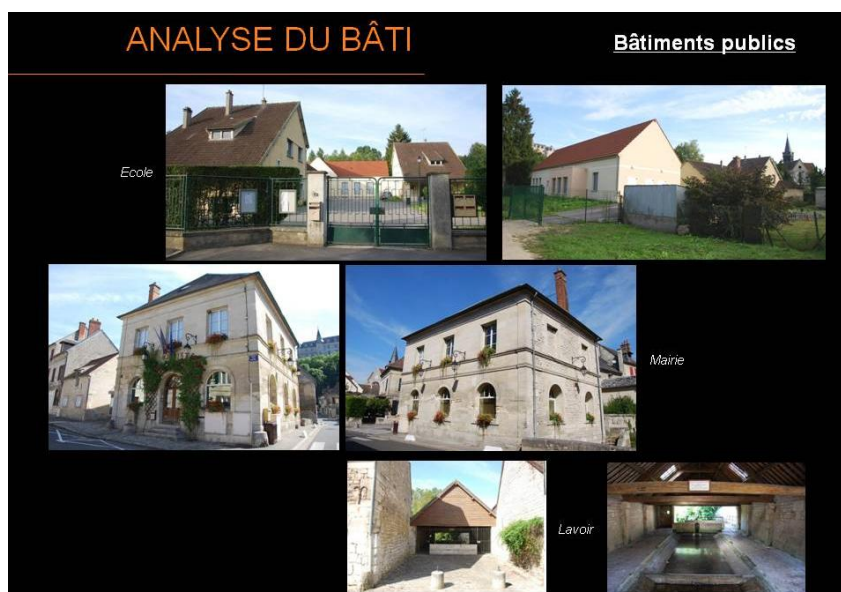
La dispersion de l'habitat collectif dans le tissu urbain de la commune, et ses caractéristiques architecturales (toitures à 45° notamment), permettent son insertion dans le village.



### ↳ Les bâtiments publics :

Les bâtiments publics sont représentés pour l'essentiel par l'école située rue Guillaume Cale, dont l'architecture est propre à ce type de constructions.

Il est souligné que la mairie est aménagée dans une construction ancienne en pierre, à l'image de la valeur architecturale du cœur de village. Un lavoir situé dans la rue Guilbaut Vaillant complète les bâtiments publics.



### ↳ Le bâti à usage d'activités artisanales ou d'entrepôt :

Les bâtiments à vocation artisanale ou d'entrepôt correspondent principalement aux deux garages existants sur la commune. Alors que l'un est implanté dans le hameau de Messie, l'autre est situé au cœur du village de Mello (à l'angle de la Grande Rue et de la rue Albert Martin) ; la rupture architecturale avec le bâti environnant, et la présence de nombreux véhicules autour de l'établissement, en rendent l'intégration difficile.

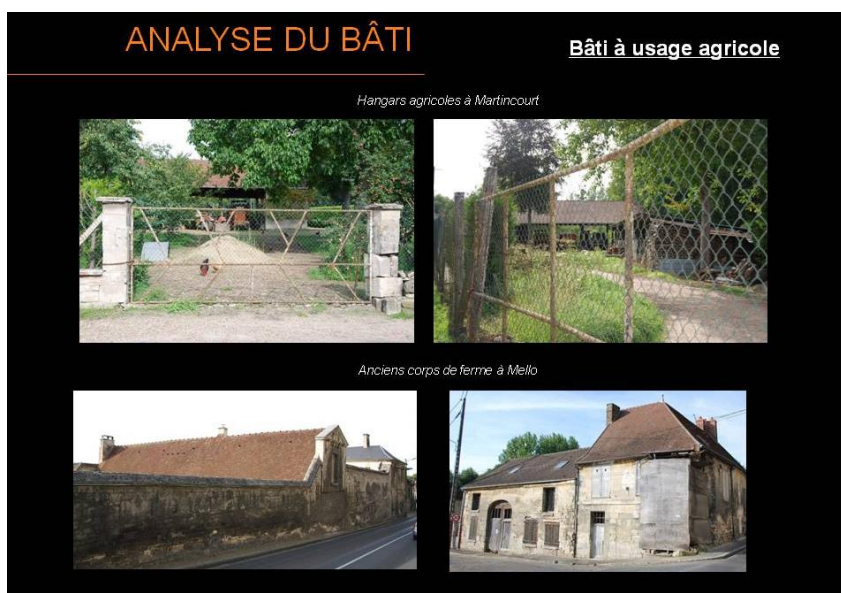
De petits ateliers situés dans le village entre la rue Guillaume Cale et l'église, ainsi qu'un hangar situé à Martincourt, sont également répertoriés comme bâtiments à vocation d'activités, étant précisé toutefois par la Municipalité que ce dernier abrite des logements.

L'aspect extérieur des constructions à usage d'activités est dominé par des bardages.



### ↳ Le bâti à usage agricole :

Le bâti à usage agricole est représenté par les hangars appartenant à une exploitation agricole située dans le hameau de Martincourt, et par des bâtiments situés place du Jeu d'Arc (bâtiment en pierre en façade et hangar récent à l'arrière).



↳ L'analyse de la morphologie du bâti fait état d'un tissu urbain marqué par la valeur patrimoniale du cœur historique de Mello (surplombé par le château), et par une diversité des typologies de constructions sur l'ensemble du village (habitat individuel groupé, habitat collectif,...) qui confère à la commune un caractère de bourg, plus que de « petit village ». La continuité avec la commune de Cires-les-Mello conforte ce sentiment.

### **1 - 2 - 10 - Evolution de l'urbanisation et étalement 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 aujourd'hui en 2011 (voir plan ci-après). Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

La trame bâtie en 1945 correspondait aux entités originelles de la commune (secteurs de constructions anciennes précédemment évoqués). La configuration du village reposait sur la Grande Rue, et les rues Gervais Delamarre, Albert Martin, Guilbaut Vaillant, ainsi que place du Jeu d'Arc, composant ainsi l'ancien village au pied du château.

Le hameau de Martincourt se structurait déjà autour de plusieurs constructions, tandis que le hameau de Messie n'existait pas (une seule construction isolée).

Les situations suivantes (1990 et 2011) permettent de visualiser le mode de développement de la commune, et sa progression jusqu'à la période actuelle.

Après la période de reconstruction d'après-guerre pendant laquelle quelques constructions ont comblé des interstices au sein de la structure ancienne, le développement du village s'est ensuite opéré principalement par une extension de l'urbanisation le long de la rue de Clermont et de la route de Barisseuse, puis par quelques développements pavillonnaires dans la rue Albert Martin et la rue de l'Avenir.

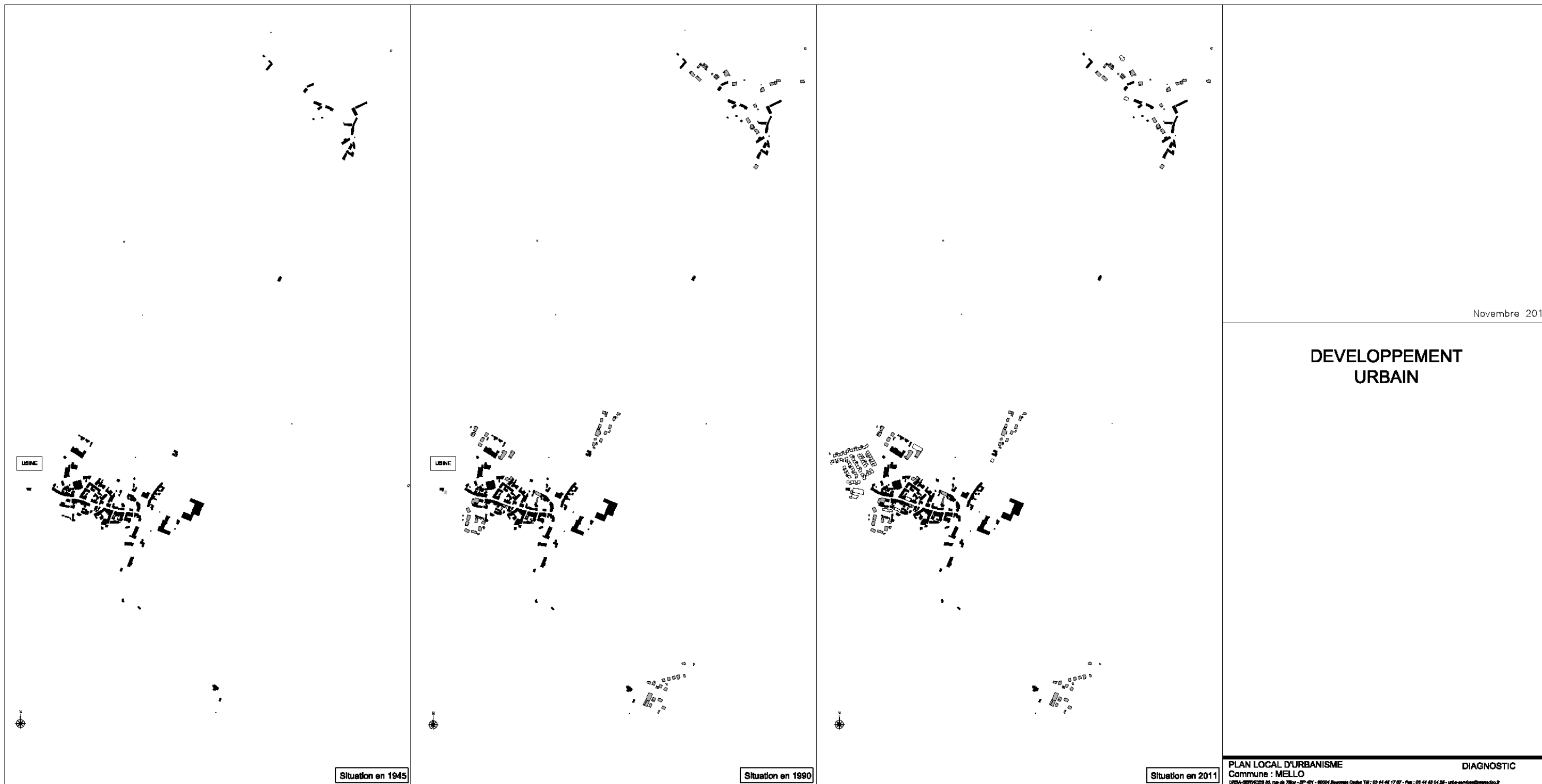
Le hameau de Martincourt s'est étoffé par comblement de la trame bâtie par des constructions nouvelles, mais sans en étendre véritablement la silhouette urbaine.

Dans le hameau de Messie, une construction ancienne a servi de support au développement de cette entité, prenant la forme d'un hameau à dominante pavillonnaire.

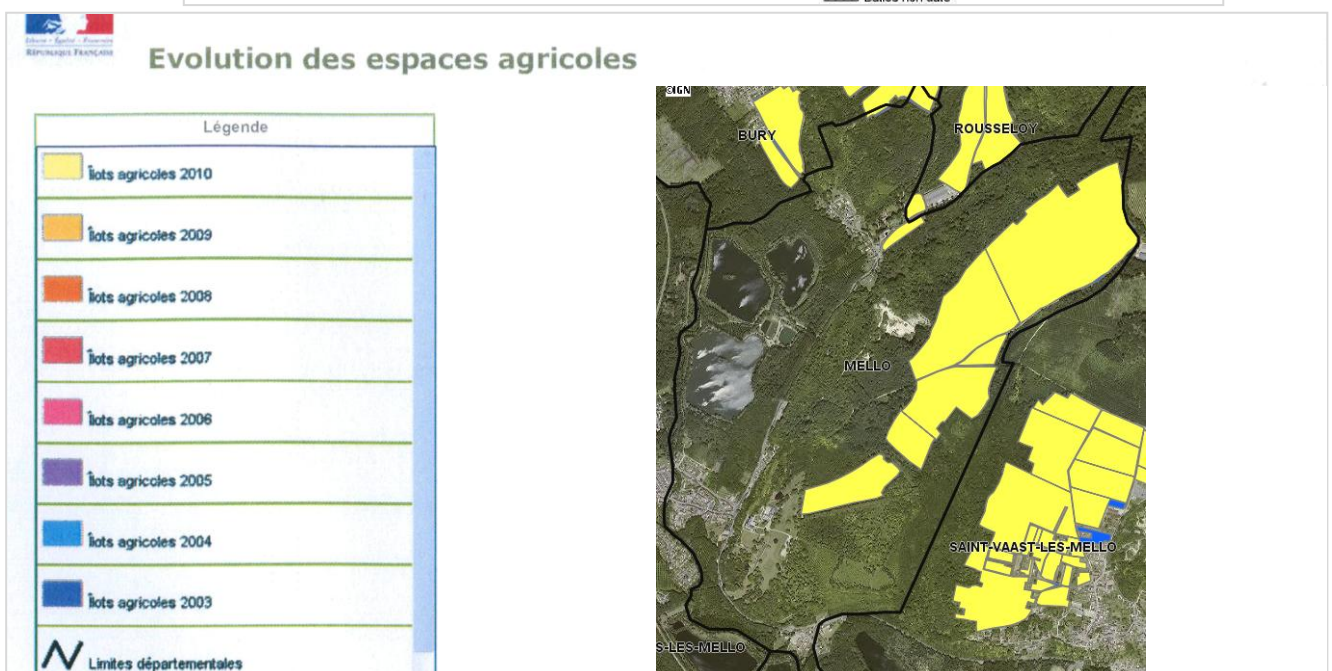
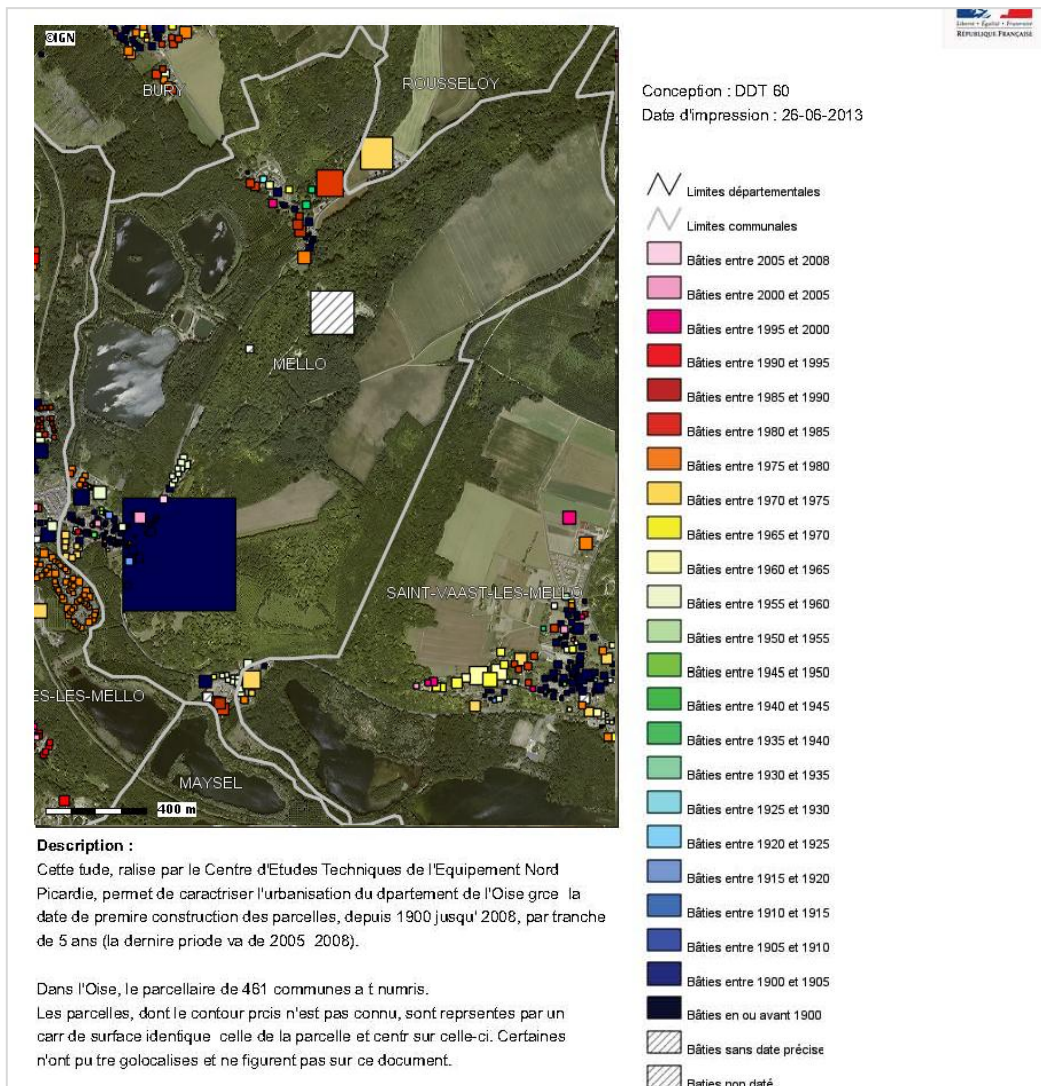
Depuis les années 1990, le village n'a pas connu de réelle extension de l'urbanisation (pas d'étalement de l'espace aggloméré). En revanche, le développement urbain a été marqué par la réalisation de l'opération du Clos de la Boucle d'Eau, quartier d'habitat construit sur le site d'une ancienne usine de filature ; cette opération constitue une illustration du renouvellement urbain au sein de l'espace aggloméré.

Les deux hameaux n'ont pas connu d'évolution significative dans les vingt dernières années.

**↳ Il apparaît que la commune de Mello n'a pas accueilli d'extension majeure de l'urbanisation, les contours actuels de la silhouette agglomérée ne sont pas très éloignés de sa configuration ancienne.**



Les documents ci-après, établis par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, complètent ces propos.



## **1 - 2 - 11 - 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 :

- des dispositions définies au PLU,
- de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...),
- des contraintes éventuelles (nature du sol, servitudes,...),
- de la volonté des propriétaires.

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

De rares dents creuses sont recensées sur l'ensemble de la commune, elles sont pour l'essentiel situées dans le hameau de Martincourt.

Le potentiel d'accueil dans ces dents creuses peut être évalué à une quinzaine de constructions, dont une dizaine à Martincourt, et ce principalement en bordure de la rue de Clermont le long de la RD 110 en direction de Rousseloy.

Durant les études préliminaires, Veolia Eau a fait observer qu'une augmentation du nombre de constructions dans le hameau de Martincourt permettrait d'améliorer la circulation de l'eau dans les canalisations, et donc d'y optimiser l'alimentation en eau.

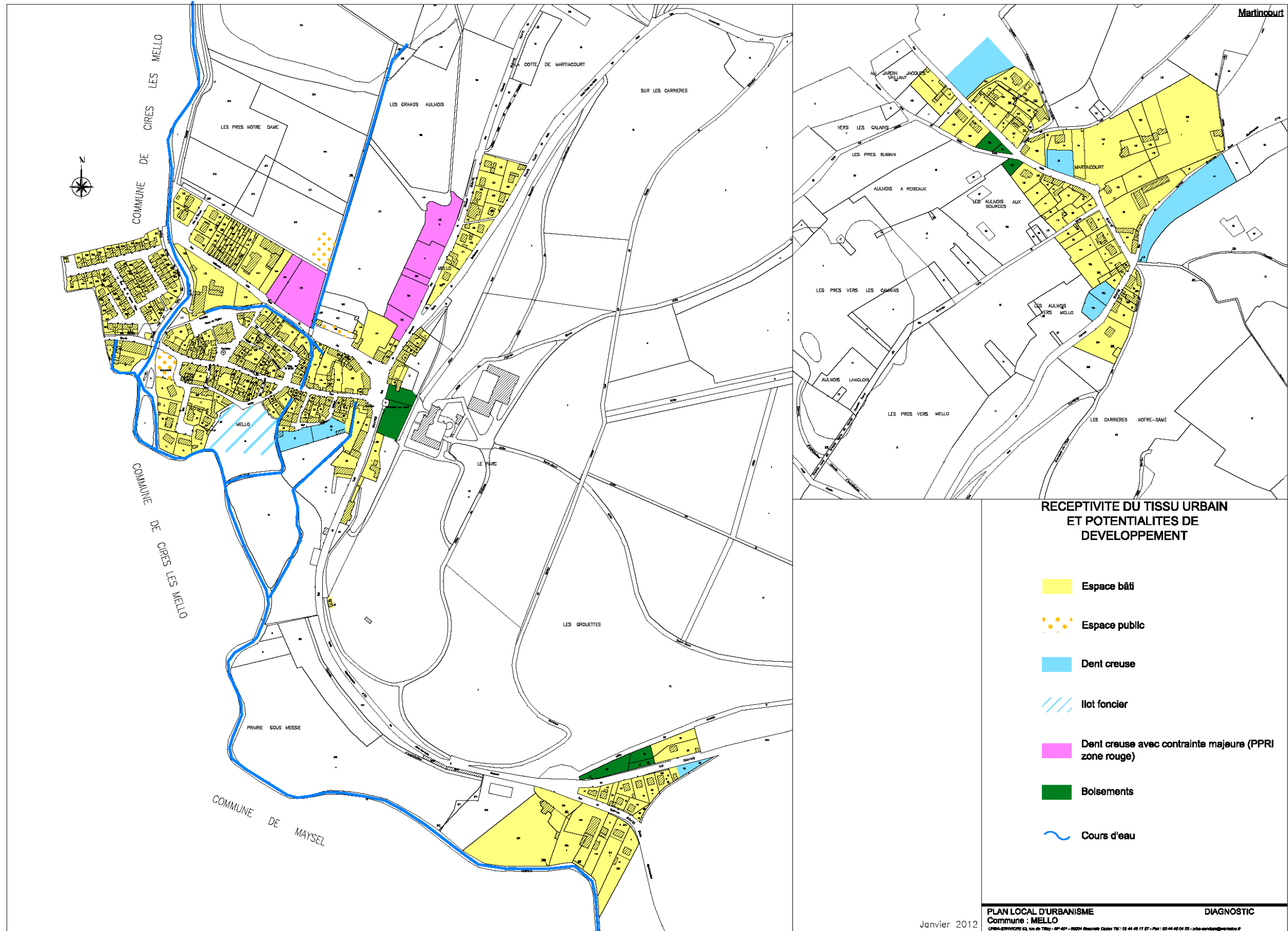
Concernant le terrain situé à la sortie de Martincourt en direction de Saint-Claude, en rive droite de la voie, son caractère partiellement boisé et l'insuffisance de la défense incendie sont rappelés.

Dans le village de Mello, certains terrains non bâtis, situés à l'intérieur du bourg, n'ont pas été comptabilisés comme dents creuses, du fait de leur assujettissement au Plan de Prévention des Risques d'Inondations, et plus particulièrement du fait de leur situation en zone rouge du PPRI. C'est le cas des terrains situés entre la place du Jeu d'Arc et l'école, et de ceux situés en contrebas de la rue de Clermont à l'entrée nord du village.

Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en marge immédiate, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Un espace situé en marge sud du village, en bordure de la rue Albert Martin, peut être recensé comme tel. La partie arrière de cet îlot étant située en zone rouge du PPRI, seule sa façade est recensée comme espace potentiel de développement.

Plus généralement, le recensement des 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.



↳ Le bilan de la réceptivité du tissu urbain dans la commune révèle ainsi la présence de quelques dents creuses, principalement dans le hameau de Martincourt. Il recense également dans le village un îlot foncier susceptible de constituer un potentiel de développement.

### 1 - 2 - 12 - 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.

C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale intra-urbaine peut être appréhendée. Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.

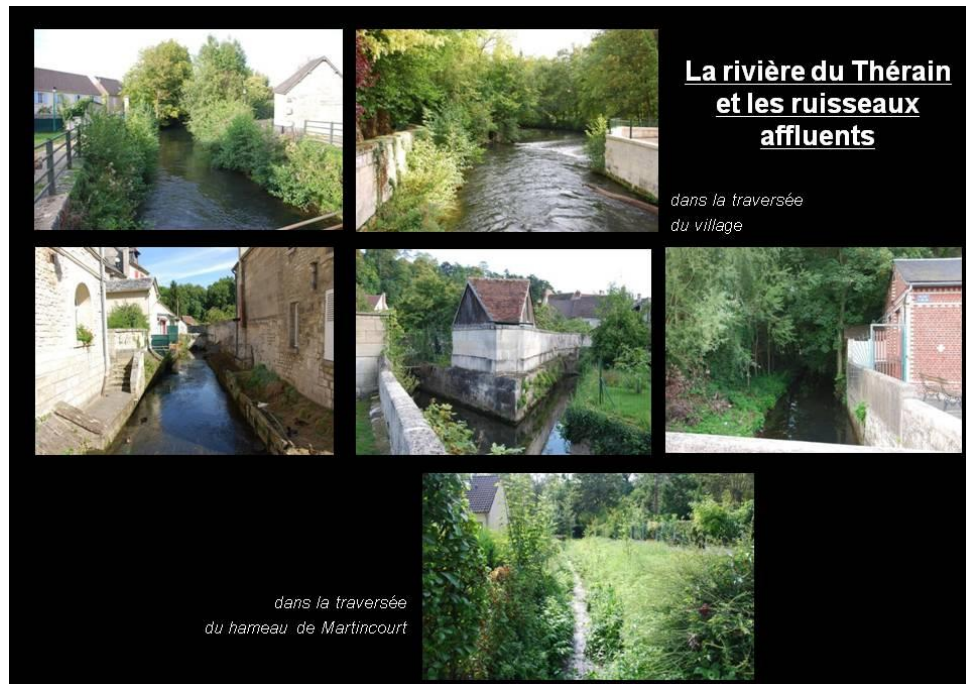




Il est rappelé que l'étude du paysage et de la forme urbaine (voir chapitre 1-2-7) a mis en évidence le caractère boisé de la vallée du Thérain, composant ainsi un paysage très fermé. Cet environnement très végétal constitue le site d'implantation de l'ensemble des parties bâties (village et hameaux).



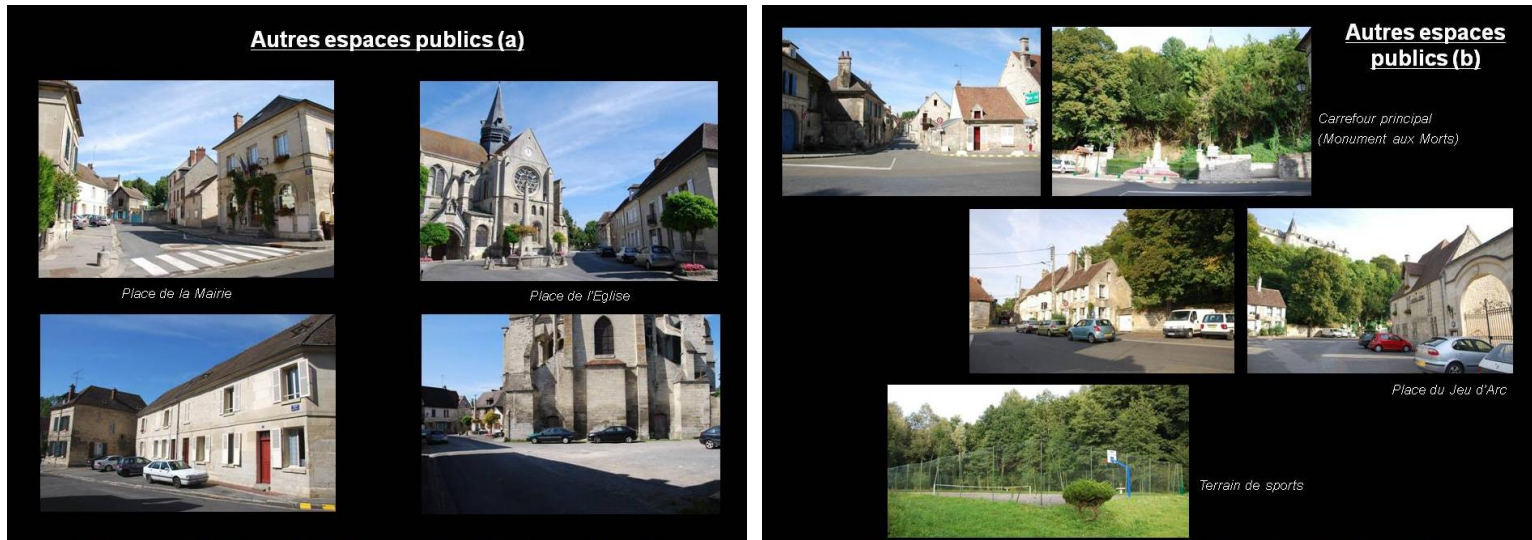
Au sein des parties agglomérées, il n'est pas observé d'élément végétal majeur (pas de boisements conséquents...). Néanmoins, la rivière du Thérain et les ruisseaux affluents apportent, dans la traversée du village, une tonalité particulière.



Par ailleurs, la trame végétale intra-urbaine est composée d'espaces publics végétalisés. Correspondant à la place du Jeu d'Arc, à la place de l'Eglise (dans sa partie arrière), et au square situé à l'angle de la Grande Rue et de la rue Albert Martin, ces espaces publics participent très largement au cadre de vie et à la valeur patrimoniale du cœur de village.

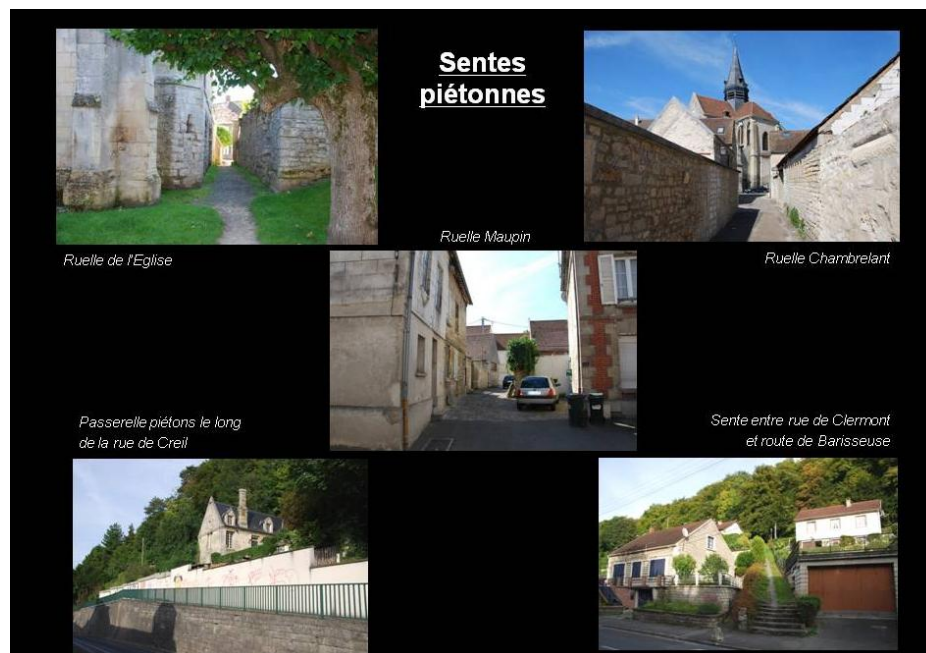


Les autres espaces publics présentent un profil davantage minéral que végétal. C'est le cas en particulier du carrefour des deux routes départementales (Monument aux Morts), de la place du Jeu d'Arc (dans sa partie triangulaire bitumée), de la place de la Mairie, et de la place de l'Eglise que la Municipalité souhaite embellir et mettre en valeur (place qui n'est aujourd'hui qu'une surface bitumée dédiée à l'automobile).



En outre, plusieurs sentes piétonnes à l'intérieur du village présentent un réel intérêt du point de vue des cheminements proposés et permettent de valoriser l'intérêt patrimonial du cœur de village. C'est le cas en particulier de la ruelle de l'Eglise, ou de la ruelle Chambrelant qui relie les places de l'Eglise et de la Mairie.

En revanche, la passerelle piétonne qui longe la rue de Creil, bien que très sécurisante pour les piétons, n'est pas jugée très réussie sur le plan esthétique (balustrade peu en rapport avec l'intérêt patrimonial du site, mur couvert de tags,...).



## **1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine et mobilité**

La dynamique de la commune de Mello est caractérisée par sa proximité immédiate du bourg de Cires-les-Mello avec lequel elle est contigüe. Les habitants de Mello disposent ainsi aisément des commerces et services de Cires-les-Mello, et bénéficient également de la présence d'une gare SNCF située à la porte de Mello.

Cette situation géographique et le rattachement direct au fonctionnement du bourg de Cires-les-Mello constituent un élément majeur de la dynamique communale.

Dans le village de Mello, il ressort que les principaux équipements et services existants sont dispersés, et non pas concentrés (mairie, école, église,...). Cette diffusion des éléments de centralité ne permet pas d'identifier un centre-bourg marqué. Le village s'articule en effet autour de plusieurs places : place du Jeu d'Arc et carrefour entre les deux RD, place de la Mairie, place de l'Eglise.

Par ailleurs, les établissements « Châteauform', les maisons du séminaire », qui occupent les châteaux de Mello sur les hauteurs du village, constituent une activité dont le rayonnement dépasse très largement l'échelle communale.

Le fonctionnement du bourg est par ailleurs marqué par d'importantes difficultés de circulation, en particulier dans la traversée du village par la RD 123 (Grande Rue). Le caractère accidentogène de cette traversée est souligné par la Municipalité, dont la réflexion se poursuit pour étudier des aménagements visant à la sécuriser davantage.

Cet axe supporte une circulation importante qui est chiffrée par le Conseil Général à 5 598 véhicules/jour dont 2,6 % de poids lourds (comptage effectué en 2013). Selon la même source, les données de circulation sur les autres RD sont les suivantes : 2 288 véhicules/jour dont 3,1 % de poids lourds sur la RD 12, et 1 698 véhicules/jour dont 4 % de poids lourds sur la RD 110.

A l'entrée du village en provenance de Martincourt par la RD 12, le système de feux tricolores aménagé à hauteur d'une section étroite de la rue de Clermont (feux alternés) permet de réguler le trafic et d'éviter aux véhicules de se croiser.

S'agissant du stationnement, la configuration du bourg et l'étroitesse de certaines voies restreignent les possibilités de stationnement sur voie publique ; la place de l'Eglise et la place du Jeu d'Arc sont les secteurs qui offrent le plus grand nombre de places.

Concernant les transports collectifs, la gare SNCF située sur la commune de Cires-les-Mello, à proximité immédiate de Mello, offre une desserte ferroviaire correspondant à la ligne Beauvais / Creil.

La commune est également desservie par deux liaisons par cars assurées par le Conseil Général de l'Oise : la ligne n°12B Clermont / Le Tillet (Cires-les-Mello) qui dessert Martincourt, et la ligne n°61 Uilly-Saint-Georges / Creil qui dessert le village de Mello. Le transport scolaire s'ajoute à ces liaisons (ligne desservant le collège de Mouy, et ligne desservant le regroupement pédagogique intercommunal de Maysel et Mello).



## **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.

Il est précisé que la carte « servitudes et informations jugées utiles » (voir ci-après) ne fait mention que des informations qui n'ont pas été présentées précédemment. Les contraintes topographiques et environnementales, qui sont rappelées pour mémoire ci-après, sont développées dans des chapitres précédents.

### **↳ Les contraintes naturelles**

La commune est concernée par des reconnaissances environnementales (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels), en particulier par une « zone à dominante humide » dans le fond de la vallée du Thérain.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du relief communal, les contraintes hydrauliques doivent être prises en compte en particulier à hauteur des principaux coteaux.

Selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie), les bassins versants qui intéressent l'essentiel du territoire communal présentent plus de 30 % de leur surface dont la pente est supérieure à 5 %. Cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit un relatif assujettissement aux risques de ruissellement.

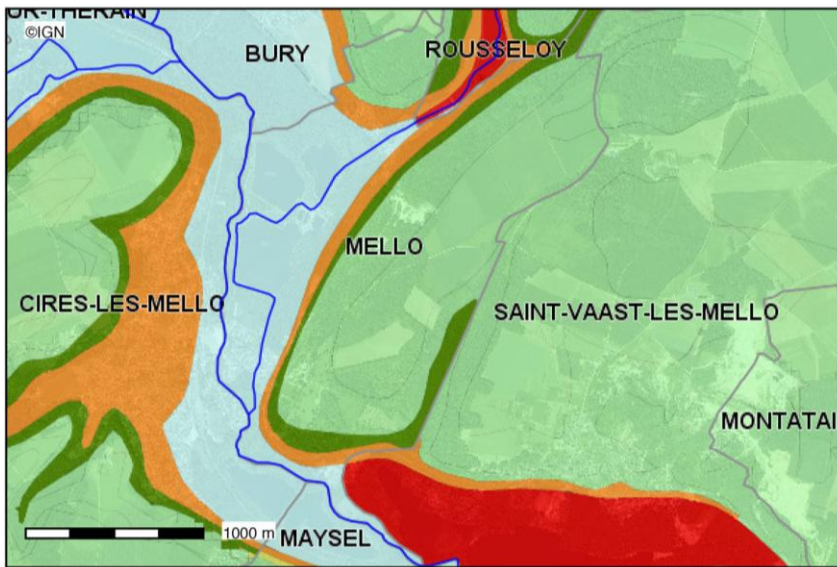
De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Issues du module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs, les données sont les suivantes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

- remontées de nappe : nappe sub-affleurante dans le fond de la vallée du Thérain, donc aléa très fort ;

- coulées de boue : aléa faible sur la majeure partie du territoire communal, aucun secteur d'aléa fort

- mouvements de terrain : aléa sur les coteaux les plus pentus.

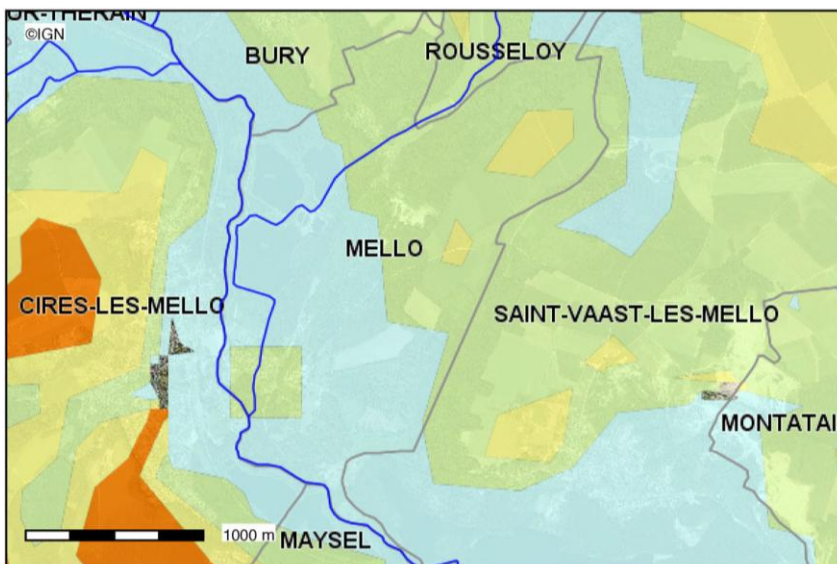
Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDT 60  
Date d'impression : 09-12-2011

- Limites départementales
- Cours d'eau
- Limites communales
- sensibilité remontée de nappe - nappe sub-affleurant
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) très fr
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) fc
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) moye
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faib
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faible à r

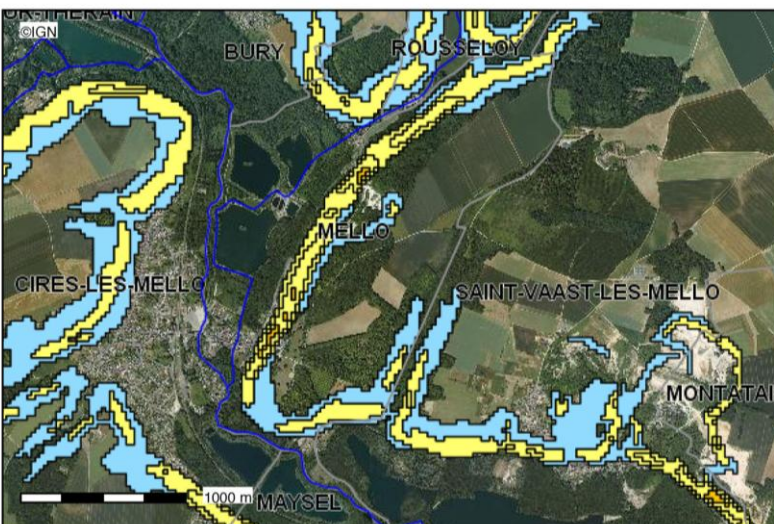
Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDT 60  
Date d'impression : 08-12-2011

- Limites départementales
- Cours d'eau
- Limites communales
- Coulées de boue - Aléa faible à nu
- Coulées de boue - Aléa faible
- Coulées de boue - Aléa moyer
- Coulées de boue - Aléa for
- Coulées de boue - Aléa très for

Atlas des Risques Naturels Majeurs



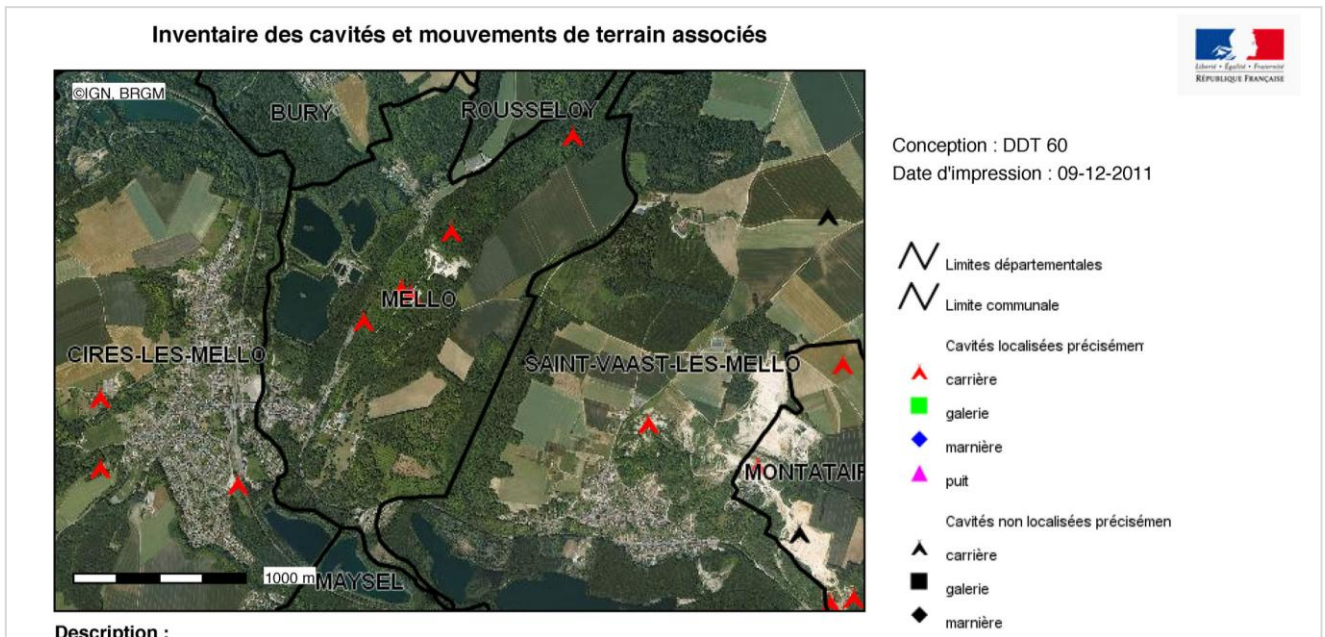
Conception : DDT 60  
Date d'impression : 08-12-2011

- Limites départementales
- Cours d'eau
- Limites communales
- Mouvements de terrain : Aléa glissement faible et chute de bloc nul à négligea
- Mouvements de terrain : Aléa glissement moyen et chute de bloc fail
- Mouvements de terrain : Aléa glissement et chute de bloc moy
- Arrêtés CATNAT Mouvements de terrain
- 1 occurrence

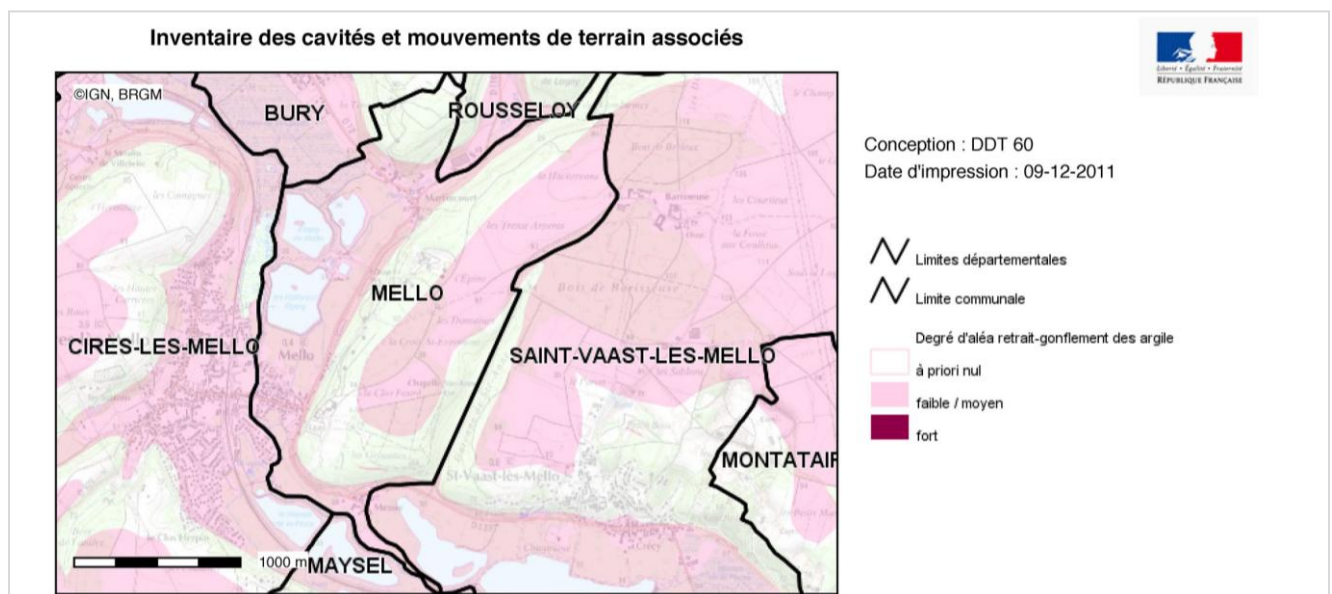
Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1994, 1995, 1999, 2001 et 2003.

En outre, la commune est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vallée du Thérain aval (voir ci-après chapitre « servitudes d'utilité publique »).

Par ailleurs, des cavités sont recensées par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Situées sur le rebord du plateau, elles correspondent à des carrières (anciennes pour certaines).



L'inventaire des cavités et mouvements de terrain associés est complété par une cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Le territoire de Mello n'étant pas argileux, il n'est pas concerné par l'aléa fort, comme l'indique le document ci-contre.



### ↳ **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 28 décembre 1999 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 qui traverse le territoire communal.

De plus, aucune route départementale traversant le territoire communal n'est classée voie à grande circulation.

Par ailleurs, aucune exploitation agricole sur la commune ne pratique l'élevage ; aucune n'est donc assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m) ou du régime des installations classées (100 m).

En revanche, la commune compte sur son territoire une installation classée soumise à autorisation correspondant à la carrière « Dubois ».

### ↳ **Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété.

La commune est concernée par plusieurs servitudes relatives à la protection des monuments historiques (MH), instaurant un rayon de 500 m à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation peuvent faire l'objet de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. L'église de Mello est classée au titre des MH (arrêté du 16 août 1921). Les deux châteaux de Mello, ainsi que la chapelle mortuaire des Sellières et la chapelle Sainte-Anne, sont inscrits (arrêté du 25 juin 1986, modifié par arrêté du 01 février 1989). Une maison du XVIII<sup>e</sup> siècle (façade), située dans la Grande Rue à proximité de la place de l'Eglise, est également inscrite (arrêté du 14 mai 1927).

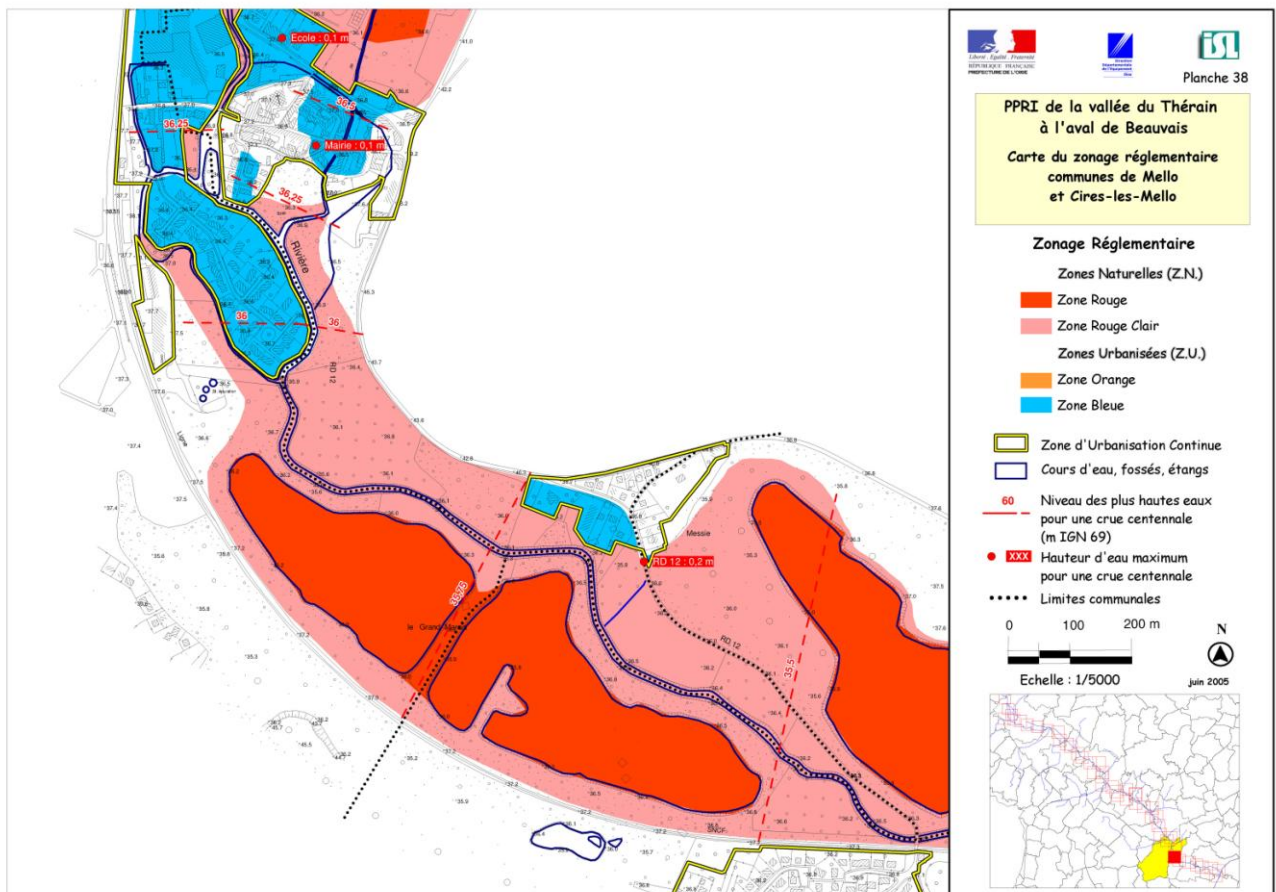
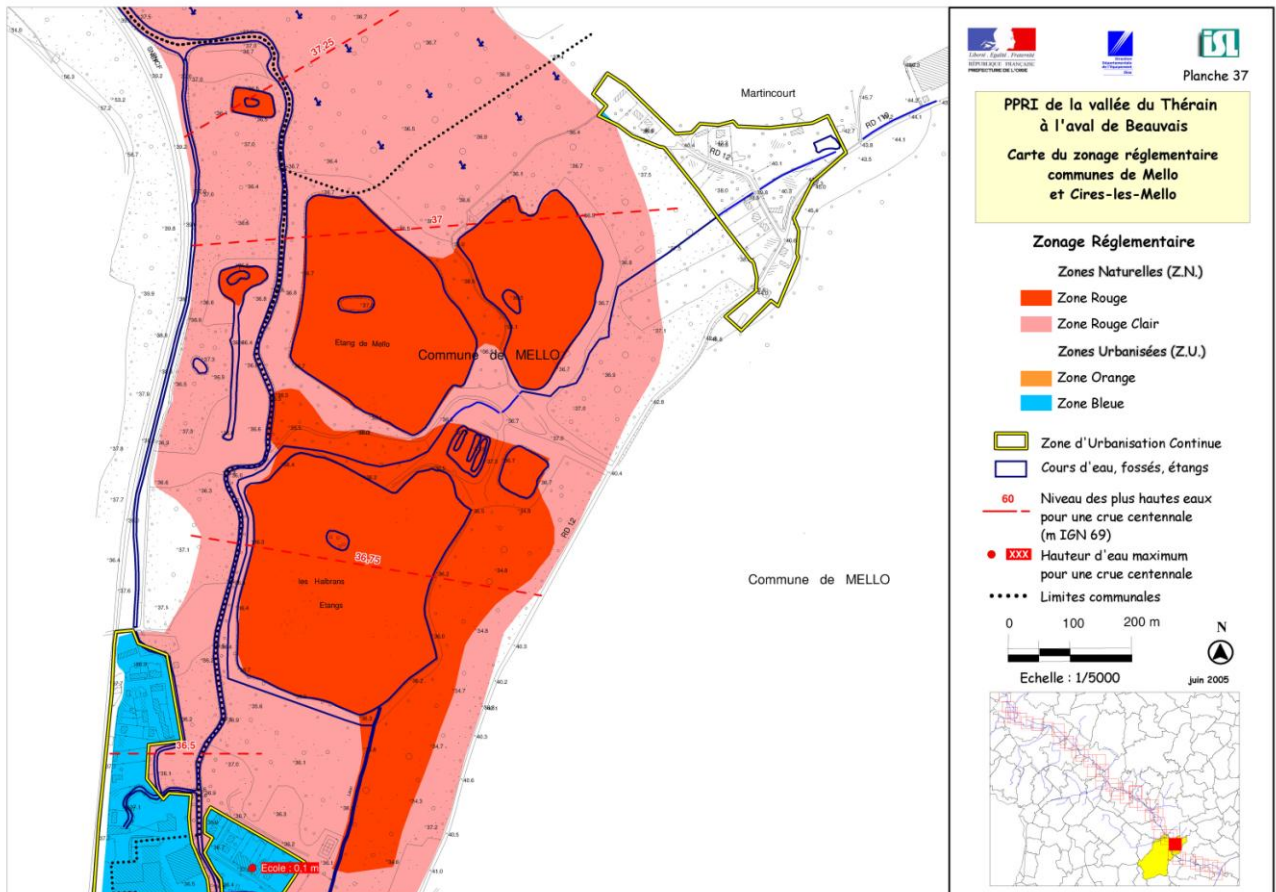
De plus, sur la commune de Cires-les-Mello, l'église est classée (arrêté du 20 octobre 1906), et les ruines de la grange aux dîmes du XIII<sup>e</sup> siècle sont inscrites (arrêté du 03 avril 1926) ; leurs périmètres de 500 m débordent sur le territoire de Mello.

La conjugaison de tous ces périmètres couvre l'ensemble du village de Mello, mais ne concerne pas le hameau de Messie et le hameau de Martincourt (à l'exception des premières constructions situées à l'entrée sud).

Par ailleurs, la commune est concernée par une servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (servitude de 4 m sur chaque rive, à compter de la crête de la berge) ; cette servitude concerne la rivière du Thérain, le ruisseau de Flandre et le ru Saint-Claude.

La commune est aussi concernée par une servitude instituée par décret du 30/05/2014 : servitude de protection contre les obstacles applicables sur le parcours du faisceau hertzien du centre radioélectrique de Sainte-Geneviève à celui de Creil.

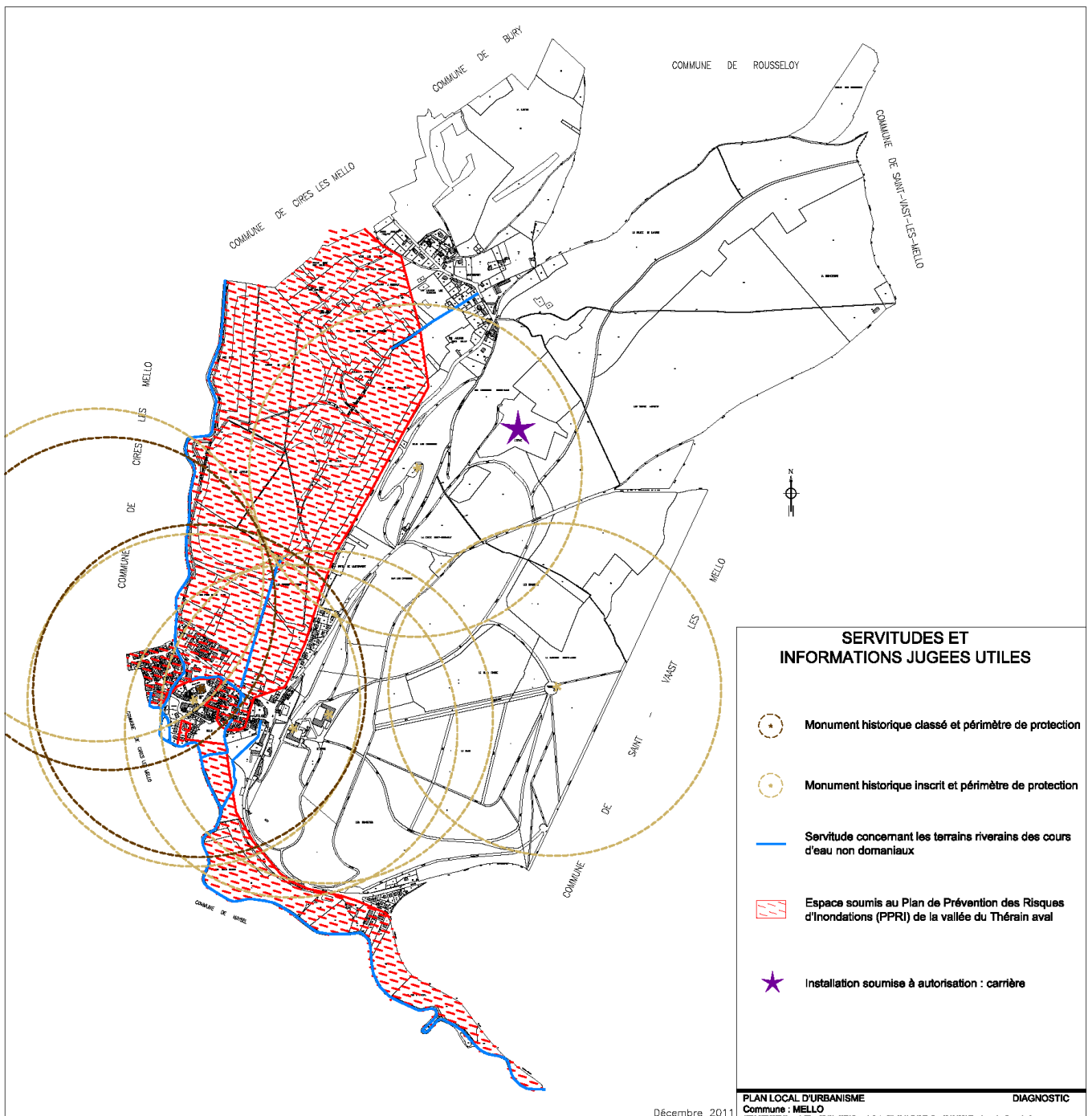
En outre, la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval, approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005. Le PPRI couvre l'espace situé entre la rivière du Thérain (limite ouest de Mello) et les routes départementales d'axe nord-sud. Les espaces naturels concernés sont couverts par les zones rouge (gel de l'urbanisation), tandis que les espaces urbanisés concernés sont couverts par une zone bleue (constructible sous conditions).



Le hameau de Martincourt n'est pas couvert par le PPRI, alors que dans le hameau de Messie les constructions situées en rive sud de la rue de Saint-Leu le sont.

S'agissant du village de Mello, le PPRI couvre le Clos de la Boucle d'Eau, la rue Guillaume Cale, la rue de l'Avenir, la partie basse de la place du Jeu d'Arc, la rue Gervais Delamarre, la place de la Mairie, ainsi qu'une petite partie de la rue Albert Martin. Ne sont donc pas couvertes par le PPRI : la place de l'Eglise et la section de la Grande Rue voisine, une grande part de la rue Albert Martin, la partie haute de la Grande Rue et de la place du Jeu d'Arc, les constructions situées entre la rue de Clermont et la route de Barisseuse.

Les dispositions réglementaires du PPRI figurent, dans leur intégralité, dans l'annexe « servitudes » du dossier de PLU.



### 1.3. - BILAN DU DIAGNOSTIC

L'ensemble des points présentés auparavant font ici l'objet d'un bilan, mettant en évidence les principales occupations du sol au travers des espaces naturels et de la morphologie urbaine, rappelle les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, présente les principales contraintes et éléments particuliers, et identifie le potentiel de développement.

#### I - Entités paysagères et éléments ponctuels

La commune de Mello se singularise par la situation du **château**, qui surplombe le village. Implanté sur le rebord du plateau, ce château est le plus spectaculaire du Clermontois ; il constitue un motif identitaire majeur de la vallée du Thérain.

La situation de la commune dans une section resserrée de la vallée du Thérain se traduit dans le paysage par la présence de **coteaux marqués, couverts de boisements**. Ce paysage fermé par des fronts boisés est particulièrement notable le long de la route départementale entre le village de Mello et le hameau de Martincourt.

Les **massifs boisés** sur la commune correspondent aux boisements de coteaux, qui s'accompagnent de boisements sur le rebord du plateau ; ces surfaces boisées y rappellent des ambiances forestières.

La partie ouest du territoire communal est située géographiquement dans la vallée du Thérain, étant rappelé que la rivière matérialise la limite communale entre les territoires de Mello et Cires-les-Mello. L'occupation du sol est caractérisée par la présence d'une **végétation de fond de vallée humide**, où dominent les peupliers. Le fond de vallée est également occupé par des **étangs** qui correspondent à d'anciennes gravières.

Le territoire communal compte des terres cultivées dans sa partie Est, sur le plateau ; il s'agit d'**enclaves agricoles**.

Le **parc du château** de Mello, situé à l'arrière de celui-ci sur le plateau, correspond à un parc enherbé et arboré ; il n'est pas visible depuis la vallée.

Le territoire compte **deux chapelles isolées et méconnues** : la chapelle Sainte-Anne située à l'extrémité d'une allée face au parc du château, et la chapelle mortuaire des Sellières implantée sur le coteau boisé face à l'entrée des étangs.

Une **carrière** est par ailleurs répertoriée entre Mello et Martincourt, à l'interface du coteau boisé et du plateau ; cette carrière à ciel ouvert est entourée de boisements, elle n'est pas perceptible.

#### II - Morphologie urbaine

Le **château de Mello, implanté en balcon par rapport au village**, constitue un élément identitaire majeur et offre un profil majestueux.

Le village de Mello compte un **cœur ancien**, qui présente un bâti de qualité et une valeur patrimoniale. Correspondant au noyau originel structuré de part et d'autre de la Grande Rue, il est délimité par la place du Jeu d'Arc, la place de l'Eglise, et les rues Albert Martin et Guilbaut Vaillant.

Le village de Mello s'est développé par quelques **extensions urbaines peu importantes**, parmi lesquelles le secteur de la rue Guillaume Cale et de la rue de l'Avenir, et le petit lotissement pavillonnaire situé à l'extrémité de la rue Albert Martin. En revanche, l'extension de l'urbanisation le long de la rue de Clermont et de la route de Barisseuse, sous forme linéaire, a modifié davantage la silhouette urbaine.

Le développement urbain récent a été marqué par la réalisation de l'opération du **Clos de la Boucle d'Eau, quartier d'habitat construit sur le site d'une ancienne usine**, dans la partie ouest du village en limite de Cires-les-Mello. Cette opération de renouvellement urbain s'est traduite par une **densification** importante.

Le village de Mello présente une **morphologie de « bourg »**, liée à la diversité des typologies de constructions (habitat individuel groupé, habitat collectif,...), et à celle de l'offre en logements.

Le bourg compte plusieurs **espaces publics de qualité**, qui participent au cadre de vie et à la valeur patrimoniale du cœur de village. La place du Jeu d'Arc, la place de l'Eglise (dans sa partie arrière), et le square situé à l'angle de la Grande Rue et de la rue Albert Martin, constituent les espaces publics végétalisés les plus significatifs.

Le village de Mello est situé **en contiguïté du bourg de Cires-les-Mello**, implanté sur l'autre rive du Thérain. La morphologie urbaine est fortement marquée par cette continuité bâtie (conurbation), qui rend difficile la distinction entre les deux communes.

Le **hameau de Martincourt**, situé dans la partie nord du territoire communal, présente une trame bâtie mixte et disloquée.

Le **hameau de Messie**, situé dans la partie sud du territoire communal, correspond à une entité à dominante pavillonnaire.

### **III - Dynamique urbaine**

La dynamique urbaine de Mello est caractérisée par la **proximité immédiate des commerces et services implantés sur la commune de Cires-les-Mello** ; le fonctionnement du village est donc très directement rattaché à celui du bourg voisin.

Dans le village de Mello, les principaux équipements publics et services sont dispersés (mairie, école, église,...) ; cette **diffusion des éléments de centralité** ne permet pas d'identifier un centre-bourg marqué.

La commune de Mello dispose d'une **école** (maternelle et primaire), qui a fait l'objet récemment d'investissements importants (extension).

La commune offre également un **espace à vocation de loisirs**, qui compte un terrain de sport et depuis peu un city-stade.

Les **établissements « Châteauform', les maisons du séminaire »**, qui occupent les châteaux de Mello sur les hauteurs du village, constituent une activité au large rayonnement.

La présence d'un **hôtel-restaurant** dans le village complète l'attractivité de la commune.

De plus, la commune compte deux **garages**, l'un situé dans le hameau de Messie, l'autre situé au cœur du village. Concernant ce dernier, les problèmes liés au stationnement abusif sur le domaine public sont rappelés.

Deux **exploitations agricoles** sont par ailleurs recensées sur la commune, l'une est située dans le hameau de Martincourt, l'autre est située dans le village ; elles ne pratiquent pas d'élevage.

Les **étangs** situés dans la vallée du Thérain accueillent une activité de **pêche**.

Par ailleurs, **l'évolution démographique** de la commune est en très **forte hausse** depuis quelques années, ce ressaut est essentiellement lié à la réalisation du quartier du Clos de la Boucle d'Eau.

#### **IV - Dynamique territoriale**

La **commune de Mello**, qui est membre de la Communauté de Communes La Ruraloise, **n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**.

Le **bourg de Mello** est étroitement **associé à celui de Cires-les-Mello**, du fait de la continuité bâtie et de la proximité des commerces et services.

La commune est desservie par le **réseau routier départemental**, en particulier par les RD 12 et 123.

La dynamique territoriale est complétée par la **proximité immédiate d'une gare SNCF**, située sur la commune de Cires-les-Mello, qui offre une desserte ferroviaire correspondant à la ligne Beauvais / Creil.

La commune est par ailleurs concernée par le **projet Trans'Oise** (voie de circulation douce départementale), sa mise en œuvre doit s'accompagner d'un réaménagement de la RD 12.

#### **V - Contraintes et éléments particuliers**

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.

Le PPRI couvre l'espace situé entre la rivière du Thérain (limite ouest du territoire de Mello) et les routes départementales d'axe nord-sud ; il ne couvre le village de Mello qu'en partie.

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

Le territoire communal est concerné par des **corridors écologiques potentiels**, non seulement le long des coteaux boisés, mais aussi au travers de la vallée du Thérain (entre les massifs forestiers situés de part et d'autre).

Par ailleurs, la **traversée de village** par la RD 123 (Grande Rue) est particulièrement **difficile**, et présente un caractère accidentogène.

Un **déficit de liaison entre le terrain de sport et le village** a été identifié (absence de liaison directe avec la rue Guillaume Cale).

S'agissant de la desserte par les réseaux, **l'alimentation en eau potable et la défense incendie dans le hameau de Martincourt ne sont pas satisfaisantes** ; un renforcement de réseau, actuellement à l'étude, devrait permettre de solutionner le problème, mais en partie seulement (nécessité d'un dispositif complémentaire pour renforcer la défense incendie en direction de Saint-Claude).

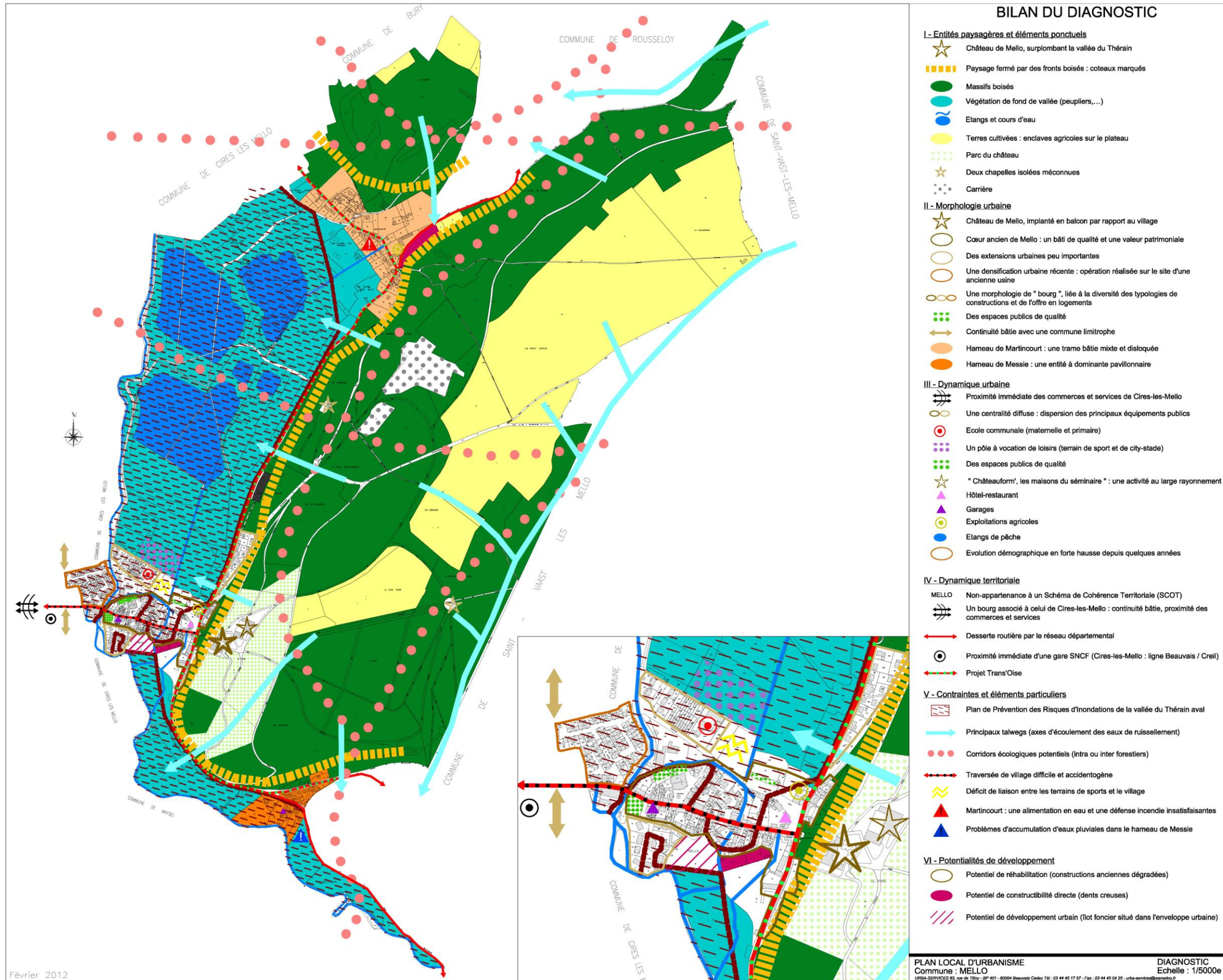
Des **problèmes d'écoulement d'eaux pluviales** sont parfois constatés dans le **hameau de Messie** lors de fortes précipitations.

## **VI - Potentialités de développement**

Un **potentiel de réhabilitation** peut être observé au sein du bâti existant, dans quelques constructions anciennes dégradées, en particulier à l'angle de la rue de Clermont et de la place du Jeu d'Arc.

En outre, un **potentiel de constructibilité directe dans les dents creuses** est mis en évidence. Le potentiel d'accueil dans les dents creuses étant au total évalué à une quinzaine de constructions, elles sont pour l'essentiel situées dans le hameau de Martincourt, et correspondent principalement à une bande de terrain située le long de la RD 110 en direction de Rousseloy.

Un **potentiel de développement urbain** peut aussi être reconnu dans un îlot foncier situé en lisière sud du village en bordure de la rue Albert Martin. La partie arrière de cet îlot étant située en zone rouge du PPRI, seule sa façade est recensée comme espace potentiel de développement.



---

## 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**

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 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, 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 Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que **« les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :**

*- l'équilibre entre : 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,*

*- la qualité urbaine, architecturale et paysagère 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,*

*- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

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. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD de Mello se déclinent en 6 thèmes :

- ↳ Identité communale, contexte territorial, transports et déplacements,
- ↳ Qualité urbaine et morphologie urbaine,
- ↳ Habitat, renouvellement urbain, développement urbain,
- ↳ Développement économique, loisirs, communications numériques,
- ↳ Paysage, espaces agricoles et forestiers, patrimoine naturel, continuités écologiques,
- ↳ Risques et nuisances.

## 2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Mello

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

### I - IDENTITE COMMUNALE, CONTEXTE TERRITORIAL, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

↪ **Valoriser le territoire et affirmer la notoriété de la commune, en prenant appui sur :**

- son patrimoine historique (château, chapelles isolées, église, bâti ancien,...),
- son patrimoine naturel (vallée du Thérain, coteaux boisés, espaces verts,...),
- ses activités de services (« Châteauform' », hôtel-restaurant,...).



↪ **Prendre en considération la localisation du village** qui est situé en continuité bâtie avec le bourg de Cires-les-Mello, et à proximité immédiate de ses commerces et services.

↪ **Favoriser l'accessibilité à la gare ferroviaire de Cires-les-Mello**, qui offre une desserte ferroviaire correspondant à la ligne Beauvais / Creil.

↪ **Encourager le développement des modes doux**, en particulier par une sécurisation des cheminements. Cette orientation s'inscrit dans les objectifs de la Communauté de Communes La Ruraloise, dont l'une des priorités est l'amélioration des liaisons douces et la sécurisation des déplacements.

↪ **Accompagner le projet Trans'Oise** (voie de circulation douce départementale), dont la mise en œuvre doit conduire à un réaménagement de la RD 12.

↪ **Veiller à la problématique du stationnement**, en prenant en compte l'architecture du centre-bourg du village avec des rues et ruelles étroites.

## II - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

↳ **Aménager et sécuriser la traversée du village pour tous les usagers.** La Municipalité a engagé une réflexion portant sur des aménagements de sécurisation de la traversée du village par la RD 123 (Grande Rue), avec une vigilance particulière concernant les ouvrages d'art (ponts). La réalisation d'une passerelle piétonne en dédoublement du pont sur la rivière du Thérain est notamment envisagée.



↳ **Valoriser les espaces publics,** comme lieux de qualité urbaine et de convivialité. En complément des espaces publics existants (place du Jeu d'Arc, square situé à l'angle de la Grande Rue et de la rue Albert Martin, partie arrière de la place de l'Eglise), la Municipalité souhaiterait également embellir et mettre en valeur le parvis de l'église et les abords du terrain de tennis.



↳ **Envisager une mise en valeur des terrains situés entre l'école et la place du Jeu d'Arc, et aménager conjointement une liaison entre les terrains de sports et le village.**

L'absence de liaison directe entre le terrain de sport et la rue Guillaume Cale constitue en effet aujourd'hui une faiblesse dans le maillage du village ; l'opportunité de réaliser une liaison est d'autant plus grande depuis l'aménagement du city-stade.

De plus, l'espace situé entre l'école et la place du Jeu d'Arc, qui actuellement ne présente pas de fonction particulière, offre un potentiel de valorisation important (parc public,...), dans le respect de son classement en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

↪ **Veiller à la sauvegarde du caractère patrimonial du cœur du village et à la préservation du bâti ancien.** La pérennisation de la valeur patrimoniale du cœur ancien suppose de porter une attention particulière aux règles de constructibilité dans le noyau originel du village.

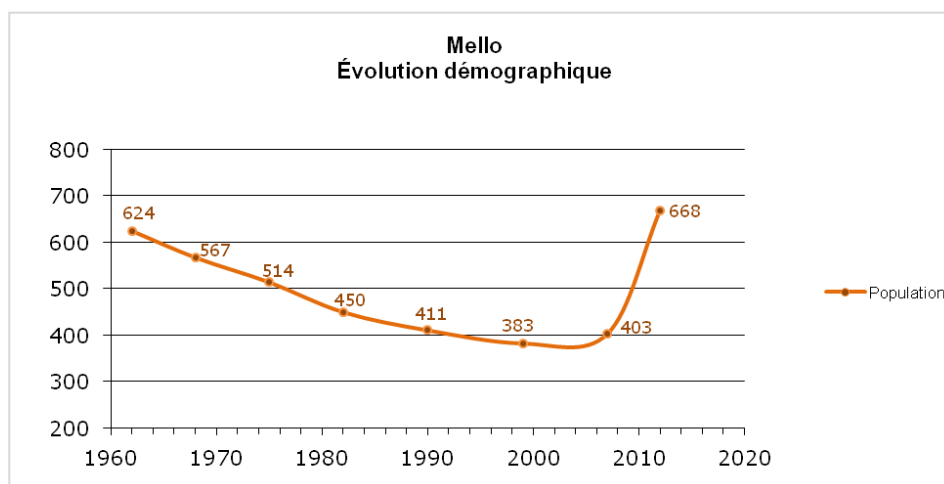


### III - HABITAT, RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉVELOPPEMENT URBAIN

↪ **Assurer le renforcement de l'alimentation en eau et de la défense incendie dans le hameau de Martincourt.** Bien que le renforcement du réseau d'eau actuellement à l'étude devrait permettre d'améliorer la situation, il conviendra de prévoir un dispositif complémentaire pour renforcer la défense incendie en direction de Saint-Claude.

↪ **Programmer le raccordement des deux hameaux (Martincourt et Messie) au réseau collectif d'assainissement,** conformément aux orientations du zonage d'assainissement.

↪ **Maîtriser l'évolution démographique, et conserver l'équilibre actuel de l'habitat.** Le maintien des effectifs scolaires, et la compensation de la baisse de la taille moyenne des ménages, nécessitent à terme un renouvellement de population pour éviter que la courbe démographique ne reparte à la baisse (suite à la forte hausse liée à l'opération du Clos de la Boucle d'Eau). Dans les prochaines années, c'est vers une stabilisation de la population municipale dans une fourchette comprise entre 700 et 750 habitants que devrait tendre l'évolution démographique.



↳ **Encadrer les réhabilitations du bâti existant** (densités, stationnement,...). La configuration du bourg et l'étroitesse de certaines voies invitent en effet à limiter les possibilités de densification, et à veiller à la problématique du stationnement (dont les capacités sur voie publique sont restreintes).

↳ **Favoriser le comblement des dents creuses** en permettant leur constructibilité, en particulier dans le hameau de Martincourt, où une augmentation du nombre de constructions permettrait d'optimiser l'alimentation en eau (qui circulerait davantage dans les canalisations).

↳ **Envisager un développement urbain modéré**, prenant en compte les contraintes de voiries et réseaux, tout en garantissant la qualité d'insertion dans le village (liaison avec le bourg, conservation des murs en pierre à valeur patrimoniale,...). Est principalement concerné un espace situé en bordure de la rue Albert Martin, en lisière sud du village.

En outre, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (a) sont fixés :

↳ **Proscrire toute extension linéaire de l'urbanisation**, non seulement dans les hameaux de Martincourt et de Messie (qui comprennent chacun trois extrémités), mais aussi aux entrées nord et sud du village de Mello.

↳ **Contenir les hameaux dans leurs limites actuelles**. Le développement urbain de la commune doit en effet être privilégié dans le bourg de Mello, qui dispose des équipements publics et des services, plutôt que dans les hameaux. Il n'en demeure pas moins que le comblement des dents creuses doit y être permis, en particulier dans le hameau de Martincourt (notamment dans l'optique d'une amélioration de l'alimentation en eau).

↳ **Privilégier un renouvellement urbain et un développement à l'intérieur de l'espace aggloméré**. Tout développement du bourg ne pourra être effectué que dans son enveloppe urbaine actuelle (dans laquelle est situé l'espace évoqué précédemment en bordure de la rue Albert Martin) ; il ne peut être envisagé d'extension urbaine au-delà de cette silhouette.

Il en résulte l'objectif chiffré suivant :  
0 ha de zone d'urbanisation future (zone AU) inscrit dans le PLU.

#### IV - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LOISIRS, COMMUNICATIONS NUMERIQUES

↪ **Pérenniser l'activité agricole en permettant le développement des exploitations**, l'une étant située dans le village, l'autre dans le hameau de Martincourt.

↪ **Permettre le développement de l'exploitation forestière**, en particulier au sud du village en bordure de la RD 12, dans le cadre d'une activité existante.

↪ **Veiller au devenir de la carrière**, tout en reconnaissant l'existence d'un site à ciel ouvert qui constitue une opportunité de développement autour de la pierre.

↪ **Favoriser les synergies avec l'activité « Châteauforn', les maisons du séminaire »**, qui constitue une activité importante mais dont la commune ne tire pas aujourd'hui véritablement bénéfice.

↪ **Favoriser le développement des commerces et services**, bien que le potentiel d'accueil semble limité du fait de la proximité immédiate de Cires-les-Mello.

↪ **Conforter le pôle à vocation de loisirs**, situé en lisière nord du village, où l'aménagement d'un city-stade a récemment complété les équipements.

↪ **Reconnaître l'activité de pêche et encourager son maintien**, dans le secteur des étangs situés dans la vallée du Thérain.

↪ **Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques**, étant précisé toutefois que le niveau d'équipement actuel apparaît suffisant.

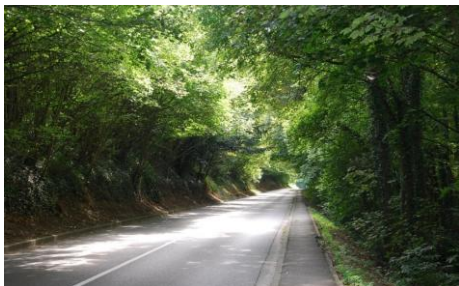
#### V - PAYSAGE, ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (b) sont fixés :

↪ **Préserver les terres agricoles du plateau**, afin de permettre la pérennisation de l'économie agricole.



↪ **Protéger les coteaux boisés**, qui encadrent les espaces agglomérés, jouent un rôle paysager, et limitent le ruissellement des eaux et l'érosion des sols.



↪ **Contenir l'urbanisation dans le fond de vallée et préserver les milieux humides.**



↪ **Assurer la sauvegarde des continuités écologiques** par le maintien d'une coupure naturelle entre les parties agglomérées.

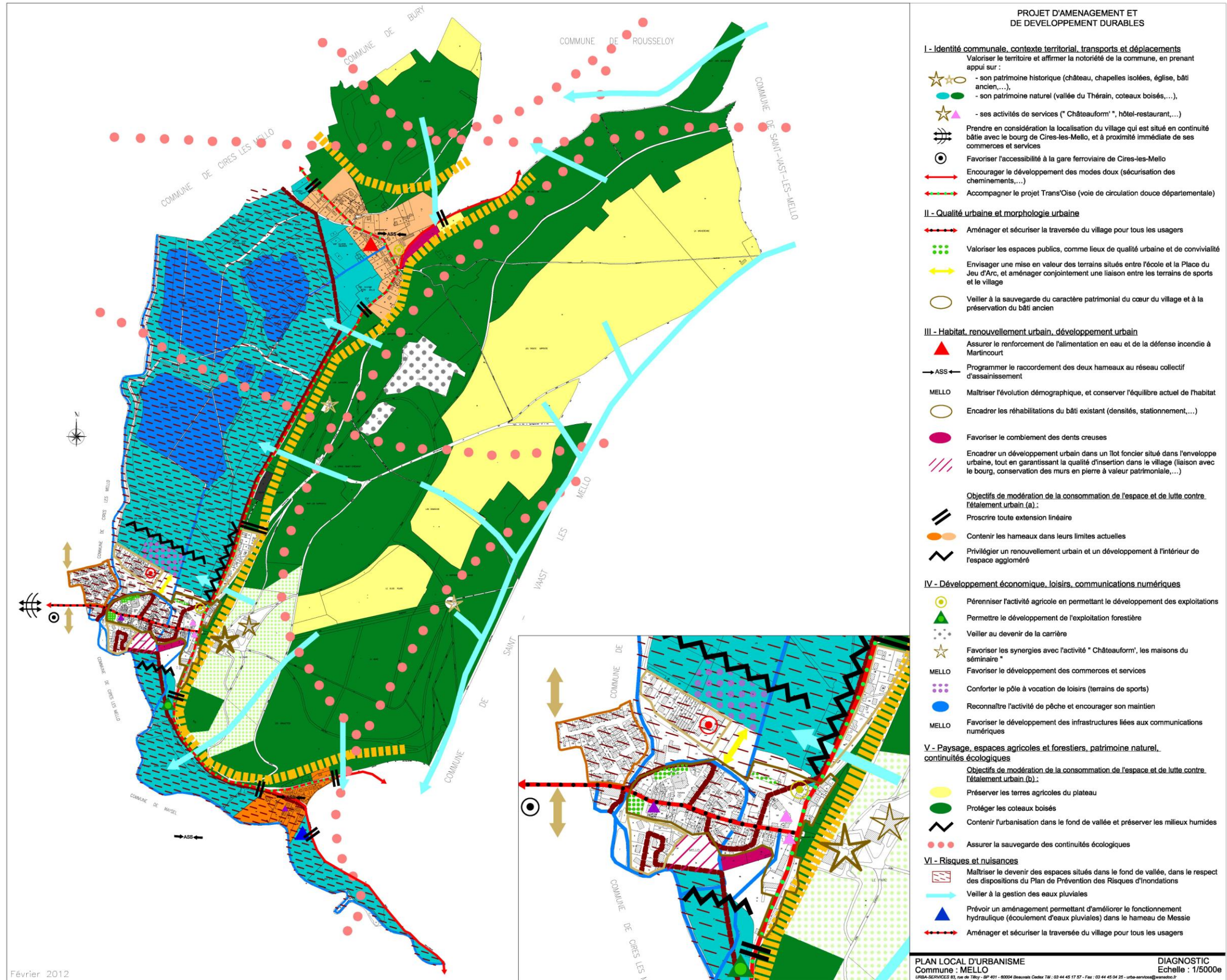
## VI - RISQUES ET NUISANCES

↪ **Maîtriser le devenir des espaces situés dans le fond de vallée, dans le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée du Thérain aval.** Le PPRI, approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005, couvre une large part de l'espace situé entre la rivière du Thérain (limite ouest du territoire de Mello) et les routes départementales d'axe nord-sud.

↪ **Veiller à la gestion des eaux pluviales**, en particulier au débouché des talwegs principaux qui correspondent aux axes d'écoulement des eaux de ruissellement.

↪ **Prévoir un aménagement permettant d'améliorer le fonctionnement hydraulique** (écoulement d'eaux pluviales) **dans le hameau de Messie.**

↪ **Aménager et sécuriser la traversée du village pour tous les usagers**, en poursuivant la réflexion engagée par la Municipalité (aménagements de sécurisation dans la Grande Rue, projet de création d'une passerelle piétonne en dédoublement du pont sur la rivière du Thérain,...).



## **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, UB, UC 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 Mello 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. 123-1-5(V) du Code de l'Urbanisme,

- les espaces publics, les murs, les éléments de petit patrimoine, et une mare, à préserver au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme,

- le parc du château à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme,

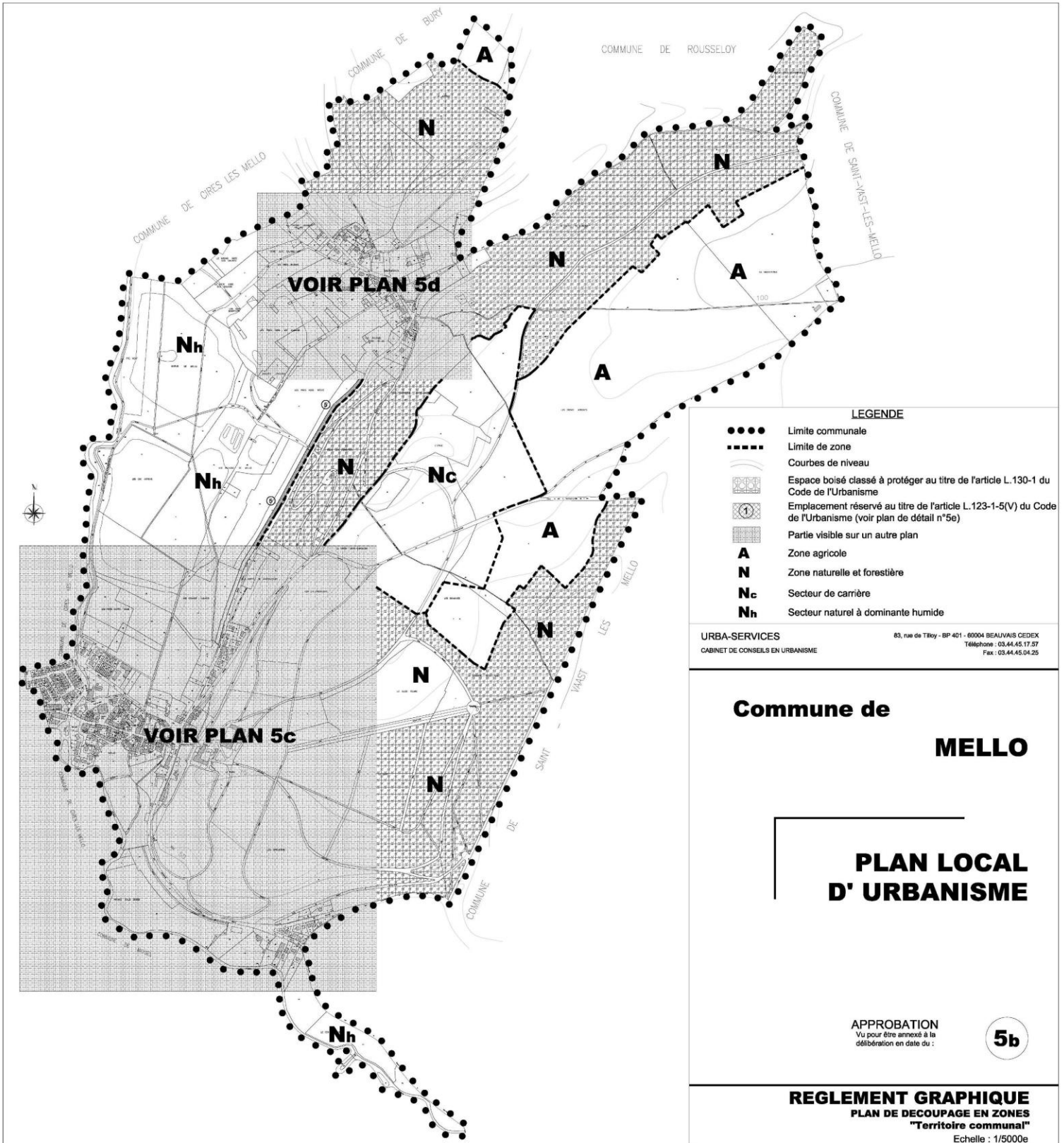
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),

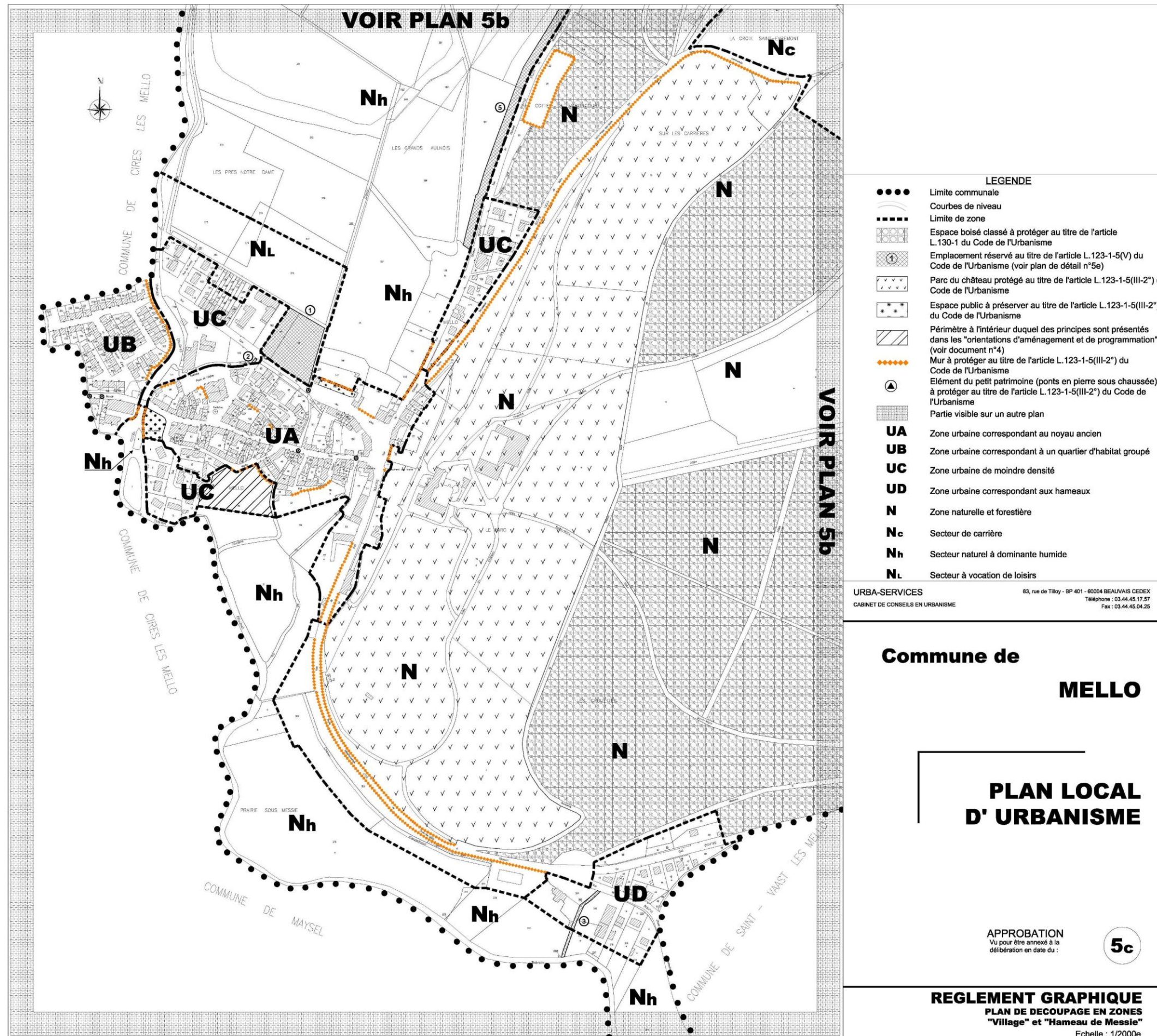
- des périmètres à l'intérieur desquels des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

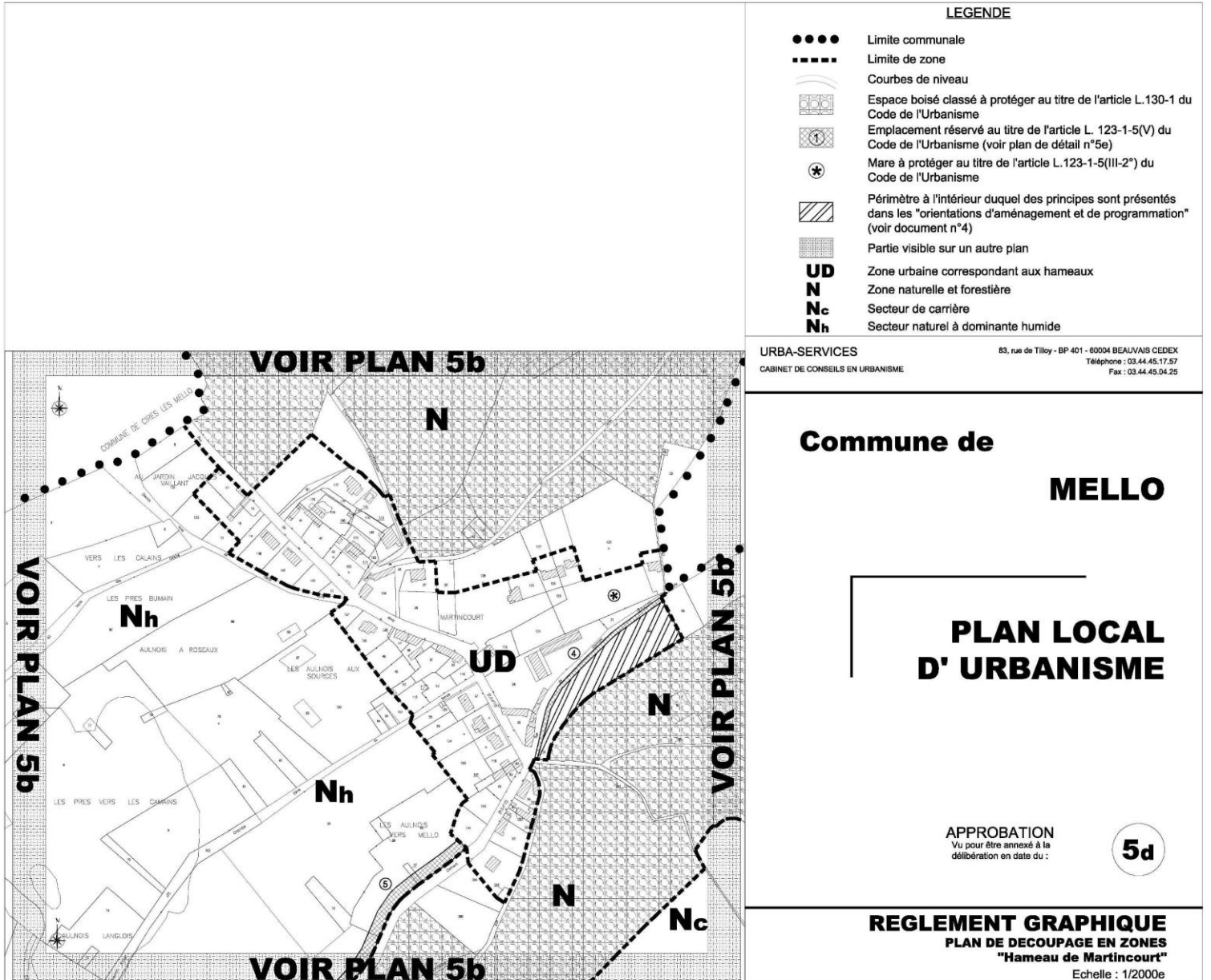
Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b, 5c et 5d du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit.

Ils sont complétés dans le dossier de PLU par un document n°5e qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.







## **2 - 2 - 2 - Les zones urbaines**

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et 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 4, 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.

### **➤ La zone UA**

#### Caractère de la zone

La zone UA correspond au noyau ancien du village de Mello, structuré de part et d'autre de la Grande Rue jusqu'au pont de la rivière du Thérain.

La zone UA présente les densités les plus importantes, et le bâti y est généralement implanté à l'alignement des voies.

La définition de la zone UA vise à respecter l'unité de la partie ancienne du village, et à en affirmer le caractère.

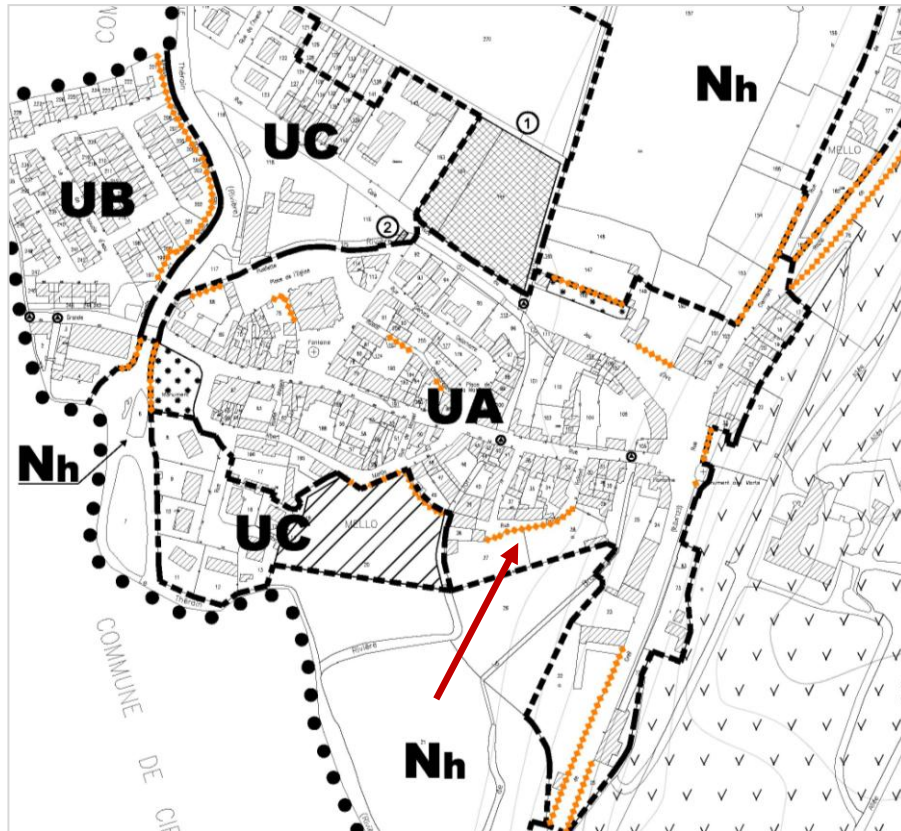
#### Périmètre de la zone

Structurée de part d'autre de la Grande Rue, la zone UA couvre également la place du Jeu d'Arc, la place de l'Eglise, la rue Gervais Delamarre et la ruelle Chambrelant, les rues Albert Martin et Guilbaut Vaillant, ainsi que le secteur situé de part et d'autre de la place du Monument aux Morts (rue de Creil et partie ancienne de la rue de Clermont).

La zone UA couvre ainsi la partie ancienne du village de Mello, caractérisée par l'ambiance minérale décrite précédemment (implantation des constructions à l'alignement, matériaux traditionnels,...). Le périmètre de la zone UA se limite à cette ambiance bâtie, qui dessine nettement le noyau originel du village.

Les parcelles n°27 et 28 situées en bordure de la rue Guilbaut Vaillant sont intégrées à la zone UA (voir plan ci-après : parcelles identifiées par une flèche rouge). Bordées d'un mur en pierre en façade, ces parcelles sont physiquement rattachées à la silhouette ancienne du village (dents creuses qui accueillaient autrefois des constructions).

En revanche, la parcelle n°20 située en bordure de la rue Albert Martin présente un profil différent. Située à proximité d'un petit lotissement pavillonnaire, sa situation l'assimile moins au noyau ancien du village ; ce terrain a par conséquent été classé en zone UC plutôt qu'en zone UA.



### Vocation de la zone

Dans le respect de la vocation de la zone UA, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage et antinomiques d'une vie de centre-bourg. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

Néanmoins, dans la mesure la zone UA compte une exploitation agricole et forestière, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole et forestière sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà. Il s'agit de ne pas faire obstacle à un éventuel développement de cette exploitation existante, sans pour autant rendre possible une dispersion des bâtiments agricoles au sein du bourg. Il s'agit également d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles sur les rares terrains qui constituent un potentiel d'accueil sur la commune pour de nouvelles habitations, alors que les constructions agricoles peuvent quant à elles être implantées en dehors des espaces agglomérés.

### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. 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.

### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été fixée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, le règlement impose que les constructions soient implantées à l'alignement, c'est-à-dire en bordure d'emprise publique. Il s'agit ainsi de préserver les fronts bâtis (continuités minérales produites par l'implantation des constructions à l'alignement), et d'éviter une dénaturation progressive de la trame bâtie par des implantations en retrait de la voie qui seraient sans rapport avec le profil de la partie ancienne du village.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une implantation à l'alignement n'est pas possible ou souhaitable : extension et/ou changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement, façade de terrain déjà bâtie, terrain dont la façade est occupée par un mur faisant l'objet d'une protection dans le PLU.

### Implantation des constructions 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).

### Emprise au sol

Au vu des densités observées dans le cœur de village, l'emprise au sol maximale des constructions en zone UA n'a pas été réglementée.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 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).

### Aspect extérieur 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, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

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, 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.

En zone UA, les baies visibles de la voie publique devront être plus hautes que larges. De plus, en façade sur rue, les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à croupe ou à capucine.

Par ailleurs, le volume des toitures est réglementé : une pente minimale de 45° est imposée pour les habitations (pente conforme à l'architecture régionale). Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises. Cette disposition vise à respecter les matériaux utilisés localement et à assurer une harmonie avec le bâti traditionnel existant.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Concernant les clôtures, la volonté communale 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 d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,20 m, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 m surmontés d'une grille.

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 outre, dans une optique de préservation du caractère des parties anciennes du village, plusieurs murs en pierre sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. En outre, les enduits sur les murs anciens ne sont pas admis afin d'en préserver le caractère. Sont concernés par cette protection des murs situés place du Jeu d'Arc, rues Albert Martin et Guilbaut Vaillant, de part et d'autre du Monument aux Morts, dans la ruelle Chambrelant, et à proximité de la place de l'Eglise.

Par ailleurs, des éléments de petit patrimoine sont aussi identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; il s'agit de ponts en pierre sous chaussée qui devront être conservés et réparés à l'identique (conservation de la voûte en pierre). Sont concernés en zone UA deux ponts à hauteur de la Grande Rue, et un à proximité de la place du Jeu d'Arc.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques 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. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. En revanche, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait s'avérer contraire à la volonté communale de favoriser le petit commerce.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

### Espaces libres

Des espaces publics sont identifiés au règlement graphique et protégés en application de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction y est interdite. Sont concernés la place du Jeu d'Arc et le square situé à l'intersection de la Grande Rue et de la rue Albert Martin.

### Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale et hauteur maximale).

### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

### Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

#### ➤ La zone UB

##### Caractère de la zone

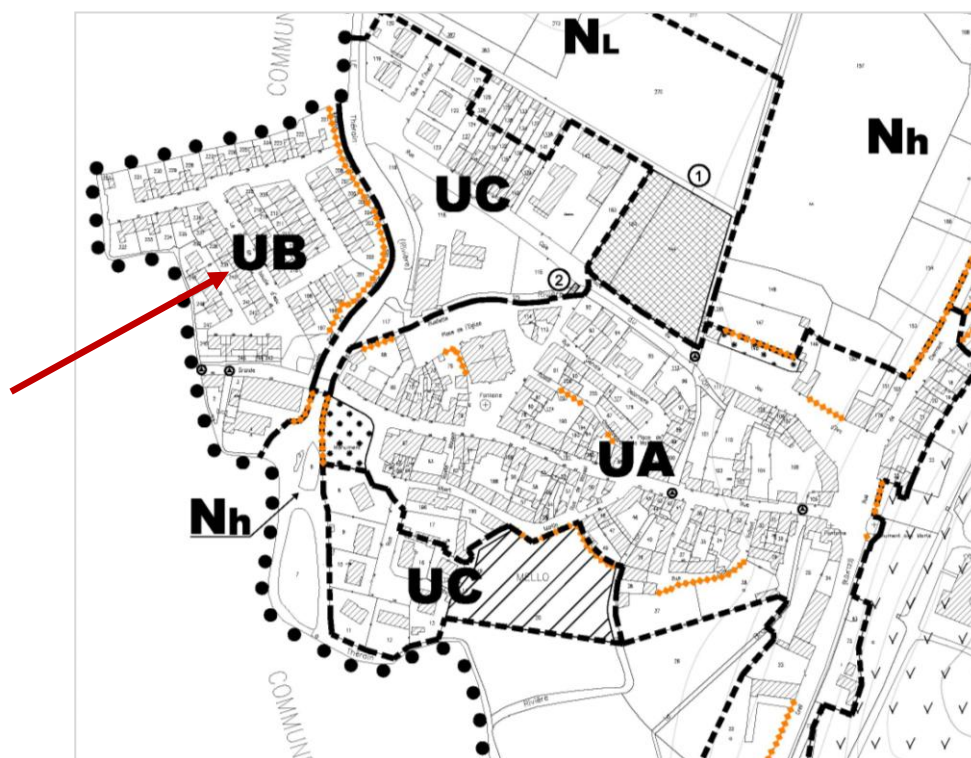
La zone UB correspond principalement au quartier d'habitat groupé du Clos de la Boucle d'Eau.

La détermination d'une zone spécifique tient ainsi compte des caractéristiques urbaines de ce quartier, dont la densité est nettement supérieure à celle observée dans les autres secteurs d'extension urbaine en périphérie du noyau ancien du village.

##### Périmètre de la zone

Correspondant au quartier d'habitat groupé du Clos de la Boucle d'Eau (opération réalisée sur le site d'une ancienne usine), le périmètre de la zone UB intègre également les constructions situées de l'autre côté de la Grande Rue (dont une résidence d'habitat collectif).

Ainsi, la zone UB couvre l'ensemble de l'espace bâti situé entre la rivière du Thérain et la limite communale de Cires-les-Mello.



### Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. 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, aucun accès n'est autorisé sur le « chemin rural n°1 dit des Moulins ». Ce chemin, qui borde le quartier du Clos de la Boucle d'Eau le long de la rivière du Thérain, n'a pas vocation à desservir des constructions.

### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été fixée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu des implantations observées dans la zone UB, 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 4 m par rapport à l'alignement.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. 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).

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UB à 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UB est de 11 m au faitage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies en zone UA par souci d'unité de traitement sur l'ensemble du village de part et d'autre de la Grande Rue.

### Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Concernant les clôtures sur rue en zone UB, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies vives.

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 outre, des murs en pierre sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. En outre, les enduits sur les murs anciens ne sont pas admis afin d'en préserver le caractère. Sont concernés un mur situé le long du Clos de la Boucle d'Eau, ainsi que le mur de soutènement de l'immeuble d'habitat collectif en bordure de la rivière.

Par ailleurs, des éléments de petit patrimoine sont aussi identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; il s'agit de ponts en pierre sous chaussée qui devront être conservés et réparés à l'identique (conservation de la voûte en pierre). Sont concernés en zone UB deux ponts situés à hauteur de la Grande Rue.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques 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. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, 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.

### Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale et hauteur maximale).

### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

### Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

## ➤ La zone UC

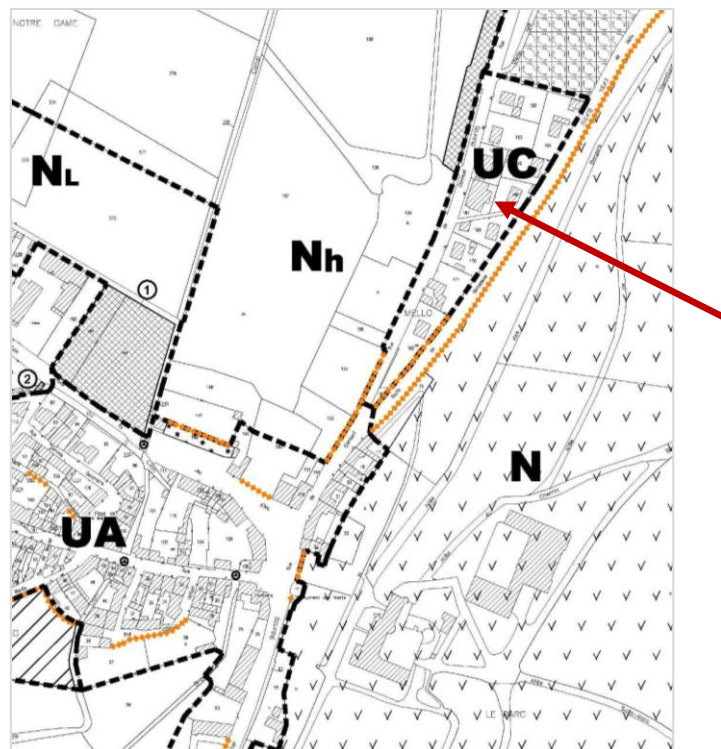
### Caractère de la zone

La zone UC constitue une zone urbaine de moindre densité, correspondant aux franges du village de Mello où prédomine un bâti de type pavillonnaire. Elle couvre en effet des secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle observée dans le cœur ancien du village (zone UA) et dans l'opération du Clos de la Boucle d'Eau (zone UB). Les droits à construire définis dans la zone UC sont ainsi moindres que ceux définis dans les zones UA et UB.

### Périmètre de la zone

La zone UC couvre 3 espaces distincts : les constructions situées en bordure de la rue de Clermont et de la route de Barisseuse, le secteur de la rue Guillaume Cale et de la rue de l'Avenir, un petit lotissement pavillonnaire situé à l'extrémité de la rue Albert Martin ainsi qu'un espace situé en façade de cette rue.

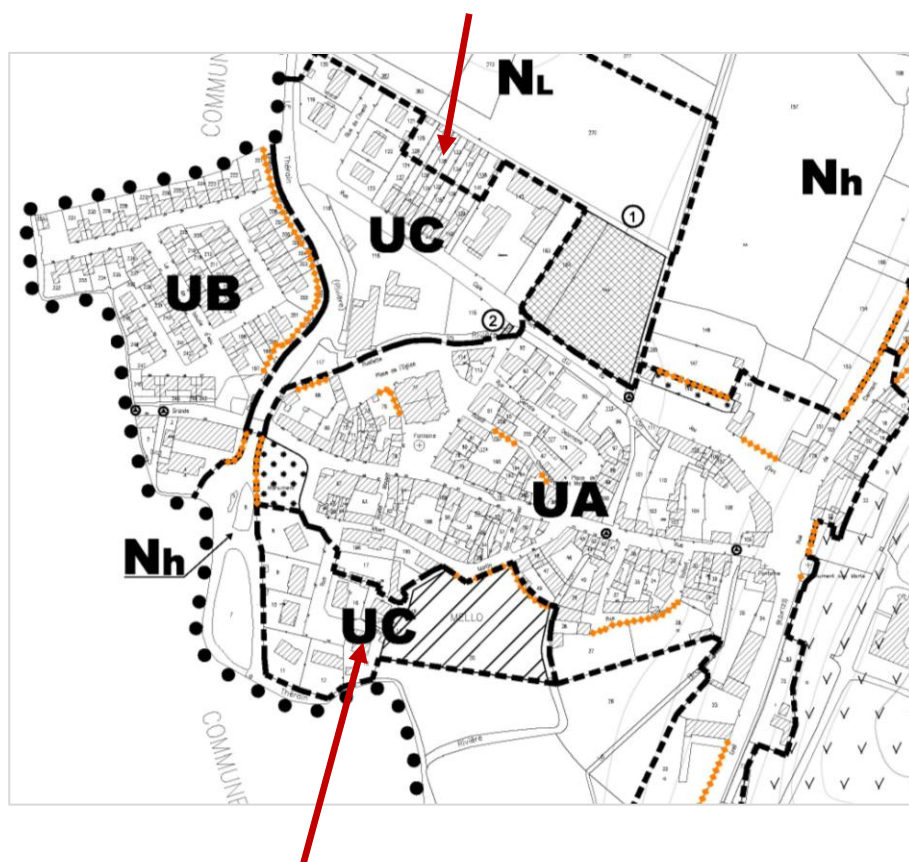
S'agissant des constructions situées en bordure de la rue de Clermont et de la route de Barisseuse, la zone UC couvre la séquence bâtie située entre les dernières constructions existantes d'une part, et l'intersection de la rue de Clermont et de la route de Barisseuse d'autre part (intersection qui marque l'entrée dans le vieux village : limite avec la zone UA).



Dans le secteur de la rue Guillaume Cale et de la rue de l'Avenir, la zone UC couvre une partie du village caractérisée par une mixité du bâti (école, cité ouvrière, constructions pavillonnaires,...).

Dans ce secteur, la zone UC couvre également un terrain occupé par d'anciens ateliers, entre la rue Guillaume Cale et l'espace situé à l'arrière de l'église. Le classement de ce terrain en zone UC traduit la volonté communale d'encadrer une éventuelle opération de renouvellement urbain par la définition de droits à construire moins importants que ceux du quartier du Clos de la Boucle d'Eau par exemple (densité qui serait trop élevée par rapport à la capacité d'accueil de la commune au regard des équipements publics).

Par ailleurs, les parcelles situées à l'arrière de la « Cité des Chalets » dans la rue Guillaume Cale ont été exclues de la zone UC pour être intégrées à la zone NL. Les parcelles concernées (n°125, 126, 129, 130, 134, 137, 138 et 141), qui sont occupées par des garages, ne sont en effet desservies que par le chemin qui mène aux terrains de sports. Considérant que ce chemin n'est pas équipé en réseaux et que ce secteur n'a pas vocation à être densifié (la Municipalité souhaite y éviter tout changement de destination à usage d'habitation), un classement en zone urbaine a été écarté.



En outre, la zone UC couvre un petit lotissement pavillonnaire situé à l'extrémité de la rue Albert Martin (séquence bâtie radicalement différente de la partie ancienne du village).

Elle couvre également un terrain (parcelle n°20) situé en façade de la rue Albert Martin, dont l'appartenance au périmètre aggloméré et la desserte par les réseaux justifient son classement en zone urbaine. La partie arrière de ce terrain étant située en zone rouge du PPRI, seule sa façade, sur une cinquantaine de mètres de profondeur, est classée en zone urbaine.

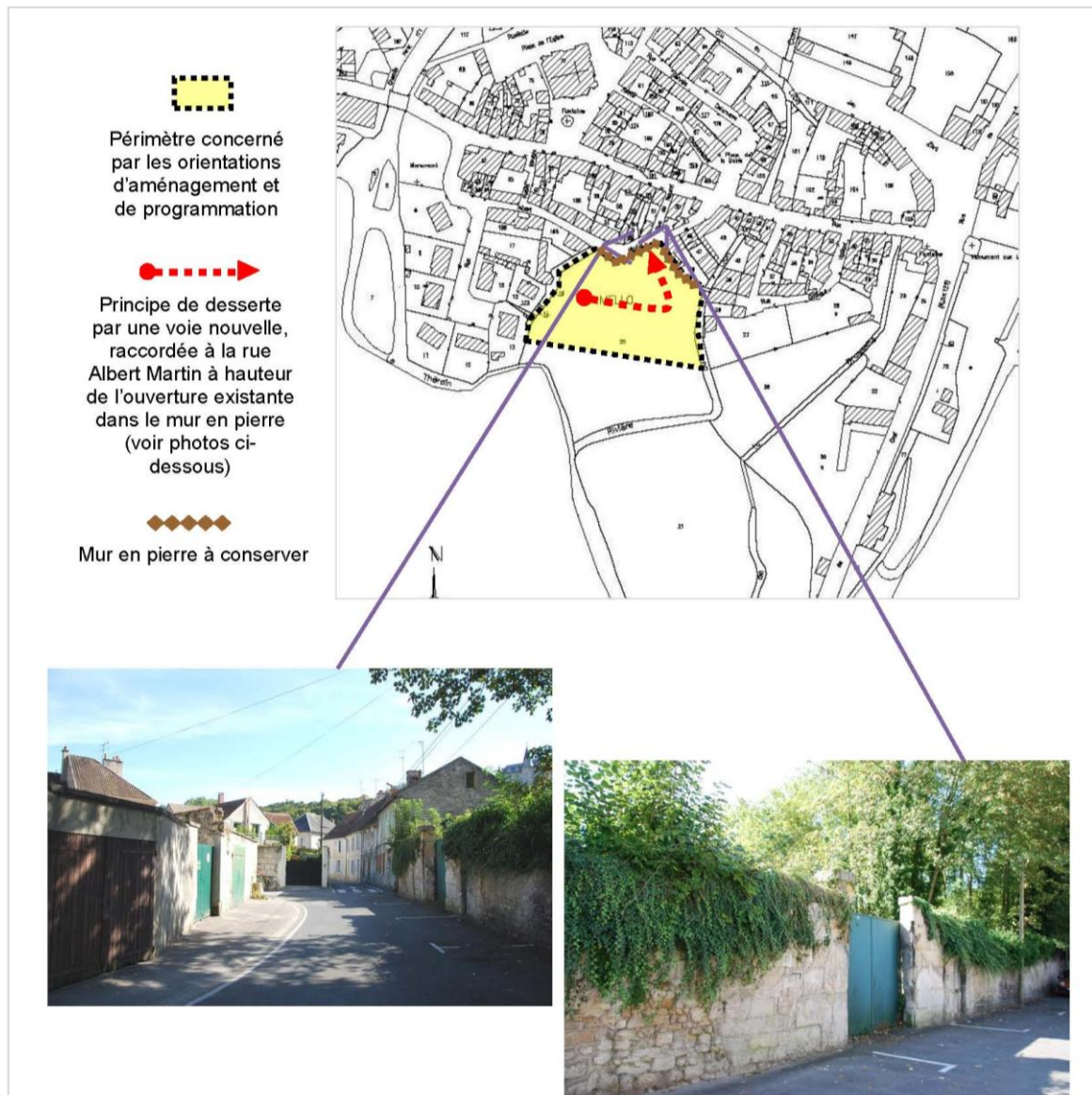
Compte tenu de la situation de ce terrain et des contraintes liées au gabarit et à l'é étroitesse de la rue Albert Martin, c'est un classement en zone UC qui a été privilégié afin d'adapter les droits à construire au profil du terrain (un classement en zone UA aurait octroyé des droits trop importants eu égard à la capacité d'accueil de la commune).

Considérant que ce terrain constitue le principal espace d'accueil dans le village de Mello, des « orientations d'aménagement et de programmation » y ont été définies afin d'encadrer les modalités d'urbanisation. Ainsi, la constructibilité de ce terrain est subordonnée à la réalisation d'une voie nouvelle prenant accès à hauteur de l'ouverture existante dans le mur en pierre situé en façade sur la rue Albert Martin (mur qui fait par ailleurs l'objet d'une protection dans le PLU).

Au vu de la modeste superficie du terrain (environ 4 500 m<sup>2</sup>), et considérant que la protection du mur en pierre est incompatible avec tout nouveau percement dans ce mur, l'hypothèse d'une voie traversante avec double accès sur la rue Albert Martin a été écartée. De plus, le petit lotissement pavillonnaire situé à l'extrémité de la rue Albert Martin n'offre aucune possibilité de débouché sur la parcelle n°20. Par conséquent, la desserte de ce terrain ne pourra s'effectuer que par une voie en impasse, qui devra prévoir une aire de retournement pour permettre la circulation des véhicules. Cette voie sera positionnée de façon à permettre une constructibilité de part et d'autre.

La capacité d'accueil de ce terrain peut être évaluée à environ 8 à 10 constructions.

Le schéma figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » est repris ci-dessous :



### Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UC, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. 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.

De plus, à l'intérieur du périmètre concerné par les « orientations d'aménagement et de programmation », l'aménagement devra respecter le principe de desserte énoncé (voir exposé ci-avant).

### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été fixée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil dominant des espaces résidentiels classés en zone UC.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, 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).

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UC à 40 % de la surface totale du terrain.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UC est de 8 m au faitage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont inférieures à celles définies dans les zones UA et UB où la densité bâtie est plus importante.

### Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UC visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Concernant les clôtures sur rue en zone UC, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies vives.

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 outre, des murs en pierre sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. En outre, les enduits sur les murs anciens ne sont pas admis afin d'en préserver le caractère. Sont concernés des murs de soutènement situés dans la côte de Barisseuse et le long de la rue de Clermont, ainsi qu'un mur dans la rue Albert Martin et un autre le long de la sente du lavoir (la protection de ces deux murs étant rappelée dans les « orientations d'aménagement et de programmation » qui sont définies sur la parcelle n°20).

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques 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. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, 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.

### Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale et hauteur maximale).

### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

### Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

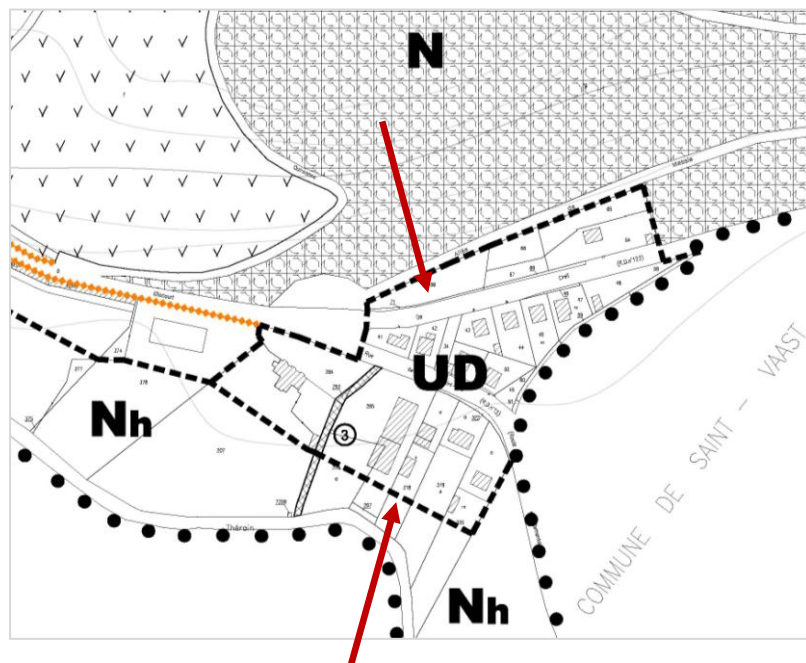
## ➤ La zone UD

### Caractère de la zone

La zone UD correspond aux hameaux de Messie et de Martincourt, qui présentent des caractéristiques différentes de celles du bourg de Mello (mixité de la trame bâtie, faible densité, assainissement individuel,...).

### Périmètre de la zone

↳ Dans le hameau de Messie, la zone UD est circonscrite aux constructions existantes, tout en intégrant la parcelle n°68 située en contre-haut de la rue de Creil (terrain qui fait face aux constructions existantes).

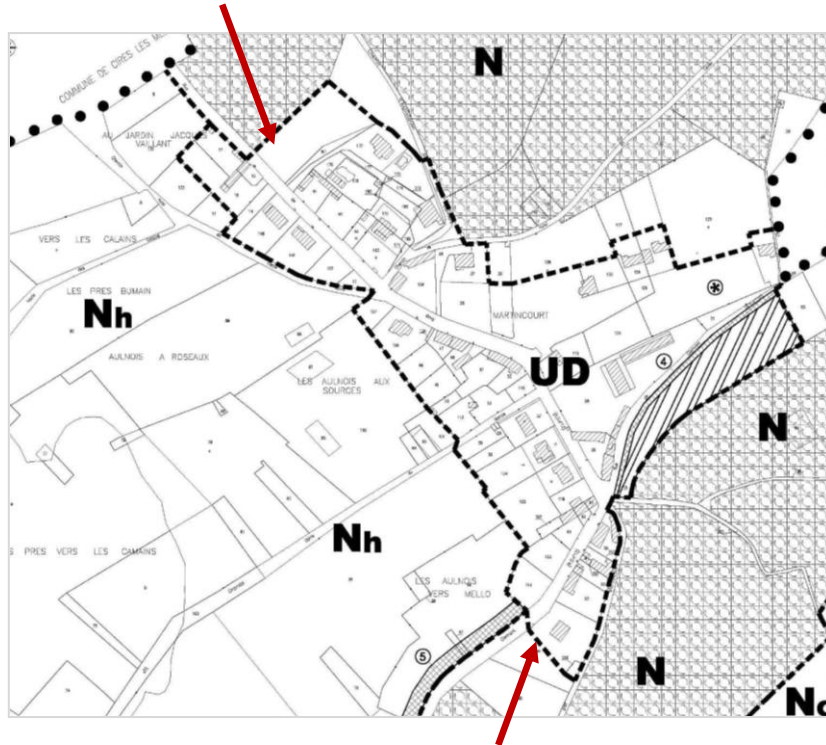


Par ailleurs, en contrebas de la rue de Saint-Leu, la limite arrière de la zone urbaine est positionnée au plus près des constructions existantes dans la mesure où les fonds de parcelles à l'approche de la rivière du Thérain sont classés en zone rouge du PPRI.

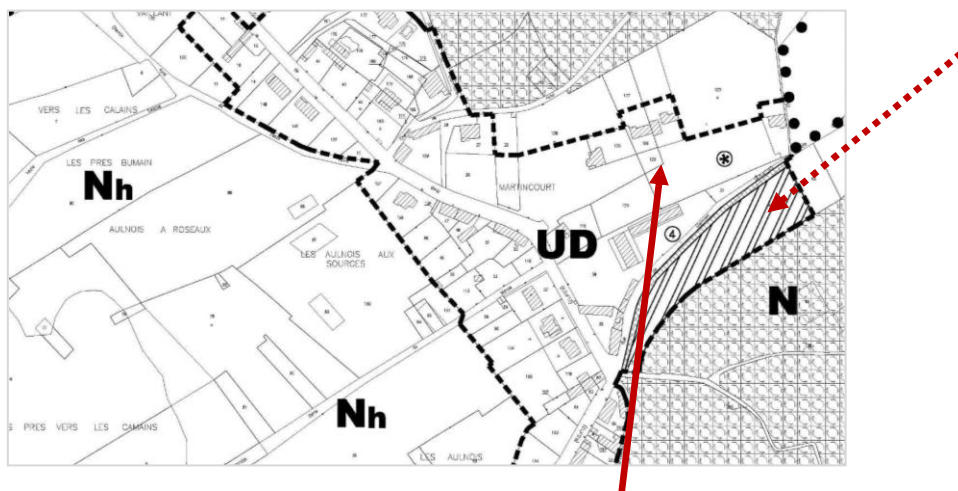
↳ Dans le hameau de Martincourt, le classement en zone urbaine de la bande de terrain située en rive sud de la rue de Clermont (parcelle n°94) répond à la volonté municipale énoncée dans le PADD de favoriser le comblement des dents creuses. Son classement en zone urbaine se justifie par son appartenance à la partie actuellement urbanisée, qui est constituée par la dernière construction existante de l'autre côté de la voie. En conséquence, la limite de la zone urbaine est positionnée face à cette dernière construction, et face à un chemin (voir « orientations d'aménagement et de programmation ci-après »).

De plus, il est rappelé que, selon Veolia, une augmentation du nombre de constructions permettrait ici d'optimiser l'alimentation en eau (qui circulerait davantage dans les canalisations).

A l'extrémité nord-ouest du hameau de Martincourt, la limite de la zone urbaine intègre la dernière propriété bâtie (parcelles n°15, 16 et 17), et inclut une partie du terrain qui lui fait face. Dans le respect de la silhouette agglomérée du hameau, la limite de la zone est tirée au droit de la construction dont le pignon est à l'alignement sur la rue, et qui marque physiquement la limite du périmètre aggloméré.



A l'entrée sud du hameau de Martincourt, la zone urbaine est limitée à hauteur de la dernière habitation existante et n'inclut pas la totalité de la parcelle n°294 ; il s'agit ainsi, comme dans l'ancien POS du reste, d'éviter toute extension linéaire du hameau à son extrémité. Les parcelles n°114 et 153, qui font face aux dernières constructions existantes et qui appartiennent donc à l'espace aggloméré, sont quant à elles classées en zone urbaine.



Par ailleurs, en bordure nord de la rue de Clermont, la limite de la zone UD intègre les constructions existantes, sans pour autant inclure la partie arrière des parcelles qui dessinent un espace naturel d'une grande superficie qui n'a pas vocation à accueillir d'éventuelles constructions.

Considérant que le terrain situé en rive sud de la rue de Clermont (désigné par une flèche pointillée sur le plan ci-avant) constitue le principal espace d'accueil dans le hameau de Martincourt, des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) y ont été définies afin d'encadrer les modalités d'urbanisation. Les principes présentés dans les OAP sont repris ci-dessous :



Périmètre concerné par les orientations d'aménagement et de programmation

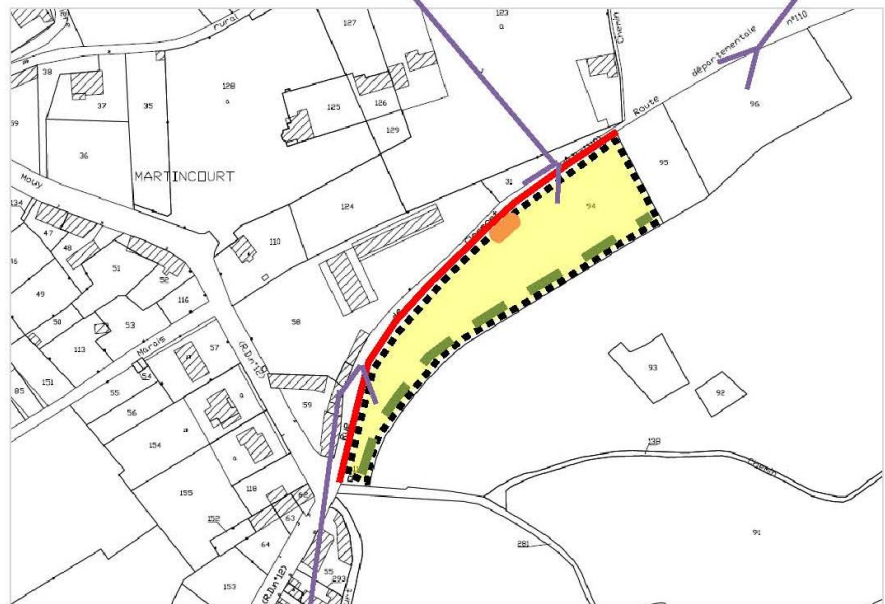


**Elargissement de l'emprise de la rue de Clermont en vue de l'aménagement d'un cheminement piétonnier sécurisé (objet de l'emplacement réservé n°4)**



**Préservation d'une bande naturelle en bordure de l'espace boisé afin de maintenir la fonctionnalité du corridor de batraciens (aménagement de type chemin de terre) ;**

recul minimal de 8 m des constructions par rapport à la lisière boisée ; bande à l'intérieur de laquelle seules les clôtures franchissables par les animaux sont admises



**Maintien d'un espace libre et sans obstacle, face à l'extrémité de la parcelle n°58, pour l'accès des engins agricoles à l'exploitation**



**Capacité d'accueil fixée entre 5 et 7 logements**



**Profondeur constructible de 20 m comptée à partir de l'emprise publique (sauf pour annexes < à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher)**

**Ligne de faitage des constructions principales (hors annexes < à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) orientée parallèlement à la rue de Clermont**

### Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UD, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

Néanmoins, dans la mesure où la zone UD compte une exploitation agricole dans le hameau de Martincourt, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà. Il s'agit de ne pas faire obstacle à un éventuel développement de cette exploitation existante, sans pour autant rendre possible une dispersion des bâtiments agricoles au sein de l'espace bâti. Il s'agit également d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles sur les rares terrains qui constituent un potentiel d'accueil sur la commune pour de nouvelles habitations, alors que les constructions agricoles peuvent quant à elles être implantées en dehors des espaces agglomérés.

### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues des hameaux). 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, aucun accès n'est autorisé sur la « voirie du Marais » (chemin perpendiculaire à la rue de Mouy à Martincourt), chemin qui n'a pas vocation à desservir des constructions.

### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Dans l'attente du raccordement des hameaux au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été fixée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil pavillonnaire dominant observé dans les espaces classés en zone UD. Il est souligné, de plus, que les voies situées dans la zone UD correspondent à des routes départementales, et ce dans les deux hameaux de Messie et de Martincourt.

Par ailleurs, en zone UD, une profondeur constructible de 20 m (à compter de l'emprise publique) a été déterminée afin d'éviter l'implantation de constructions en « double rideau », implantations qui présentent un risque de dénaturation de la trame bâtie.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement impose un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment). L'implantation en limite séparative n'est donc pas autorisée en zone UD dans la mesure où la trame bâtie attendue y est de type pavillonnaire dans le respect de l'image urbaine des deux hameaux (pas de constructions accolées, à la différence de la zone UC où des constructions jumelées sont autorisées).

### Implantation des constructions sur une même propriété

Afin d'assurer le maintien du caractère résidentiel et peu dense des hameaux de Martincourt et Messie, une distance minimale de 6 m a été définie entre deux constructions implantées sur une même propriété. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'article précédent (article 7 de la zone UD) qui fixe à 3 m le recul minimal par rapport aux limites séparatives (soit une distance minimale de 6 m entre deux constructions qui ne sont pas implantées sur un même terrain).

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UD à 30 % de la surface totale du terrain pour les habitations et leurs annexes.

Cette emprise au sol maximale est portée à 40 % pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, afin de ne pas faire obstacle à leur développement éventuel.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone UD est de 8 m au faîtage, soit  $R + C$  ou  $R + 1$ . Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies en zone UC, et inférieures à celles définies dans les zones UA et UB. En revanche, la hauteur maximale est fixée à 11 m pour les autres constructions admises.

### Aspect extérieur 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.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Concernant les clôtures sur rue en zone UD, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies vives.

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.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques 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. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, 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.

### Espaces libres

Dans le hameau de Martincourt, la mare située en bordure nord de la rue de Clermont, sur une partie de la parcelle n°123, fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; son comblement est interdit.

### Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les densités autorisées restent toutefois maîtrisées par le biais des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol maximale et hauteur maximale).

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES	SUPERFICIE
<b>UA</b>	<b>5 ha 45</b>
<b>UB</b>	<b>1 ha 84</b>
<b>UC</b>	<b>3 ha 91</b>
dont	dont
« rue Guillaume Cale »	1 ha 87
« rue Albert Martin »	1 ha 06
« rue de Clermont »	0 ha 98
<b>UD</b>	<b>8 ha 52</b>
dont	dont
« hameau de Messie »	2 ha 15
« hameau de Martincourt »	5 ha 88
<b>TOTAL</b>	<b>19 ha 72</b>

### **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. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

- « Lorsque les voies publiques 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 la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement de développement durables et le règlement ».

- « Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

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 (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

↳ Or, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de la volonté de favoriser le comblement des dents creuses et de privilégier un renouvellement urbain et un développement à l'intérieur de l'espace aggloméré.

De plus, les potentialités de développement de la commune concernent des terrains qui sont situés dans le périmètre aggloméré et qui sont bordés par les réseaux ; ils ont donc été inclus en zone urbaine (terrains qui s'apparentent à des dents creuses).

**En conséquence, le PLU ne prévoit aucune 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. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Est ainsi classé en zone A le grand parcellaire cultivé situé sur le plateau dans la partie nord-est du territoire communal ; il s'agit d'un espace agricole situé en limite des fermes de Barisseuse (fermes qui sont implantées sur le territoire de Saint-Vaast-les-Mello).

De plus, une pointe agricole située à l'extrémité nord du territoire communal, en limite du territoire de Bury, est également classée en zone A.

En revanche, l'enclave cultivée qui fait face au parc du château est classée en zone N plutôt qu'en zone A, considérant que la sensibilité paysagère et le caractère des lieux (parc du château, chapelle Sainte-Anne,...) n'invitent pas à y autoriser des bâtiments agricoles. Il est rappelé toutefois que le classement en zone N n'est pas incompatible avec la présence de terres cultivées.

Par ailleurs, 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.

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.

Le règlement autorise également les activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

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, 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.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Cette règle est motivée 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 constructions sur une même propriété, de même que l'emprise au sol maximale des constructions, ne sont pas réglementées.

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 15 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 8 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole). La volumétrie des habitations autorisées est identique à celle fixée dans les zones UC et UD.

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.

Par ailleurs, les espaces classés en zone A ne comprennent aucun élément végétal significatif (bosquet, haie,...), ils ne sont donc pas concernés par des protections spécifiques (« espace boisé classé », protection de haies,...).

## **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 » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N l'ensemble du coteau et des boisements qui occupent le rebord du plateau, y compris le château et son parc. La zone N couvre également l'espace situé au nord du hameau de Martincourt.

La zone N inclut l'enclave cultivée qui fait face au parc du château, considérant que la sensibilité paysagère et le caractère des lieux (parc du château, chapelle Sainte-Anne,...) n'invitent pas à y autoriser des bâtiments agricoles. Il est rappelé toutefois que le classement en zone N n'est pas incompatible avec la présence de terres cultivées.

Le règlement de la zone N autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, étant rappelé que l'exploitation agricole et forestière dont le siège se situe à Mello a manifesté le besoin de construction d'un hangar en contrebas de la RD 12 entre Mello et le hameau de Messie (projet qui permettrait notamment de faciliter les accès à la route et d'éviter une circulation dans le village à hauteur de la place du Jeu d'Arc).

S'agissant des règles d'implantation dans l'ensemble de la zone N – y compris dans les secteurs exposés ci-après – aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone N autorise l'implantation des 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).

En outre, dans une optique de préservation du caractère de la commune, plusieurs murs en pierre sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés et réparés à l'identique. Sont principalement concernés en zone N le mur d'enceinte du parc du château (route de Barisseuse), les murs situés de part et d'autre de la route départementale entre le village de Mello et le hameau de Messie, ainsi que le mur de clôture du cimetière.

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 de l'article L. 130-1 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 autorisation. En zone N, cette protection concerne les boisements de coteau et les boisements attenants sur le rebord du plateau, y compris ceux situés au nord du hameau de Martincourt.

De plus, dans une optique de préservation du parc du château (qui est classé en zone N), celui-ci fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU précise les conditions de protection du parc du château, en interdisant toute nouvelle construction, et en demandant que les arbres soient conservés ou remplacés. Cette disposition vise au maintien du caractère du site (valeur patrimoniale du château et de son parc).

↳ Outre ces espaces, la zone N comprend 3 secteurs qui correspondent chacun à une vocation spécifique :

- un secteur Nc, correspondant à un secteur de carrière situé sur le rebord du plateau dans la partie centrale du territoire communal,
- un secteur Nh, à dominante humide, correspondant au fond de la vallée du Thérain,
- un secteur NL, à vocation de loisirs, correspondant à un espace situé en marge nord du village de Mello (court de tennis, city-stade,...).

↳ Le **secteur Nc** correspond à un secteur de carrière situé sur le rebord du plateau dans la partie centrale du territoire communal.

Le périmètre du secteur Nc reprend celui défini dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols, étendu à des terrains situés en lisière sud qui couvrent également d'anciennes carrières souterraines.

Le règlement du secteur Nc autorise l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation, et les installations nécessaires aux carrières autorisées. Il autorise également les affouillements et exhaussements du sol, et les installations liées aux activités d'extraction autorisées (valorisation et transformation des résidus d'extraction de la pierre calcaire).

↳ Le **secteur Nh** identifie le fond de la vallée du Thérain, en grande partie reconnu en « zone à dominante humide ».

Ce classement en Nh a été retenu pour l'ensemble des espaces naturels situés en contrebas de la route départementale, et/ou des espaces agglomérés classés en zone urbaine. Ainsi, le fond de vallée situé en contrebas de la RD 12 entre le bourg de Mello et le hameau de Martincourt est classé en Nh, secteur qui couvre notamment les étangs de pêche situés dans cet espace.

L'espace situé en contrebas de la RD entre le bourg de Mello et le hameau de Messie est également classé en Nh, à l'exception d'une bande de terrain située à l'approche de la route et qui est bordée par un chemin d'exploitation. Cette bande de terrain, située en dehors de la zone à dominante humide, est ainsi classée en zone N (où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière).

Dans le respect de la sensibilité hydraulique et écologique du fond de vallée, le règlement n'autorise que les installations de pêche (présence d'étangs).

Par ailleurs, dans le secteur Nh, aucune protection spécifique n'est édictée pour les boisements qui sont composés d'essences végétales adaptées au caractère hydromorphe du sol (peupliers,...), toute protection dans le PLU étant en effet considérée comme peu adaptée à des essences hygrophiles.

↳ Le **secteur NL** correspond quant à lui à un espace situé en marge nord du village de Mello, où se situent le court de tennis et le city-stade récemment aménagé.

Le secteur NL couvre également le terrain situé entre l'école et la place du Jeu d'Arc (parcelles n°144 et 184), terrain qui est inscrit en emplacement réservé en vue de l'aménagement d'un nouvel accès à l'école afin d'améliorer les conditions de sécurité (en particulier pour les enfants), et en vue de la mise en valeur de cet espace par l'aménagement d'un espace vert, la création d'une liaison entre les terrains de sports et le village, et la réalisation de stationnements.

Cet emplacement réservé est inscrit conformément à l'orientation énoncée dans le PADD de mettre en valeur ce terrain et d'aménager conjointement une liaison entre les terrains de sports et le village, étant rappelé que ce terrain est situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Par ailleurs, les parcelles situées à l'arrière de la « Cité des Chalets » dans la rue Guillaume Cale ont été intégrées à la zone NL. Les parcelles concernées (n°125, 126, 129, 130, 134, 137, 138 et 141), qui sont occupées par des garages, ne sont en effet desservies que par le chemin qui mène aux terrains de sports. Considérant que ce chemin n'est pas équipé en réseaux et que ce secteur n'a pas vocation à être densifié (la Municipalité souhaite y éviter tout changement de destination à usage d'habitation), un classement en zone urbaine a été écarté.

Le règlement du secteur NL conforte la vocation spécifique de l'espace concerné en n'y autorisant que les installations à usage de loisirs et les aires de stationnement.

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

ZONES	SUPERFICIE
<b>A</b>	<b>51 ha 90</b>
<b>N</b>	<b>263 ha 38</b>
dont N	155 ha 63
Nc	25 ha 57
Nh	79 ha 55
NL	2 ha 63
<b>TOTAL</b>	<b>315 ha 28</b>

**2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces**

ZONES	SUPERFICIE	PART
<b>U</b>	19 ha 72	<b>5,9 %</b>
<b>AU</b>	0 ha	<b>0 %</b>
<b>A</b>	51 ha 90	<b>15,5 %</b>
<b>N</b>	263 ha 38	<b>78,6 %</b>
TOTAL	335 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	<i>107 ha 06</i>	<i>31,9 %</i>

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

ZONES	ANCIEN POS	PRESENT PLU	VARIATIONS
<b>UA</b>	5 ha 40	5 ha 45	+ 0 ha 05
<b>UB</b>	/	1 ha 84	+ 1 ha 84
<b>UC</b>	/	3 ha 91	+ 3 ha 91
<b>UD</b>	6 ha 05	8 ha 52	+ 2 ha 47
<b>UE</b>	1 ha 30	/	- 1 ha 30
<b>UZ</b>	1 ha 88	/	- 1 ha 88
<b>AU</b> (soit NA au POS)	6 ha 50	/	- 6 ha 50
<b>NB au POS</b>	7 ha 20	/	- 7 ha 20
<b>A</b> (soit NC au POS)	105 ha 31	51 ha 90	- 53 ha 41
<b>N</b> (soit ND au POS)	201 ha 36	263 ha 38	+ 62 ha 02
<b>TOTAL</b>	335 ha 00	335 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

**Remarques sur les 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 POS précédent.

La zone UA telle que définie au PLU présente un périmètre proche de celui du POS antérieur.

La zone UB définie au PLU correspond désormais au quartier du Clos de la Boucle d'Eau, opération de construction réalisée sur le site d'une ancienne usine qui était classée au POS en zone UZ. L'ancienne zone UZ et la nouvelle zone UB présentent une superficie analogue.

Une zone UC a été nouvellement définie pour des secteurs bâtis de moindre densité, situés en périphérie du cœur ancien du village de Mello ; les espaces aujourd'hui classés en zone UC étaient classés en zone UD dans le POS précédent.

La zone UD correspond désormais aux hameaux de Messie et de Martincourt. Alors que le hameau de Messie était déjà classé en zone UD dans le POS précédent, le hameau de Martincourt faisait quant à lui l'objet d'un classement en zone NB, zonage qui n'a pas d'équivalent dans les PLU.

Par ailleurs, le POS précédent avait classé en zone UE, en vue de l'accueil d'activités économiques, un espace situé à l'entrée Est du hameau de Messie en bordure de la RD 12 en provenance de Maysel et Cramoisy. Or, une telle orientation n'a pas pu être reconduite dans la mesure où l'espace concerné est situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

### **Remarques sur les zones à urbaniser**

Etant rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du présent PLU s'articule autour de la volonté de favoriser le comblement des dents creuses et de privilégier un renouvellement urbain et un développement à l'intérieur de l'espace aggloméré, le projet de PLU ne prévoit aucune zone AU.

De plus, les potentialités de développement de la commune concernent des terrains qui sont situés dans le périmètre aggloméré et qui sont bordés par les réseaux ; ils ont donc été inclus en zone urbaine (terrains qui s'apparentent à des dents creuses).

Ainsi, la diminution de 6 ha 50 de la superficie des zones AU (anciennement zones NA) est la résultante de :

↳ **S'agissant de la suppression ou de la réduction de certaines zones NA du précédent POS :**

- la zone NA1 qui était inscrite au POS en bordure de la rue Albert Martin a été reclassée au PLU en zone Nh en ce qui concerne sa partie arrière qui est désormais située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations, et en zone UA pour sa façade qui est bordée par les réseaux,

- la zone NA2 qui était inscrite au POS entre la rue Guilbaut Vaillant et la RD 123 est désormais classée en zone UA s'agissant des façades bâties situées en bordure de ces deux voies, et en zone Nh s'agissant de la partie arrière située de part et d'autre d'un bras de la rivière du Thérain (ru de la Brasserie), et ce dans le respect de la sensibilité hydraulique du fond de vallée,

- la zone NA2 qui était inscrite au POS dans le secteur du terrain de sport, en lisière nord du village au lieu-dit « Les Prés Notre-Dame », a été supprimée dans la mesure où les terrains concernés sont classés en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations ; une partie de cette zone est reclassée aujourd'hui en zone NL.

↳ S'agissant de la reconduction des zones d'urbanisation future déjà définies au précédent POS :

- pour les raisons exposées ci-avant, aucune zone NA inscrite au POS n'a été reconduite (reclassement partiel en zone urbaine et en zone naturelle).

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

- aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est inscrite au PLU.

### **Remarques sur les zones agricole et naturelle**

↳ Concernant la zone agricole (zone NC au POS / zone A au PLU), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une diminution d'environ 53 ha.

Cette diminution s'explique par le classement en zone N dans le PLU d'espaces qui avaient été classés en zone NC dans le POS. C'est le cas en particulier des espaces de carrières qui étaient classés au POS en zone NCc alors qu'ils sont désormais classés en Nc.

La zone A définie au PLU couvre 15,5 % de la superficie du territoire communal.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone ND au POS / zone N au PLU) se voit parallèlement augmenter dans une proportion analogue (d'environ 62 ha), du fait du classement en zone N (secteur Nc) des espaces de carrières antérieurement classés en NCc.

Par ailleurs, la suppression des zones NA, en partie au profit de la zone N, explique également cette évolution.

La zone N définie au PLU représente 78,6 % de la superficie du territoire communal.

↳ Par ailleurs, les espaces boisés classés (EBC) définis au PLU couvrent une superficie de 107 ha 06. La superficie des EBC inscrits dans le précédent POS étant inconnue, aucune évolution quantifiée ne peut être exposée.

Néanmoins, il apparaît que les EBC ont été réduits dans le présent PLU, principalement dans deux espaces :

- l'un correspondant au parc du château, dans la mesure où une protection de type EBC s'avère inadaptée à la nature du parc (qui comprend des pelouses,...),

- l'autre correspondant à certains boisements du fond de vallée, dont le classement en EBC n'a pas été reconduit dans la mesure où une telle protection est peu adaptée à des boisements sur sols hydromorphes (essences hygrophiles de type peupliers,...).

## **Évolution des principales règles**

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

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été fixée ni à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible), ni à l'article 14 (Coefficient d'Occupation du Sol). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol maximale et de hauteur maximale).

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

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.10. du présent rapport.

Depuis les années 1990, le village de Mello n'a pas connu de réelle extension de l'urbanisation (pas d'étirement de l'espace aggloméré). En revanche, le développement urbain a été marqué par la réalisation de l'opération du Clos de la Boucle d'Eau, quartier d'habitat construit sur le site d'une ancienne usine de filature ; cette opération constitue une illustration du renouvellement au sein de l'espace aggloméré.

Les deux hameaux de Messie et Martincourt n'ont pas connu d'évolution significative dans les vingt dernières années.

Il apparaît que la commune de Mello n'a pas accueilli d'extension majeure de l'urbanisation, les contours actuels de la silhouette agglomérée ne sont pas très éloignés de sa configuration ancienne.

#### **↳ Rappel des objectifs du PADD**

Il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de la volonté de favoriser le comblement des dents creuses et de privilégier un renouvellement urbain et un développement à l'intérieur de l'espace aggloméré.

### ↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

Au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD (objectifs rappelés ci-avant), le projet de PLU ne prévoit pas l'inscription de zone à urbaniser.

Les potentialités de développement de la commune concernent en effet des terrains qui sont situés dans le périmètre aggloméré et qui sont bordés par les réseaux ; ils ont donc été inclus en zone urbaine (terrains qui s'apparentent à des dents creuses).

### **Analyse de la consommation d'espace : évolution de la surface urbanisée :**

	<b>Surface urbanisée actuelle</b> (zones U)	<b>Surface urbanisée prévue dans l'ancien POS</b> (zones U et NB + zones NA)	<b>Surface urbanisée prévue dans le présent PLU</b> (zones U + zones AU)
<b>Superficie</b>	19 ha 23	27 ha 03	19 ha 23
<b>Part du territoire communal</b>	5,7 %	8,1 %	5,7 %

Ainsi, le PLU ne prévoit pas d'augmentation de la surface urbanisée, et réduit celle qui était potentiellement envisagée dans l'ancien POS. Le PLU permet ainsi de contenir l'étalement urbain.

### **Nature des terrains classés en zones AU, et part respective :**

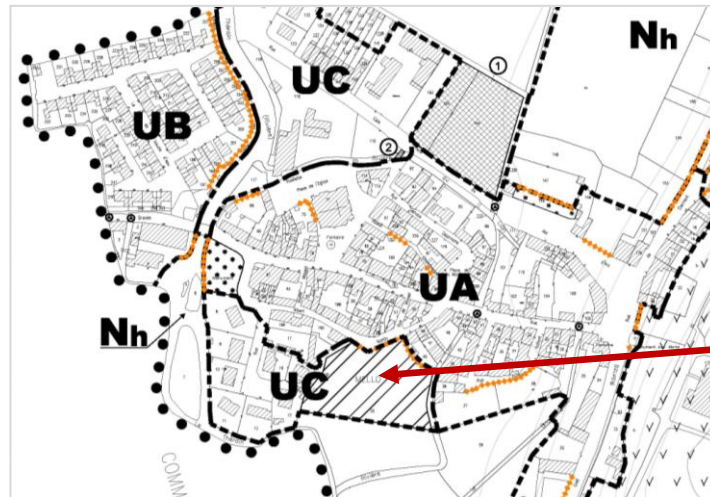
	<b>Terrains déjà artificialisés : friches</b>	<b>Terres agricoles</b>	<b>Superficie de la zone</b>	<b>Part / aux zones AU</b>	<b>Part / au territoire communal</b>
/	/	/	/	/	0 %

Au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD et des contraintes géographiques (implantation en fond de vallée,...), le projet de PLU ne prévoit pas l'inscription de zone à urbaniser.

Les potentialités de développement de la commune concernent en effet des terrains qui sont situés dans le périmètre aggloméré et qui sont bordés par les réseaux, ils ont donc été inclus en zone urbaine (terrains qui s'apparentent à des dents creuses).

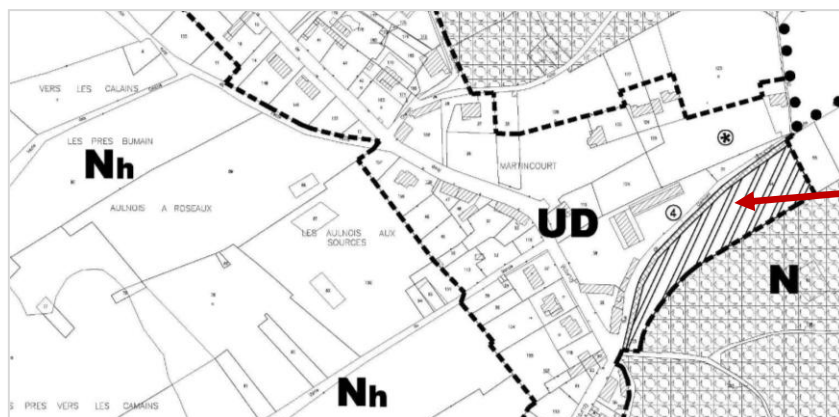
### Nature des principales dents creuses classées en zone U

↳ Terrain situé dans le village de Mello, en bordure de la rue Albert Martin (terrain qui est concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation ») :



Terrains déjà artificialisés : friches urbaines	Terres agricoles	Taillis, friches herbeuses,...	Superficie du terrain	Part / aux zones U	Part / au territoire communal
-	-	✓	≈ 4 500 m <sup>2</sup>	2,3 %	0,1 %

↳ Terrain situé dans le hameau de Martincourt, en rive sud de la rue de Clermont (terrain qui est concerné par des « orientations d'aménagement et de programmation ») :



Terrains déjà artificialisés : friches urbaines	Terres agricoles	Taillis, friches herbeuses,...	Superficie du terrain	Part / aux zones U	Part / au territoire communal
-	✓	-	≈ 5 000 m <sup>2</sup>	2,6 %	0,1 %

Cette bande de terrain classée en zone urbaine correspond à des terres qui sont cultivées par l'exploitant agricole dont le siège d'exploitation est situé dans le hameau de Martincourt (en rive nord de la rue de Clermont). D'une superficie d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, ce terrain représente environ 4,4 % de la surface cultivée par cette exploitation sur le territoire communal de Mello, et environ 1 % de la surface totale cultivée par cette exploitation.

#### ↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

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

nombre de logements construits : ...  
surface de m<sup>2</sup> de plancher : ...  
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...  
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m<sup>2</sup> d'activités : ...  
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de plancher : ...  
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...  
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m<sup>2</sup> d'activités : ...  
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m<sup>2</sup> 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**

Néant (pas de zone AU)

## **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. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés (ER) n°1 à n°4 sont inscrits au bénéfice de la Commune.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans le document n°5e.

- ER 1 : destiné à la réalisation d'un nouvel accès à l'école, à l'aménagement d'un espace vert, à la création de stationnements, et à l'aménagement d'une liaison entre les terrains de sports et le village.

Cet emplacement réservé couvre les parcelles n°144 et 184 situées entre l'école et la place du Jeu d'Arc. Son inscription répond à la volonté municipale énoncée dans le PADD de mettre en valeur ce terrain, et d'aménager conjointement une liaison entre les terrains de sports et le village, étant rappelé que ce terrain est situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

La réalisation d'un nouvel accès à l'école visera à améliorer les conditions de sécurité, en particulier pour les enfants (puisque l'accès à l'école se fait aujourd'hui directement sur la rue).

- ER 2 : destiné à l'élargissement du pont situé face à l'école en vue de l'aménagement d'un cheminement piétonnier.

Cet emplacement réservé est inscrit sur une largeur de 3 m, sur la pointe des parcelles n°115 et 175.

Il s'agira de renforcer les conditions de sécurité des piétons sur ce pont, dont l'emprise actuelle ne permet pas d'assurer un partage de l'espace public satisfaisant.

- ER 3 : destiné à l'aménagement d'un système d'écoulement des eaux pluviales dans le hameau de Messie.

Cet emplacement réservé est inscrit en réponse à une orientation énoncée dans le PADD visant à prévoir un aménagement permettant d'améliorer le fonctionnement hydraulique dans le hameau de Messie, étant rappelé que des désordres peuvent être observés lors de fortes précipitations (problème d'écoulement d'eaux pluviales dû au ravinement depuis le coteau).

L'emplacement réservé est inscrit sur une largeur de 4 m depuis l'emprise de la RD 12 jusqu'à la rivière du Thérain. Dessiné en limite de propriété sur les parcelles n°209, 263 et 265, il est positionné dans un espace compris entre un bâtiment d'activité et une construction ancienne. Cet emplacement réservé est situé à proximité du tracé d'une servitude de droit privé qui a disparu.

- ER 4 : destiné à un élargissement de l'emprise de la rue de Clermont dans le hameau de Martincourt, en vue de l'aménagement d'un cheminement piétonnier sécurisé.

L'emplacement réservé est inscrit sur une bande de quelques mètres de largeur (entre 2 m et 4 m selon la section) le long de la rue de Clermont dans la mesure où son emprise, telle qu'elle figure au cadastre, est faible. Ainsi, l'inscription de cet emplacement réservé garantira une largeur d'emprise d'environ 7 m sur toute la façade de la parcelle n°94 ; cette largeur permettra d'aménager un cheminement piétonnier sécurisé (conjointement à l'urbanisation de la parcelle n°94 qui fait l'objet dans le PLU d'orientations d'aménagement et de programmation).

- ER 5 : destiné à l'aménagement d'une liaison douce entre Martincourt et Mello, dans le cadre du projet Trans'Oise.

Cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice du Département de l'Oise (demande faite par le Conseil Général de l'Oise durant la Consultation des Services sur le projet de PLU).

Il a été inscrit sur les parcelles listées dans l'avis du Conseil Général, et en fonction de la superficie demandée (11 503 m<sup>2</sup>, soit une largeur de 11 à 12 m).

## **2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement**

Il n'existe pas de plan d'alignement en vigueur sur la commune de Mello, ni sur voies communales, ni sur voies départementales.

## **2 - 2 - 11 - Les servitudes**

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Mello 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 » ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est également repris dans cette annexe (zonage et règlement).

## **2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques**

Aucune des infrastructures traversant le territoire communal n'est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

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, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme),

- 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'extension 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**

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

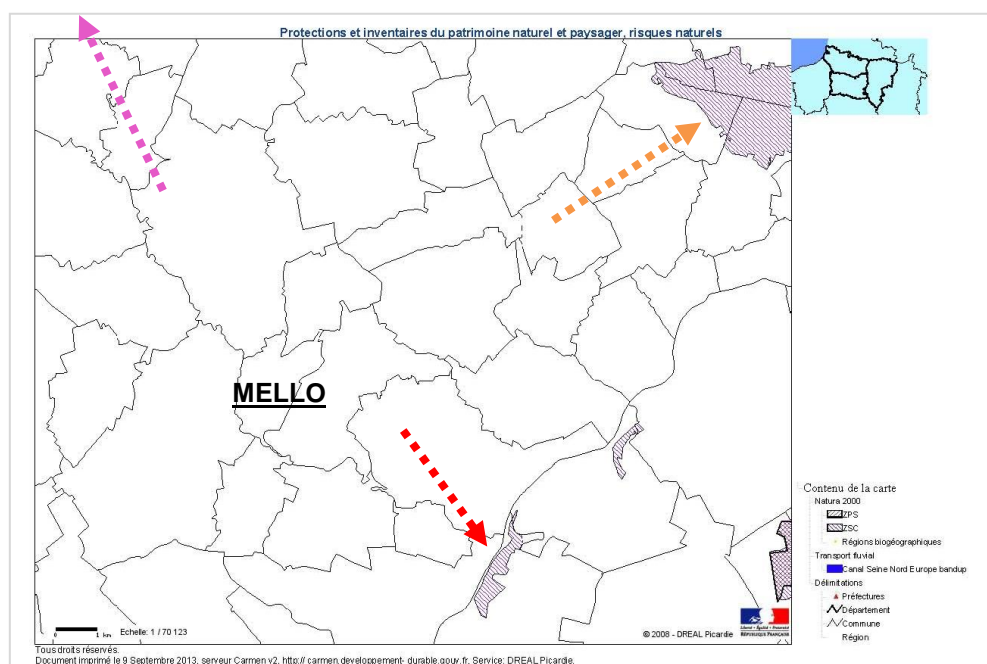
Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive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

Le territoire de la commune de Mello n'est pas couvert par un site Natura 2000. Toutefois, parmi les différentes reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, des sites Natura 2000 sont relevés :

- le site « coteaux de l'Oise autour de Creil » (ZSC), identifié par une flèche rouge sur le plan ci-dessous. Ce site Natura 2000 est situé à environ 6 km au sud-est du territoire de Mello, sur les communes de Creil, Saint-Maximin et Verneuil-en-Halatte. Il correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise, principalement composés de forêts caducifoliées et de pelouses sèches. Le document d'objectifs (DOCOB) est en cours d'élaboration.

- le site « Marais de Sacy-le-Grand » (ZSC), identifié par une flèche orange sur le plan ci-dessous. Ce site Natura 2000 est situé à environ 10 km au nord-est du territoire de Mello, sur les communes de Rosoy, Labruyère, Cinqueux, Monceaux, Les Ageux et Sacy-le-Grand. Il correspond à un ensemble de marais alcalins de grande superficie. Le document d'objectifs (DOCOB) a été validé en janvier 2005.

- le site « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César » (ZSC), identifié par une flèche rose sur le plan ci-dessous. Ce site Natura 2000 est situé à environ 10 km au nord-ouest du territoire de Mello, sur les communes de Hermes, Saint-Félix et La Neuville-en-Hez. Il couvre la forêt domaniale de Hez Froidmont, composée d'un vaste manteau forestier de chênes et de hêtres, et la butte-témoin du Mont César qui est dominée par des pelouses et des pré-bois calcaires. Le document d'objectifs (DOCOB) a été adopté en 2009.



**↳ Considérant :**

- que ces trois sites Natura 2000 sont situés à plusieurs kilomètres des limites du territoire de Mello, respectivement à 6 km pour l'un, et 10 km pour les deux autres,
- que les coteaux boisés identifiés sur le territoire communal sont classés en zone naturelle, et protégés en tant que « espaces boisés classés »,
- que la partie ouest du territoire de Mello correspondant au fond de la vallée du Thérain fait l'objet d'un classement spécifique en Nh visant à reconnaître sa sensibilité hydraulique et écologique, et que le règlement du secteur Nh est restrictif,
- que les périmètres des zones urbaines sont circonscrits aux parties actuellement urbanisées,
- que le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'urbanisation future,

**il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et qu'il n'est donc pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.**

**3 - 4 - 2 - Les milieux naturels**

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 communal de Mello n'est pas concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Par ailleurs, la protection des corridors écologiques potentiels intra ou inter forestiers, sur l'ensemble du territoire communal, est assurée par un classement en zone N, s'agissant non seulement de ceux identifiés le long des coteaux boisés, mais aussi au travers de la vallée du Thérain entre les massifs forestiers implantés de part et d'autre.

↳ Outre les milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune peut posséder sur son territoire un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent à la qualité biologique et écologique des lieux.

Les principaux espaces boisés ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC : espaces boisés classés) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. Ce classement a été retenu pour les boisements de coteau et ceux attenants sur le rebord du plateau, y compris ceux situés au nord du hameau de Martincourt.

↳ Par ailleurs, les orientations du PLU veillent à la prise en compte de la « zone à dominante humide » (voir chapitre 1.2.4. sur les milieux naturels). Identifiant le fond de la vallée du Thérain, cette zone couvre la partie ouest du territoire communal située en bordure de la rivière.

Un classement spécifique en Nh, dont le règlement est restrictif, y est défini dans le respect de la sensibilité hydraulique et écologique des lieux, et en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie.

↳ Enfin, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU). Il est rappelé que le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'urbanisation nouvelle, et que les périmètres des zones urbaines sont circonscrits aux parties actuellement urbanisées.

### **3 - 4 - 3 - Le 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 Mello est adossée à la rivière du Thérain, qui en matérialise la limite ouest, tandis que la partie Est du territoire correspond à l'un des plateaux du Clermontois. La commune présente un territoire diversifié, composé d'un fond de vallée dans sa partie ouest, de coteaux boisés dans sa partie centrale, et d'un plateau agricole dans sa partie nord-est.

Le fond de la vallée du Thérain est classé en Nh dans le respect de son caractère humide, tandis que l'appartenance géographique à l'entité du Clermontois est confortée par un classement en zone A des espaces cultivés du plateau dans la partie nord-est du territoire communal.

Les coteaux boisés et le rebord du plateau font quant à eux l'objet d'un classement en zone N afin d'en assurer la protection.

Les principaux boisements qui composent le paysage communal ont été protégés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC : espaces boisés classés) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. Ce classement a été retenu pour les boisements de coteau et ceux attenants sur le rebord du plateau, y compris ceux situés au nord du hameau de Martincourt.

En outre, dans une optique de préservation du parc du château (qui est classé en zone N), celui-ci fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU précise les conditions de protection du parc du château, en interdisant toute nouvelle construction, et en demandant que les arbres soient conservés ou remplacés. Cette disposition vise au maintien du caractère du site (valeur patrimoniale du château et de son parc).

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines répond à la volonté de privilégier un développement et un renouvellement urbains dans des secteurs situés au sein de la partie agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

C'est en ce sens que le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'urbanisation future, et que les zones urbaines n'incluent que des dents creuses situées à l'intérieur des parties agglomérées et bordées par les réseaux. Ces dispositions visent ainsi à limiter l'étalement urbain.

### **3 - 4 - 4 - La ressource en eau**

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

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).

La prise en compte de la « zone à dominante humide » reconnue dans le fond de la vallée du Thérain, dans la partie ouest du territoire communal, se traduit par son classement en secteur Nh. Ce secteur, dont le règlement est restrictif, est défini dans le respect de la sensibilité hydraulique et écologique des lieux, et en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie.

Par ailleurs, les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en exigeant dans les zones urbaines que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain. Il s'agit ainsi d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, le village de Mello est raccordé au réseau collectif. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur la commune de Cires-les-Mello. Mise en service en 1983, cette station d'épuration présente une capacité de traitement de 8 000 équivalents-habitants. Considérant qu'elle traite actuellement environ 4 000 équivalents-habitants, la station d'épuration est en mesure d'accueillir un développement. Les eaux épurées sont rejetées dans la rivière du Thérain.

Le zonage d'assainissement, qui a été approuvé par délibération en date du 06/10/2009, prévoit le raccordement des deux hameaux (Messie et Martincourt) au réseau collectif.

Concernant la ressource en eau, la commune de Mello est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale : Syndicat intercommunal à vocation multiple de Mello, Cires-les-Mello, Maysel. L'eau potable distribuée dans la commune provient d'un captage situé sur le territoire de Cires-les-Mello, où l'eau est pompée dans une nappe de craie. L'eau est stockée dans deux réservoirs de 500 m<sup>3</sup> situés sur le territoire de Cires-les-Mello.

Par ailleurs, les dispositions du PLU restreignent les capacités d'accueil sur la commune, eu égard aux différentes contraintes qui pèsent sur le territoire. 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.

Enfin, le territoire de Mello n'est pas concerné par un point de captage d'eau potable, et n'est pas couvert par des périmètres de protection des eaux potables et minérales.

### **3 - 4 - 5 - Le 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 la forme urbaine.

Le village de Mello n'a pas connu de réelle extension de l'urbanisation depuis les années 1990 (pas d'étirement de l'espace aggloméré). En revanche, le développement urbain a été marqué par la réalisation de l'opération du Clos de la Boucle d'Eau, quartier d'habitat construit sur le site d'une ancienne usine de filature ; cette opération constitue une illustration du renouvellement au sein de l'espace aggloméré.

Les deux hameaux de Messie et Martincourt n'ont pas connu d'évolution significative dans les vingt dernières années.

Il apparaît que la commune de Mello n'a pas accueilli d'extension majeure de l'urbanisation, les contours actuels de la silhouette agglomérée ne sont pas très éloignés de sa configuration ancienne.

Le paysage urbain présente diverses ambiances qui diffèrent par la densité du bâti, l'implantation des constructions et les matériaux utilisés (noyau ancien du village, quartier d'habitat groupé, secteurs de moindre densité, secteurs à dominante pavillonnaire).

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte de ces 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 bâti existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

Par ailleurs, dans une optique de conservation du caractère des parties anciennes du village, plusieurs murs sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans un objectif de préservation du parc du château (qui est classé en zone N), celui-ci fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU précise les conditions de protection du parc du château, en interdisant toute nouvelle construction, et en demandant que les arbres soient conservés ou remplacés. Cette disposition vise au maintien du caractère du site (valeur patrimoniale du château et de son parc).

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines, et l'absence de zone d'urbanisation future, répondent à la volonté de privilégier un développement et un renouvellement urbains dans des espaces situés au sein de la partie agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie.

Le PLU s'attache ainsi à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

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

Commune rurale de 668 habitants en 2012, la dynamique communale à Mello est caractérisée par sa proximité immédiate du bourg de Cires-les-Mello avec lequel elle est contigüe. Les habitants de Mello disposent ainsi aisément des commerces et services de Cires-les-Mello, et bénéficient également de la présence d'une gare SNCF située à la porte de Mello.

Cette situation géographique et le rattachement direct au fonctionnement du bourg de Cires-les-Mello constituent un élément majeur de la vie locale.

Par ailleurs, la commune de Mello est membre de la Communauté de Communes La Ruraloise, qui regroupe 6 communes (Mello, Cires-les-Mello, Blaincourt-les-Précy, Villers-sous-Saint-Leu, Précy-sur-Oise, Boran-sur-Oise).

La commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

S'agissant des perspectives de développement, le potentiel d'accueil dans les dents creuses peut être évalué à une quinzaine de constructions (dont une dizaine dans le hameau de Martincourt). S'ajoute à ce potentiel celui dégagé sur un terrain situé en bordure de la rue Albert Martin, potentiel évalué à environ 8 à 10 constructions (terrain qui fait l'objet « d'orientations d'aménagement et de programmation »). Ainsi, la capacité d'accueil sur la commune est estimée, au total, à environ 25 constructions.

Il est rappelé enfin que cette capacité d'accueil concerne exclusivement des terrains qui correspondent à des dents creuses et qui sont par conséquent classés en zones urbaines (terrains bordés par les réseaux et situés dans les parties actuellement urbanisées), aucune zone d'urbanisation future n'est définie dans le projet de PLU.

### **3 - 4 - 7 - Les risques et nuisances**

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. Le PPRI couvre l'espace situé entre la rivière du Thérain (limite ouest de Mello) et les routes départementales d'axe nord-sud. Les espaces naturels concernés sont couverts par les zones rouge (gel de l'urbanisation), tandis que les espaces urbanisés concernés sont couverts par une zone bleue (constructible sous conditions).

Le hameau de Martincourt n'est pas couvert par le PPRI, alors que dans le hameau de Messie les constructions situées en rive sud de la rue de Saint-Leu le sont.

S'agissant du village de Mello, le PPRI couvre le Clos de la Boucle d'Eau, la rue Guillaume Cale, la rue de l'Avenir, la partie basse de la place du Jeu d'Arc, la rue Gervais Delamarre, la place de la Mairie, ainsi qu'une petite partie de la rue Albert Martin. Ne sont donc pas couvertes par le PPRI : la place de l'Eglise et la section de la Grande Rue voisine, une grande part de la rue Albert Martin, la partie haute de la Grande Rue et de la place du Jeu d'Arc, les constructions situées entre la rue de Clermont et la route de Barisseuse.

Les dispositions réglementaires du PPRI figurent, dans leur intégralité, dans l'annexe « servitudes » du dossier de PLU.

En outre, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain), et des risques de remontées de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Par ailleurs, la prise en compte de l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal et la limitation des risques de ruissellement se traduit dans le PLU par la protection des coteaux boisés, par leur classement en zone naturelle et leur protection en « espace boisé classé ».

De plus, conformément à une orientation énoncée dans le PADD visant à prévoir un aménagement permettant d'améliorer le fonctionnement hydraulique dans le hameau de Messie, où des désordres sont observés lors de fortes précipitations (problème d'écoulement d'eaux pluviales dû au ravinement depuis le coteau), un emplacement réservé est inscrit depuis l'emprise de la RD 12 jusqu'à la rivière du Thérain en vue de l'aménagement d'un système d'écoulement des eaux pluviales.

### **3 - 4 - 8 - Impact sur l'environnement et protections (synthèse)**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- protéger les coteaux boisés,
- veiller au respect du caractère humide du fond de la vallée du Thérain,
- pérenniser la vocation agricole du plateau,
- proscrire tout développement urbain entre les trois entités agglomérées de la commune (village de Mello, hameau de Messie, hameau de Martincourt),
- privilégier un développement et un renouvellement urbains dans des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, en favorisant un comblement des dents creuses et en excluant toute zone d'urbanisation future.

Le document réalisé 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 Mello.

#### Les zones constructibles

Les zones urbanisées et urbanisables 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.

Les capacités d'accueil offertes par le PLU ne concernent que des dents creuses classées en zone urbaine (terrains situés au sein des parties actuellement urbanisées) ; aucune zone d'urbanisation future n'est définie.

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 de ces zones 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.