

Plan Local d'Urbanisme de Puiseux-Le-Hauberger

Projet d'Aménagement

et de

Développement Durables

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 MARS 2016



ASPECTS GENERAUX

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

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

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, issues de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement : **« le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de 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, les besoins en matière de mobilité,

- 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la 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 mineurs, 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.

CONTENU DU DOCUMENT

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puiseux le Hauberge, qui couvre l'intégralité du territoire communal. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit et un règlement graphique, et des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

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

Les orientations générales retenues visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable. Les orientations retenues par la Municipalité sont exposées dans le document.

Contexte territoriale et identité communale

La commune de Puiseux-Le-Hauberger est située dans l'arrondissement de Beauvais et dans le canton de Neuilly-en-Thelle. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé en 2006.

Commune rurale, Puiseux-Le-Hauberger assure principalement une fonction résidentielle. Elle n'offre aucun commerce, ni service et très peu d'emploi (ZAC de la Gobette). Elle dispose cependant d'une école. La population de Puiseux-Le-Hauberger doit donc se déplacer pour accéder aux services, aux commerces ainsi qu'aux bassins d'emplois.

Dès lors, la desserte de la commune par la RD 1001 est un réel atout. Cet axe de communication permet aux habitants de se déplacer facilement vers des pôles urbains structurants comme Bornel (3,5 km), Chambly (7,3 km), Méru (11 km), Paris (47 km). 94 % de la population active de Puiseux-Le-Hauberger ayant un emploi, travaillent hors de la commune, dont 68% en dehors de l'Oise. Le bassin de vie des habitants de Puiseux-Le-Hauberger se tourne principalement vers la région parisienne.

Dans le cadre du PLU, le Conseil Municipal souhaite :

- Respecter les orientations du SCOT approuvé et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Contrôler la pression foncière à laquelle la commune est exposée par sa situation aux portes de la région parisienne.



Patrimoine naturel, paysages et gestion environnementale

La commune de Puiseux-Le-Hauberger appartient au « Plateau de Thelle et vallée de la Troëgne », vaste entité paysagère. C'est un plateau incliné, qui s'étend du pied des coteaux du Vexin au sud, jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord. Il porte une identité principalement rurale et agricole, et offre des paysages de vallées à fond plat.

L'urbanisation de Puiseux-Le-Hauberger s'est implantée en creux de la vallée et les plateaux Ouest et Est sont cultivés.

Le plateau Ouest se caractérise par un paysage ouvert, aux vues très lointaines en direction des territoires voisins. Le diagnostic a mis en évidence des espaces totalement plats et vierges de toute urbanisation.

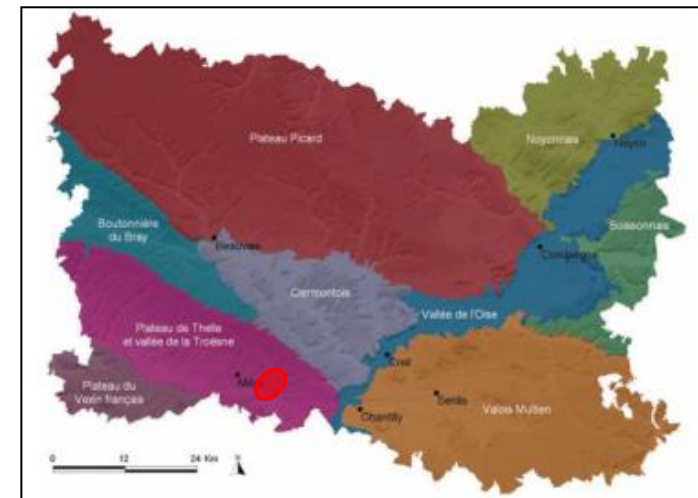
Le plateau Est se caractérise par des terres cultivées accompagnées très souvent d'unités boisées et bénéficiant d'un relief ondulé. Ainsi, les vues apparaissent plus rapprochées et les ambiances paysagères plus « vivantes ».

La vallée urbanisée présente un boisement intéressant qui correspond au parc du Château. Cette entité paysagère au cœur de l'espace aggloméré est un atout paysager à ne pas négliger.

La commune de Puiseux-Le-Hauberger est concernée par une reconnaissance environnementale (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) et par un corridor écologique potentiel.

Dans le cadre de son PLU, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Reconnaître l'intérêt paysager, économique et écologique des espaces agricoles,**
- ✓ **Assurer la préservation des éléments paysagers (massifs boisés, haies, bosquets, ...),**
- ✓ **Veiller à la gestion et à l'entretien de la Gobette,**
- ✓ **Protéger les corridors écologiques, vecteurs de bio-diversité à l'échelle inter-communale, ainsi que les reconnaissances environnementales (ENS, ZNIEFF, ...),**
- ✓ **Améliorer les lisières urbaines, véritable interface entre le bâti et l'espace naturel,**
- ✓ **Conserver l'image actuelle du village, installé dans la vallée et sur ses versants.**



Gestion de l'espace aggloméré

Le territoire communal se compose d'une unique entité urbanisée qui s'est développée au creux de la vallée. Son implantation en fond de vallée et la présence de végétation périphérique permet à l'urbanisation une bonne insertion paysagère. Toutefois, il est à noter que les lisières Nord et Sud ainsi que les entrées de village ne renvoient pas à une image rurale.

L'espace aggloméré du village s'est développé selon un schéma de village-rue. La plupart des constructions se sont implantées le long de l'axe de communication principal (Grande Rue), et constituent des fronts bâtis continus.

L'analyse de la trame bâtie a montré la prépondérance du bâti ancien à l'intérieur de l'espace aggloméré. Les constructions pavillonnaires sont venues soit combler les « vides » à l'intérieur du village, soit étendre le village vers le Nord, l'Est et le Sud. L'architecture de Puiseux-Le-Hauberger n'a pas su garder les caractéristiques locales. Toutefois, il reste un bâti remarquable (le Château et ses annexes).

Le village a pour principale vocation l'habitat. Le diagnostic n'a pas recensé de commerce, ni de service. Il faut toutefois noter la présence d'un restaurant au niveau de la Grande Rue et d'une zone d'activité (La Gobette au Sud-Ouest) à l'écart du village.

La polarité de Puiseux-Le-Hauberger est marquée par un espace public qui rassemble la mairie et l'école. Sa position géographique est un atout. Cependant son aménagement urbain ne met pas en valeur cet espace.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite prendre en compte les caractéristiques des espaces agglomérés et assurer un développement urbain cohérent. Ainsi les dispositions du PLU veillent à :

- ✓ **Préserver les ambiances urbaines (bâti ancien / bâti pavillonnaire récent),**
- ✓ **Intégrer les nouvelles techniques (éco-quartiers, énergies renouvelables, ...),**
- ✓ **Reconnaître et protéger le bâti remarquable (le château et ses dépendances),**
- ✓ **Protéger les boisements de pente ou périphériques,**
- ✓ **Maintenir le tissu économique (commerces, industries, artisanats),**
- ✓ **Proscrire le double rideau et limiter la profondeur constructible dans les zones consacrées à l'habitat.**

L'alimentation en eau potable de Puiseux-Le-Hauberger est correctement assurée par le point de captage situé dans la partie Sud du territoire.

La commune fonctionne en assainissement collectif sur tout l'espace aggloméré sauf au niveau de la rue de Fresnoy.

Le réseau électrique de la commune doit être renforcé afin de satisfaire les besoins actuels et futurs.

Le raccordement au réseau numérique est prévu en 2016.

Concernant les voies de communication, le diagnostic territorial a mis en évidence un réseau viaire en difficulté. Le village est traversé par des flux de circulation dense venant des communes voisines pour rejoindre la RD 1001, ce qui entraîne un conflit d'usage entre la desserte locale et la desserte de transit. La proximité de la RD 1001 avec le village entraîne aussi un conflit d'usage entre les insertions sur la RD 1001 et les entrées du village.

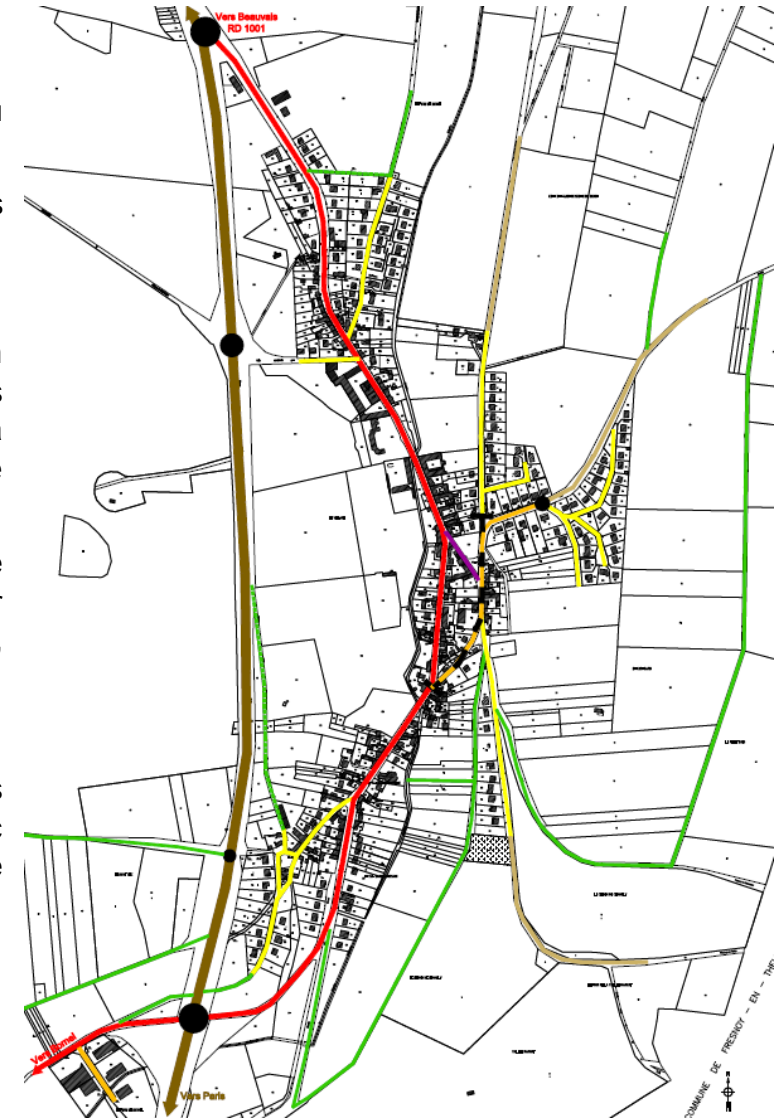
L'absence de bouclage pour répartir les flux de circulation à l'intérieur de l'espace aggloméré, le relief et l'étroitesse des axes de communication sont autant de faiblesses à ajouter au réseau viaire de Puiseux-Le-Hauberger. Le stationnement reste également limité, notamment aux abords des principaux équipements publics ;

La circulation piétonne est difficile à l'intérieur de l'espace aggloméré.

Le réseau de chemins ruraux et de sentes piétonnes permet actuellement de desservir les terres agricoles, de relier à pied certains secteurs du village entre eux. Ce réseau permet donc de faire le tour de la quasi-totalité de l'espace aggloméré. Il présente une alternative à la voiture et un support à l'activité de promenade ou de loisirs.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Faciliter le raccordement au réseau numérique**
- ✓ **Achever l'installation du réseau collectif d'assainissement**
- ✓ **Améliorer le réseau viaire en privilégiant les opérations d'aménagement susceptibles de créer des bouclages intra-urbains**
- ✓ **Créer un tour de ville piéton**
- ✓ **Favoriser les déplacements doux et élargir l'offre en stationnement**
- ✓ **Améliorer l'accès aux transports en commun et notamment à la gare de Bornel**
- ✓ **Favoriser le développement des réseaux d'énergie.**



Développement et renouvellement urbains

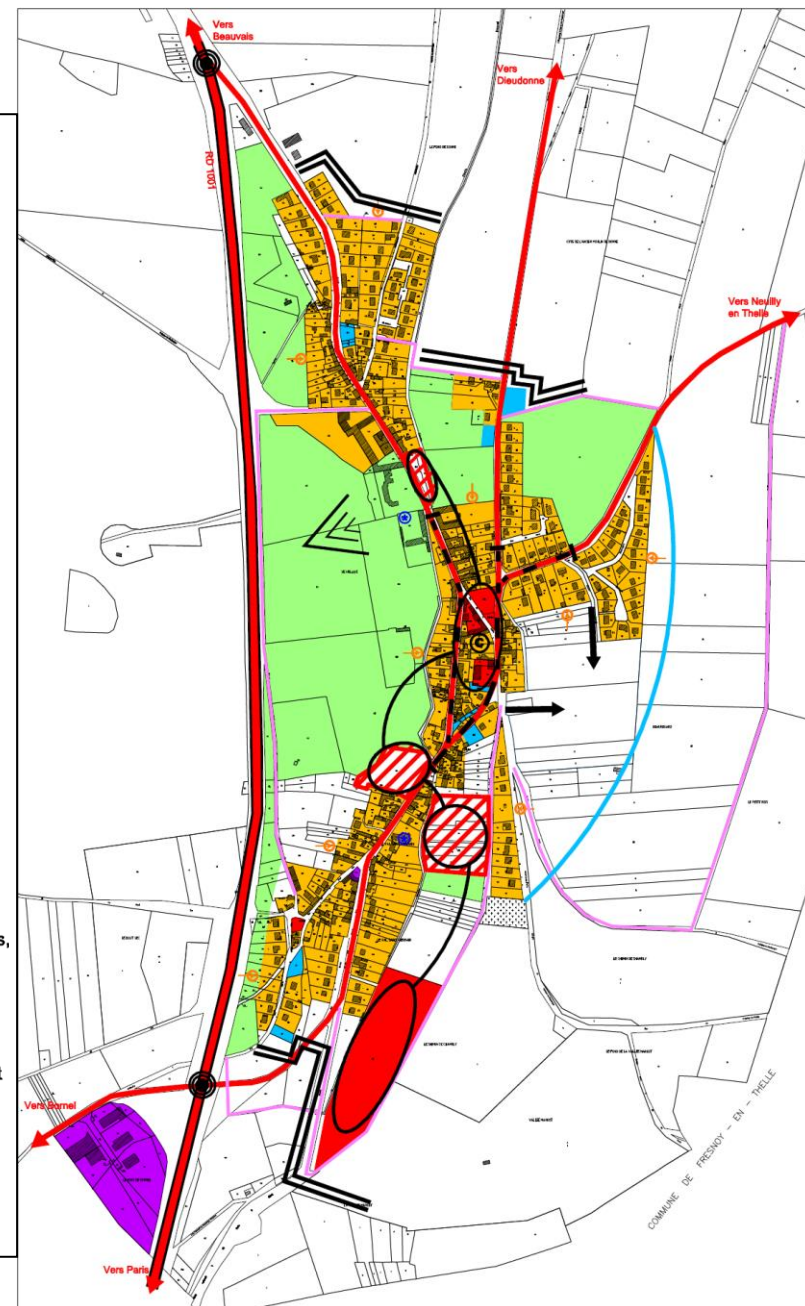
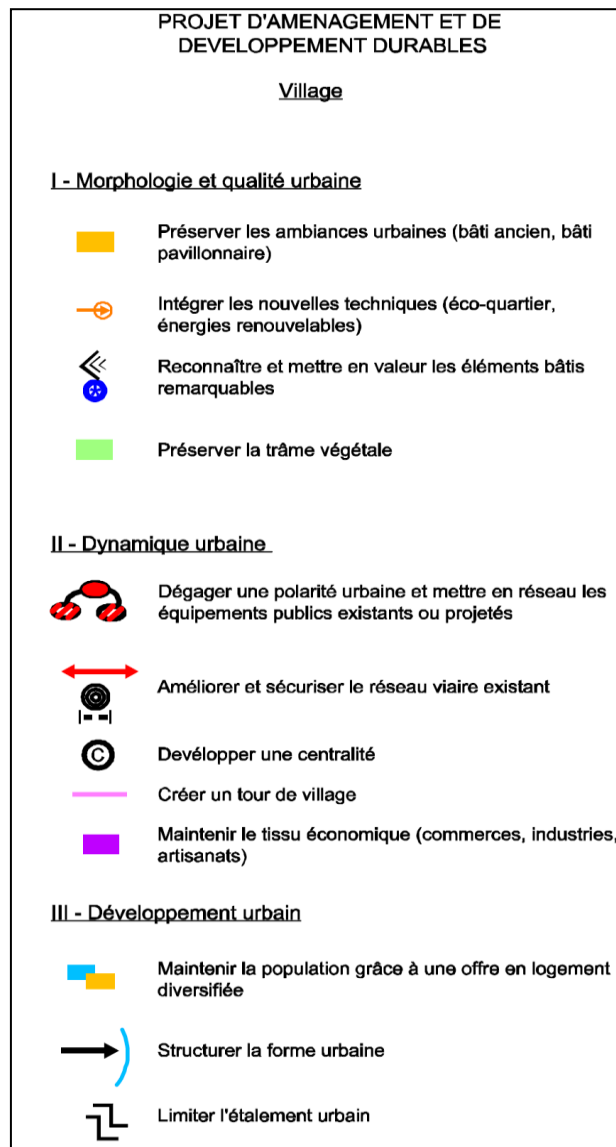
Les équipements publics structurants à l'échelle du village sont la mairie, l'école, et l'accueil périscolaire.

Leur situation au sein d'un îlot de taille réduite et proche d'axes routiers dangereux car circulés et en pente est un problème majeur ; il met en cause la sécurité des enfants mais aussi l'exigüité des bâtiments.

L'accueil du péri-scolaire dans un lieu adapté et l'absence de salle multifonction sont également au nombre des besoins recensés par la municipalité.

En ce qui concerne le rythme démographique, le SCOT du Pays de Thelle annonce un taux d'évolution annuel de 1 %, ce qui à l'échéance du PLU (2015/2030) déboucherait sur une population totale de 1 000 habitants (846 au 01/01/2015).

Le foncier résiduel (appelé « dents creuses ») est faible et a été chiffré à 6 terrains auxquels peuvent être ajoutées les réhabilitations du bâti ancien (estimé à moins d'une dizaine de logements). Enfin dans les prévisions, il convient d'intégrer les besoins en logement liés au desserrement, phénomène important à Puiseux le Haubergier qui voit un taux d'occupation par logement encore très élevé (2,7 en 2007) alors que la baisse attendue devrait se situer autour de 2,4. A population égale en 2014, le manque de logement s'élève à 40. En tout ce sont 100 logements qui devront être réalisés pour atteindre l'objectif démographique fixé.



Les besoins en logement ne pourront être satisfaits que si la commune programme de nouveaux secteurs à urbaniser. Compte tenu de la situation géographique du village (au creux d'une vallée) et de la nécessité de créer des bouclages, les secteurs à retenir devront donc permettre une meilleure répartition des flux de circulation tout en structurant d'avantage le village.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Programmer de nouveaux équipements publics dans des secteurs adaptés (groupe scolaire, structure péri-scolaire, stationnement public, loisirs de plein air et notamment jeux pour les enfants, salle multifonction, ...)**
- ✓ **Répartir les équipements et dégager une vraie centralité**
- ✓ **Mettre en réseau les équipements publics**
- ✓ **Mettre en valeur le cœur du village (aménagement de la traverse, trottoirs, mobilier urbain, mise en valeur des espaces ou édifices publics, ...)**
- ✓ **Poursuivre l'urbanisation du versant Est et mutualiser les futurs équipements entre les parties bâties de la rue de Fresnoy en Thelle et les opérations de construction attendues (voirie, eaux pluviales, assainissement collectif, ...).**

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les projets de développement de la municipalité concernent la création et le transfert d'équipements publics et l'accueil de population. Les besoins en foncier brut s'élèvent à environ 6 ha 00 dont les 2/3 pour l'habitat (4 ha 30). Sur les 6 ha mobilisés moins des 2/3 sont à usage agricole, l'autre tiers concernant des terrains en friche (derrière l'église) ou constitutifs d'un parc arboré (celui du château).

Cette faible consommation du foncier est possible grâce :

- ✓ A l'utilisation d'ilots fonciers en cœur de village,
- ✓ A une meilleure occupation des terrains communaux,
- ✓ Un refus de l'étalement urbain,
- ✓ Au comblement des dents creuses,
- ✓ A la réhabilitation du bâti ancien ou dégradé.

Gestions des risques et des nuisances

La principale contrainte de la commune est sa sensibilité hydrogéologique. En effet, la rupture topographique dans la partie Est de l'espace aggloméré entraîne des risques de coulée de boue et des risques de ruissellement des eaux de surface. En effet ces derniers sont dus à la convergence des talwegs vers le fond de la vallée où se trouve le lit de la Gobette. Le fond de vallée est également propice à la survenue d'un risque de remontée de nappe d'eau.

Le point de captage d'eau potable situé dans la partie Sud du territoire entraîne un périmètre de protection de la ressource en eau.

La RD 1001 génère des flux dense de circulation et des nuisances sonores, nuisances atténuées par les écrans boisés disposés en lisière du village.

La commune est recensée comme commune à enjeux sous la responsabilité de l'État. Le degré d'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen à faible sur tout le territoire.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ Prendre en compte la topographie du territoire communal et gérer l'écoulement des eaux de surface
- ✓ Maintenir les écrans boisés « anti-bruit » entre le village et la RD 1001
- ✓ Protéger la ressource en eau
- ✓ Rappeler la nature des sols aux futurs constructeurs

