

Commune de SAINT-MAXIMIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
20 JAN. 2016

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de SAINT-MAXIMIN	4
C - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	6
1.1. - Données de base	6
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Démographie	7
1.1.3. Logement	10
1.1.4. Activités économiques	12
1.1.5. Equipements	17
1.1.6. Intercommunalité	26
1.1.7. Document d'urbanisme antérieur	36
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	40
1.2.1. Géographie	40
1.2.2. Topographie	42
1.2.3. Paysage	45
1.2.4. Milieux naturels et continuités écologiques	49
1.2.5. Hydrographie	63
1.2.6. Géologie	63
1.2.7. Forme urbaine	65

1.2.8. Réseau viaire	70
1.2.9. Bâti existant	73
1.2.10. Evolution de l'urbanisation et consommation d'espace	85
1.2.11. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	87
1.2.12. Qualité urbaine	91
1.2.13. Dynamique urbaine et mobilité	93
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	99
1.3. - Bilan du diagnostic	114
 CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	 117
 2.1. - Choix retenus pour le PADD	 117
2.1.1. Objectifs du PADD	117
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Saint-Maximin	119
 2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	 126
2.2.1. Présentation	126
2.2.2. Les zones urbaines	131
2.2.3. Les zones à urbaniser	159
2.2.4. La zone agricole	168
2.2.5. La zone naturelle	169
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	173
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	174
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	180
2.2.9. Les emplacements réservés	184

2.2.10. Les plans d'alignement	188
2.2.11. Les servitudes	188
2.2.12. Les nuisances acoustiques	188
CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	190
3.1. - Préambule	190
3.2. - Les implications	190
3.3. - Les actions d'accompagnement	191
3.3.1. L'action foncière	191
3.3.2. La gestion de l'espace	191
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	192
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	192
3.4.2. Les milieux naturels	198
3.4.3. Le paysage	199
3.4.4. La ressource en eau	200
3.4.5. Le cadre bâti	201
3.4.6. Economie, vie locale et logement	202
3.4.7. Les risques et nuisances	203
3.4.8. Impact sur l'environnement et protections (synthèse)	204

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

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

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 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 SAINT-MAXIMIN

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 15 octobre 2010.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité du 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 05 décembre 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 Saint-Maximin, lequel couvre la totalité du territoire communal.

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

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

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

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

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

↳ la délimitation :

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

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

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

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

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 3 099 habitants (population légale 2013), Saint-Maximin est positionnée dans la partie sud du département de l'Oise. Rattachée à l'arrondissement de Senlis et au canton de Chantilly, elle est située à une quarantaine de kilomètres au sud-est de Beauvais, ville préfectorale.

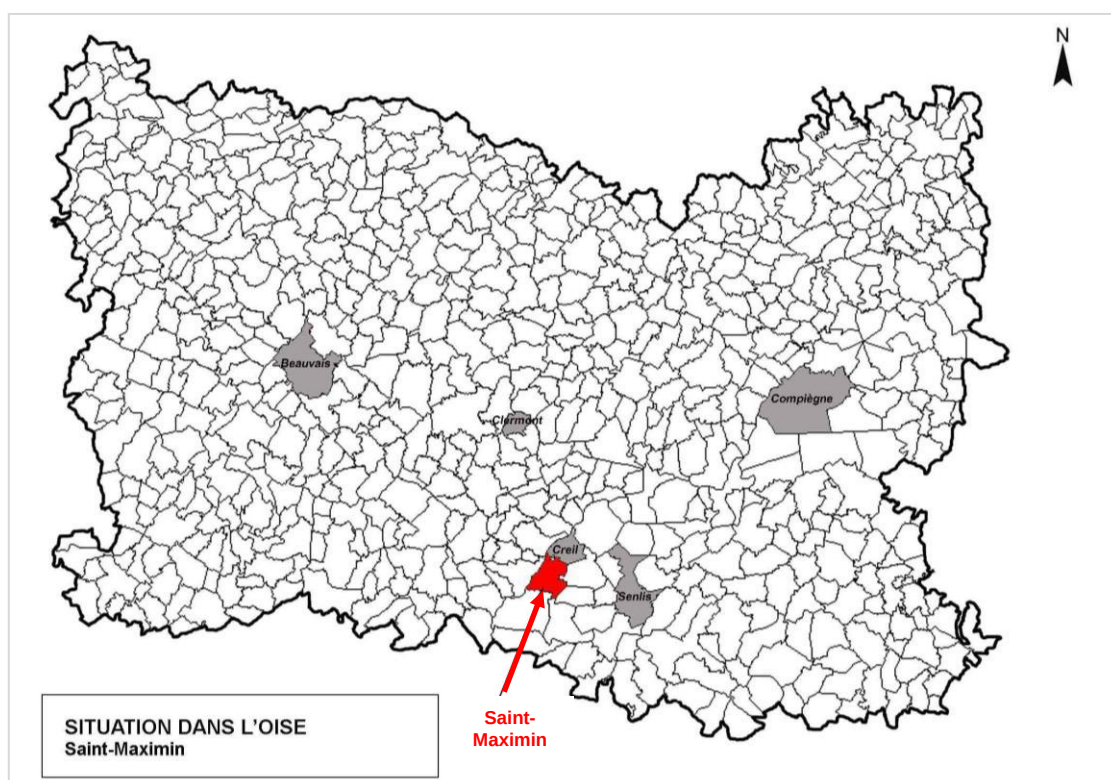
La commune de Saint-Maximin est membre de la Communauté de Communes Pierre Sud Oise, qui elle-même est membre du Syndicat Mixte du Grand Creillois ; ce territoire est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 26 mars 2013.

Géographiquement, le territoire communal est délimité par la rivière de l'Oise à l'ouest, l'agglomération de Creil au nord, et les massifs forestiers du plateau du Valois à l'Est et au sud.

D'une superficie de 1 233 hectares, le territoire de la commune présente une grande superficie par rapport à la moyenne départementale (846 ha).

Le territoire de Saint-Maximin est bordé par 7 communes : Creil au nord, Montataire au nord-ouest, Saint-Leu d'Esserent à l'ouest, Gouvieux et Chantilly au sud, Vineuil-Saint-Firmin au sud-est, et Apremont à l'Est.

La commune est traversée par la RD 1016 qui relie Creil à Chantilly, et par la RD 162 qui relie Creil à Gouvieux. La voie ferrée effectuant la liaison Paris-Creil constitue par ailleurs une coupure importante entre les deux entités qui composent le bourg de Saint-Maximin.



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

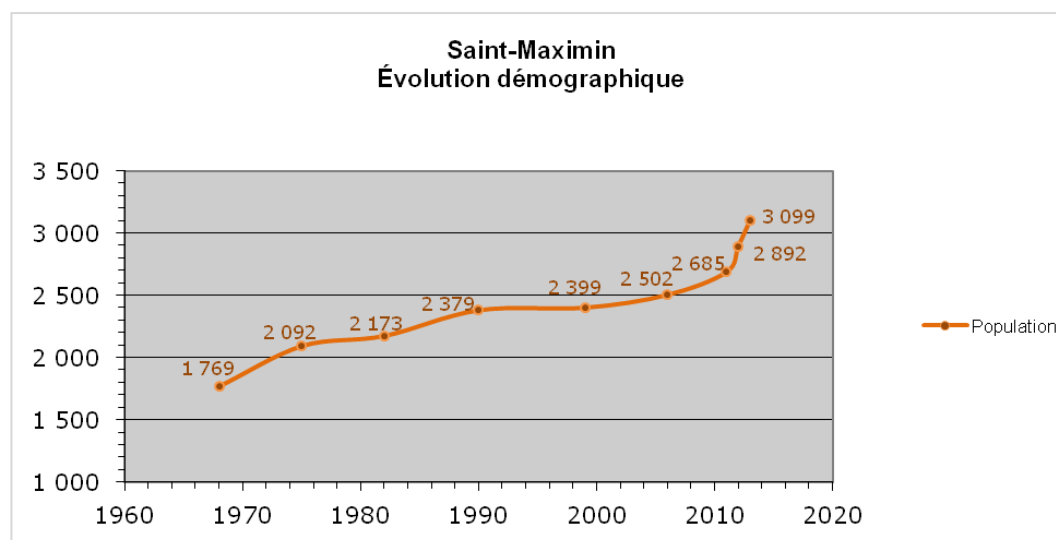
Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	1 769	/	/
1975	2 092	+ 323	+ 18,2 %
1982	2 173	+ 81	+ 3,9 %
1990	2 379	+ 206	+ 9,5 %
1999	2 399	+ 20	+ 0,8 %
2006	2 502	+ 103	+ 4,3 %
2011	2 685	+ 183	+ 7,3 %
2012	2 892	+ 207	+ 7,7 %
2013	3 099	+ 207	+ 7,1 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

La commune de Saint-Maximin a vu sa population augmenter depuis les années 1960, avec en particulier une poussée démographique entre 1968 et 1975 (période durant laquelle ont été notamment construits les immeubles de logements locatifs sociaux du quartier des Champignolles).

Après un ralentissement de la progression démographique dans les années 1990, essentiellement dû à la diminution de la taille moyenne des ménages (voir données sur le logement ci-après), la population a de nouveau augmenté de manière importante dans les années 2000.

Dans les années les plus récentes (Cf. évolution de plus de 200 habitants entre 2011 et 2012), c'est principalement l'opération du « Vieux Moulin II » qui explique la forte croissance démographique.



La population légale 2013, entrée en vigueur au 01/01/2016, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
3 099	111	3 210

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

Les facteurs démographiques

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

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

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

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Saint-Maximin	Canton de Chantilly	Saint-Maximin	Canton de Chantilly	Saint-Maximin	Canton de Chantilly
1968 - 1975	+ 2,2	+ 2,7	+ 1	+ 0,8	+ 1,2	+ 1,9
1975 - 1982	+ 0,5	+ 1,6	+ 0,9	+ 0,6	- 0,4	+ 1
1982 - 1990	+ 1,1	+ 1,2	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,2	+ 0,7
1990 - 1999	+ 0,1	0	+ 0,8	+ 0,5	- 0,7	- 0,5
1999 - 2006	+ 0,6	+ 0,6	+ 1	+ 0,4	- 0,4	+ 0,2
2006 - 2011	+ 1,4	+ 0,1	+ 0,9	+ 0,2	+ 0,5	- 0,1

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Après une période de ralentissement de la croissance démographique, le taux de variation annuel de la population communale a été très largement positif dans les années 2000. Alors que le solde naturel était le principal moteur de la croissance entre 1999 et 2006, le solde migratoire connaît dans les dernières années un ressaut très important (nouveaux arrivants dans le quartier du « Vieux-Moulin II »).

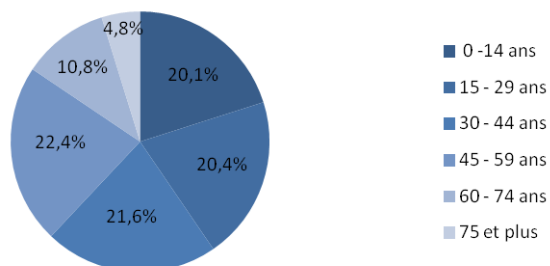
Une comparaison avec le taux de variation de la population du canton de Chantilly montre que la commune de Saint-Maximin a souvent connu un taux de variation analogue. En revanche, depuis le recensement de 2006, la croissance démographique de Saint-Maximin est très nettement supérieure à la moyenne cantonale.

Répartition par âge de la population

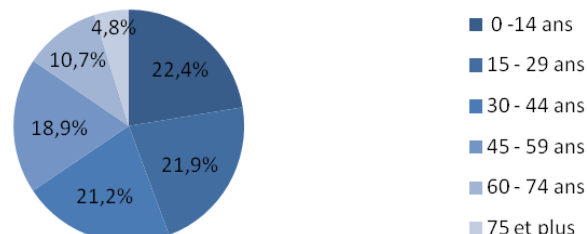
	% de la population en 2006	% de la population en 2011	Moyennes départementales en 2011 (%)
0 - 14 ans	20,1	22,4	20,6
15 - 29 ans	20,4	21,9	18,4
30 - 44 ans	21,6	21,2	20,8
45 - 59 ans	22,4	18,9	20,6
60 - 74 ans	10,8	10,7	12,8
75 et plus	4,8	4,8	6,9

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Répartition de la population par tranches d'âge (2006)



Répartition de la population par tranches d'âge (2011)



La répartition par âge de la population de Saint-Maximin en 2006 et 2011 fait apparaître le caractère jeune de la population communale. La comparaison avec la moyenne départementale montre en effet une sur-représentation des tranches d'âge les plus jeunes. L'évolution de la pyramide des âges entre 2006 et 2011 conforte ce constat (augmentation de la part des plus jeunes).

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 1 078 en 2011, contre 991 en 2006. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
2006	1 154	312, soit 27,1 %
2011	1 236	308, soit 24,9 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2011, sur les 2 685 habitants recensés, 1 236 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Saint-Maximin, et travaillant sur la commune, a quelque peu diminué dans les dernières années.

En outre, la commune enregistrait en 2011 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 78,5 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 67,9 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 13,5 %,
 - un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 338,6 % ; ce taux particulièrement élevé est lié à la présence sur le territoire communal d'une zone d'activités très importante (ZAET de Creil/Saint-Maximin + zone commerciale du « Bois des Fenêtres »).

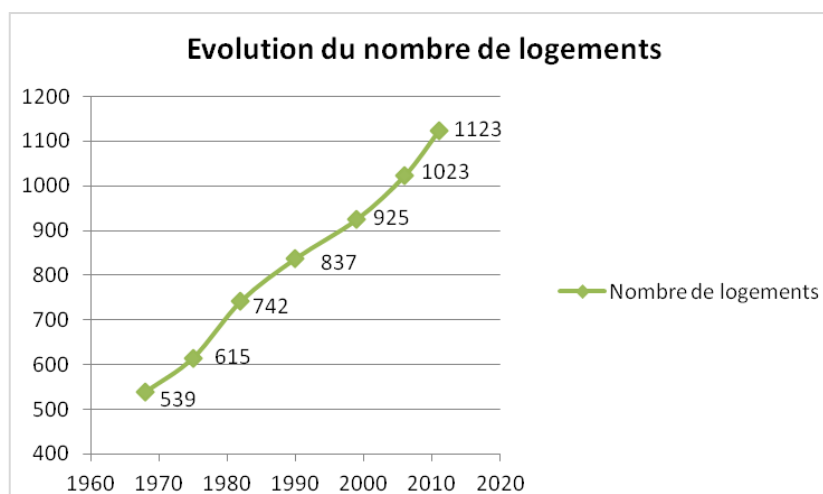
Emplois

Le nombre d'emplois sur la commune était de 4 185 en 2011, contre 3 785 en 2006.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Nombre total de logements	539	615	742	837	925	1 023	1 123
Nombre et part des résidences principales	500 92,8 %	573 93,2 %	671 90,4 %	798 95,3 %	895 96,7 %	987 96,5 %	1 079 96,1 %
Nombre et part des résidences secondaires	9 1,7 %	14 2,3 %	16 2,2 %	14 1,7 %	5 0,6 %	10 1 %	3 0,3 %
Nombre et part des logements vacants	30 5,5 %	28 4,5 %	55 7,4 %	25 3 %	25 2,7 %	26 2,5 %	41 3,6 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,60	3,66	3,23	2,98	2,68	2,53	2,48

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données relatives au logement révèlent une augmentation constante du parc de logements depuis 1968 jusqu'à aujourd'hui (nouvelles constructions). Le nombre de résidences secondaires est quasi négligeable, tandis que la part de logements vacants oscille autour de 3 % depuis les années 1990.

Par ailleurs, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé depuis les années 1970. 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 (2,48 en 2011), cette baisse, si elle devait se poursuivre, ne devrait être que limitée.

A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages était de 2,52 dans le département de l'Oise en 2011.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 1 079 résidences principales recensées en 2011 sur le territoire communal :

- 423 (soit 39,2 %) étaient occupées par des propriétaires,
- 634 (soit 58,8 %) étaient occupées par des locataires,
dont 477 (soit 44,2 %) d'un « logement HLM loué vide »,
- 22 (soit 2 %) étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit.

Indice de construction (nombre de logements commencés)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre de logements commencés	8	52	2	26	2	22	0	2	14	2	205

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

Le rythme de construction sur la commune est très irrégulier suivant les années. Oscillant selon les opérations, il a atteint un pic notable en 2009 (lancement du quartier du « Vieux-Moulin II »).

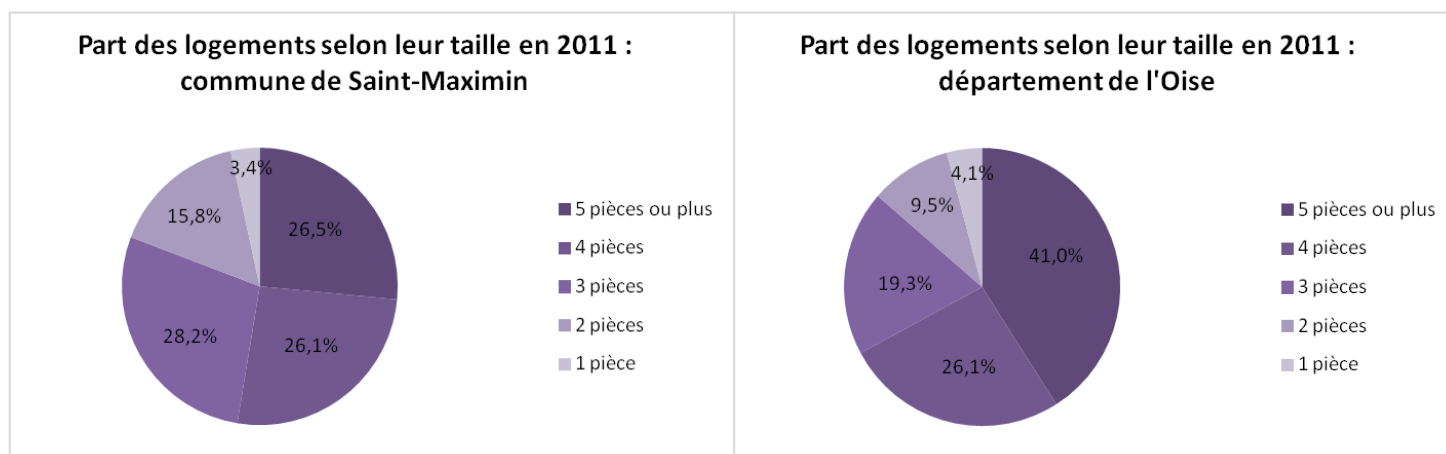
Caractéristiques du parc de logements

En 2011, le parc des résidences principales était composé de :

- 43,1 % de maisons individuelles,
- 55,9 % d'appartements,
- 1 % de logements autres (foyers-logements, chambres meublées,...).

En 2011, la commune comptait 477 logements locatifs sociaux, soit 44,2 % du parc de résidences principales.

Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune de Saint-Maximin fait apparaître une surreprésentation des petits logements par comparaison à la moyenne départementale ; ce constat est directement lié à la part importante de logements locatifs sur la commune.

Ancienneté d'emménagement

En 2011, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 12,4 % depuis moins de 2 ans,
- 32,6 % de 2 à 4 ans,
- 12 % de 5 à 9 ans,
- 43 % depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise – où les parts correspondantes étaient respectivement de 11,6 %, 18,9 %, 17,7 % et 51,8 % – fait état d'un écart significatif s'agissant des ménages installés à Saint-Maximin ; le taux de rotation des résidents y est nettement plus élevé (dû, là encore, à la part importante de logements locatifs).

1 - 1 - 4 - Activités économiques

↳ Activités commerciales et de services

La zone d'activités commerciales de Saint-Maximin (« zone du Bois des Fenêtres »), qui est située dans la partie nord du territoire communal en limite de Creil, constitue l'une des plus importantes du département de l'Oise, et au-delà du nord de la région parisienne.

Cette zone d'activités, qui accueille environ 250 entreprises, constitue un pôle d'attractivité majeur dont le rayonnement et l'aire de chalandise s'étendent aux bassins de vie de Clermont et de Senlis, et plus largement de Beauvais et de Compiègne ; cette attractivité concerne également le département du Val d'Oise.

Le dynamisme de la zone continue d'attirer de nouvelles enseignes ou activités, souhaitant profiter d'une vitrine commerciale exceptionnelle. Les effets du dynamisme économique de cette zone se traduisent par une demande constante d'implantation de nouvelles activités ; leur accueil permet de poursuivre le développement économique de la zone et de d'accroître le nombre d'emplois offerts (environ 4 000 emplois aujourd'hui sur l'ensemble des zones d'activités à Saint-Maximin).

Par ailleurs, le bourg de Saint-Maximin compte plusieurs commerces de détail et de proximité : une épicerie, une boulangerie, une librairie, une mercerie, quatre cafés. D'autres services y sont également implantés : un bureau de poste, une pharmacie, deux salons de coiffure. Quelques professions médicales sont aussi présentes sur la commune.

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

La commune présente sur son territoire la « Zone d'Activités Economiques et Tertiaires (ZAET) de Creil / Saint-Maximin », qui est elle aussi située dans la partie nord du territoire communal en limite de Creil. Cette zone compte une quarantaine d'établissements sur le territoire de Saint-Maximin.

Alors que la partie située à l'approche de la zone du Bois des Fenêtres, en bordure de la RD 162, voit progressivement sa vocation s'orienter vers du commerce et service, la partie arrière de la ZAET conserve encore une vocation industrielle.

La commune accueille en outre une dizaine d'artisans (métiers du bâtiment,...).

↳ En 2012, 484 **établissements** actifs étaient recensés sur la commune ; leur répartition par secteur d'activité était la suivante :

Etablissements par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	4	0,8 %
Industrie	30	6,2 %
Construction	26	5,4 %
Commerce, transports, services divers <i>dont commerce et réparation automobile</i>	401 <i>dont 229</i>	82,9 % <i>dont 47,3 %</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	23	4,8 %

Source : Recensement Général de Population, INSEE.

↳ **Activités extractives (carrières)**

L'activité extractive constitue l'activité emblématique de Saint-Maximin, se traduisant par l'existence de nombreuses carrières de pierre sur le territoire. La pierre qui en est extraite est utilisée notamment pour la restauration de monuments historiques, et elle fut un matériau essentiel de la construction du Paris haussmannien au XIX^e siècle.

5 carrières à ciel ouvert sont actuellement en exploitation :

- Carrière Degan (route de Gouvieux),
- Carrière Rocamat (1 impasse des Cerisiers),
- Carrière Ouachée et Corpechot (Chemin Départemental),
- Carrière Lecieux (hameau de La Grande Folie),
- Carrière du Bassin Parisien (lieu-dit « Le Bosquet »).

Deux autres carrières ont leur siège social à Saint-Maximin, sans y extraire la pierre :

- Carrière Dubois (4 rue de la Grande Folie / site d'exploitation :
« carrière de Martincourt » à Mello),
- Carrière Violet (9bis rue du Jeu d'Arc / site d'exploitation :
« Cavée des Granges » à Nogent-sur-Oise).

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une activité d'extraction, les sablières situées en bordure de la rivière de l'Oise, à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, peuvent être ajoutées.

Une cartographie des carrières figure au chapitre 1-2-14 du présent rapport (« contraintes et servitudes d'utilité publique »).

🔗 Activités agricoles

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants, afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Saint-Maximin et d'en répertorier les besoins. La commune compte aujourd'hui 2 exploitations agricoles dont le siège est situé à Saint-Maximin :

🔗 Exploitation située rue des Fontaines (SCEA Michel et Marcel VANDENBOOSSCHE, questionnaire renseigné) :

- culture de céréales,
- la surface exploitée totale est de 93 ha, dont 35 ha 33 sur le territoire de Saint-Maximin ; les terres cultivées sont essentiellement situées dans la plaine alluviale de l'Oise, dans la partie sud-ouest du territoire communal.



✎ Exploitation de la « Ferme des Haies » dans le hameau des Haies (M^{me} Bernadette VAULEON, questionnaire renseigné) :

- culture de céréales,
- la surface exploitée totale est de 168 ha 27, dont 76 ha 74 sur le territoire de Saint-Maximin ; les terres cultivées correspondent pour l'essentiel à l'espace situé entre le bourg de Saint-Maximin et la zone commerciale (entre la RD 162 et la RD 1016), ainsi qu'à quelques enclaves agricoles situées au sein des massifs forestiers.



A ces 2 exploitations s'ajoute la coopérative agricole d'approvisionnement du bassin creillois (fournisseur de compost pour les champignonnières).

En outre, des terres sont cultivées par des exploitations dont le siège n'est pas situé à Saint-Maximin ; c'est principalement le cas de l'exploitation ci-après :

✎ Exploitation dont le siège est situé à Saint-Leu d'Esserent (M. Paul LAMY, questionnaire renseigné) :

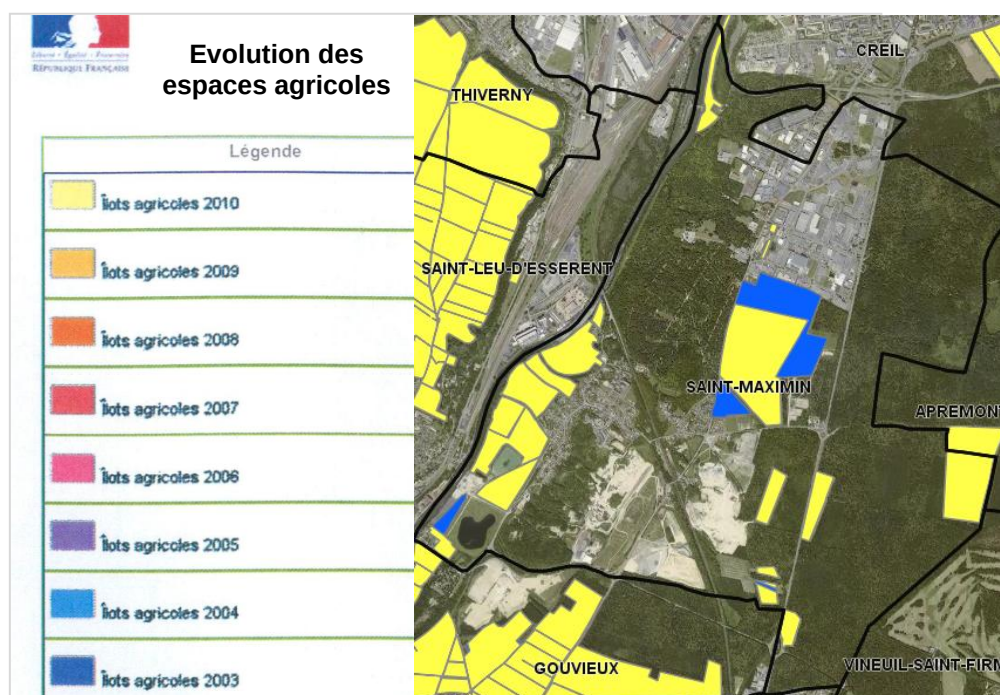
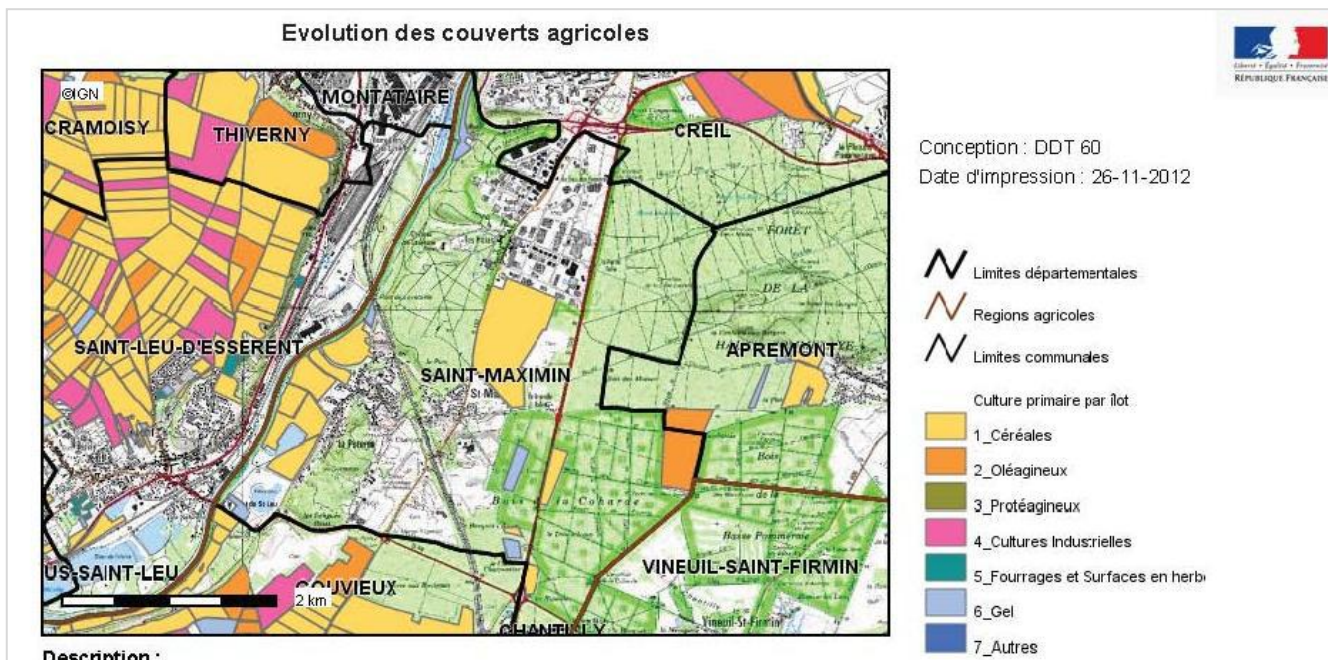
- polyculture,
- la surface exploitée totale est de 190 ha, dont 13 ha 80 sur le territoire de Saint-Maximin ; les terres cultivées sont essentiellement situées dans la plaine alluviale de l'Oise, dans la partie sud-ouest du territoire communal.

De plus, le dernier Recensement Agricole fait état des informations suivantes :

	2000	2010
Nombre d'exploitations	4	3
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	274	349
Unité Gros Bétail (UGB)	/	/
Production Brute Standard (PBS) en euros	2 059 981	350 432
Unité de Travail Annuel (UTA)	11,7	3,7

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

Par ailleurs, les cartographies ci-après, issues du module Cartélie de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, permettent d'affiner la connaissance des pratiques culturelles (évolution des couverts agricoles), et celle des terres exploitées (évolution des espaces agricoles).



Les îlots qui ne figurent pas en jaune sur le document ci-dessus correspondent à ceux qui ont perdu leur vocation agricole dans les dix dernières années. Sont principalement concernés les espaces qui ont accueilli l'extension sud de la zone commerciale (où s'est implanté le nouveau Castorama), le triangle correspondant au nouveau quartier d'habitat « Le Vieux Moulin II », et un espace intermédiaire correspondant à la carrière Lecieux. L'espace qui figure également en bleu dans le fond de la vallée de l'Oise, en bordure de la rivière, correspond au port fluvial de marchandises.

1 - 1 - 5 - Équipements

a) Équipements d'infrastructure

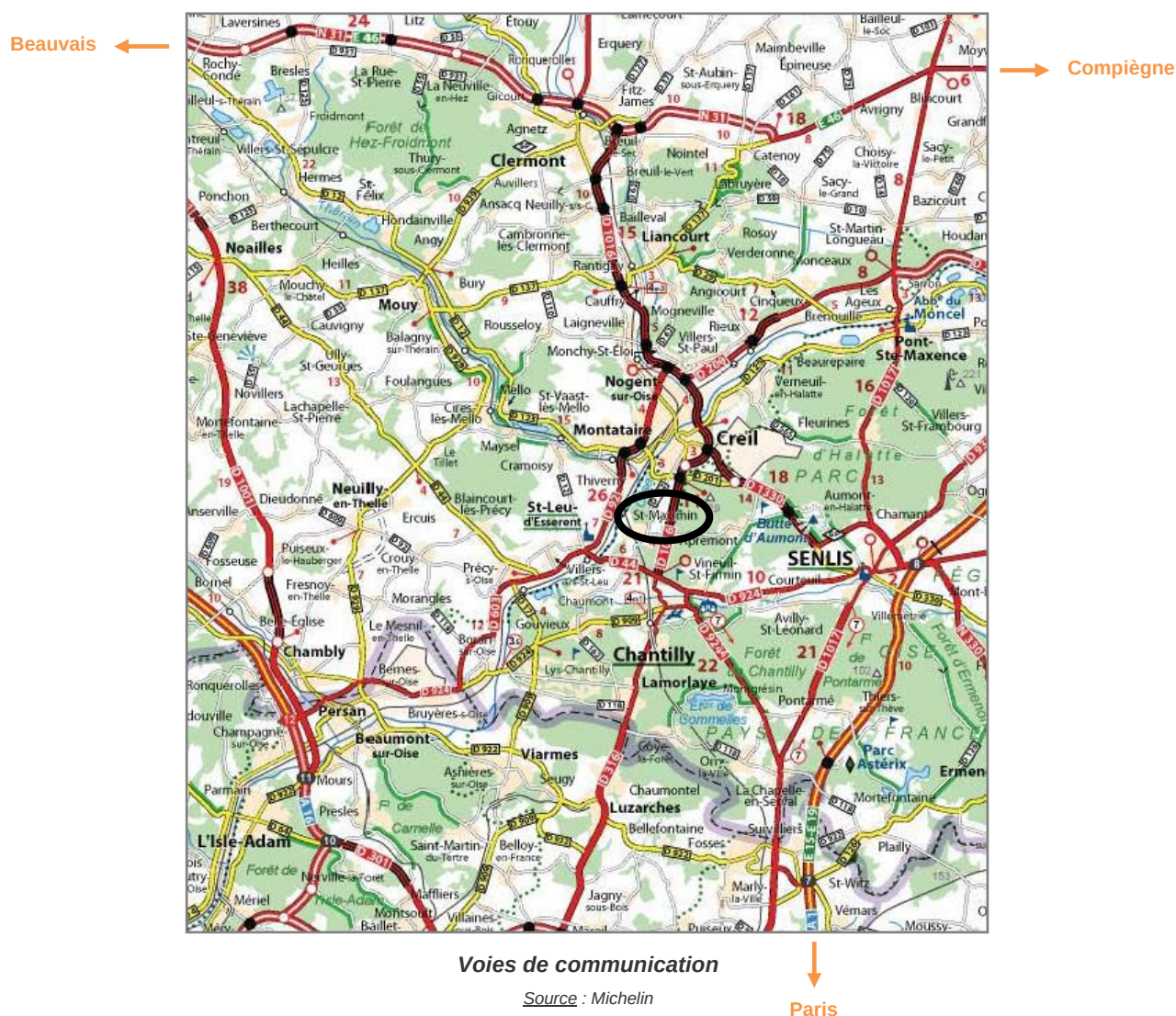
↳ Voirie routière

La desserte routière de la commune de Saint-Maximin est principalement assurée par la RD 1016, qui relie les agglomérations de Clermont, Creil et Chantilly. La commune est également traversée par la RD 162 qui relie Creil à Gouvieux.

Le territoire communal est aussi tangenté au sud par la RD 44 qui constitue une liaison entre la RD 1016 et la RD 92 (qui longe la vallée de l'Oise en rive droite), et au nord par la RD 201 qui relie Senlis à Montataire (contournement sud de Creil).

Les trafics comptabilisés sur ces voies sont les suivants :

- RD 1016 : 31 385 véhicules/jour dont 3,2 % de poids lourds (en 2014),
- RD 162 : 10 159 véhicules/jour dont 3,6 % de poids lourds (en 2014),
- RD 44 : 11 974 véhicules/jour dont 4,9 % de poids lourds (en 2014),
- RD 201 : 23 304 véhicules/jour dont 5 % de poids lourds (en 2014).



↳ **Voie ferroviaire**

Le territoire communal est traversé, selon un axe nord-ouest / sud-est, par la voie ferrée qui effectue la liaison Creil-Paris. Cette ligne de chemin de fer scinde le bourg de Saint-Maximin en deux entités.

↳ **Voie fluviale**

La rivière de l'Oise longe le territoire communal, et en matérialise la limite ouest.

↳ **Réseau d'eau potable**

La commune de Saint-Maximin est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est communale. L'entretien et l'exploitation du réseau sont confiés à La Lyonnaise des Eaux.

L'eau potable distribuée dans la commune provient exclusivement des champs captants de Précy-sur-Oise ; elle est pompée dans la nappe de craie, dans la vallée de l'Oise en aval de Creil.

L'étude du réseau d'adduction en eau potable de la commune fait ressortir que la majorité des constructions sont desservies par des canalisations de diamètre supérieur à 100 mm. L'adduction en eau potable s'organise à partir de canalisations principales qui correspondent d'une manière générale aux voies de communication les plus importantes.

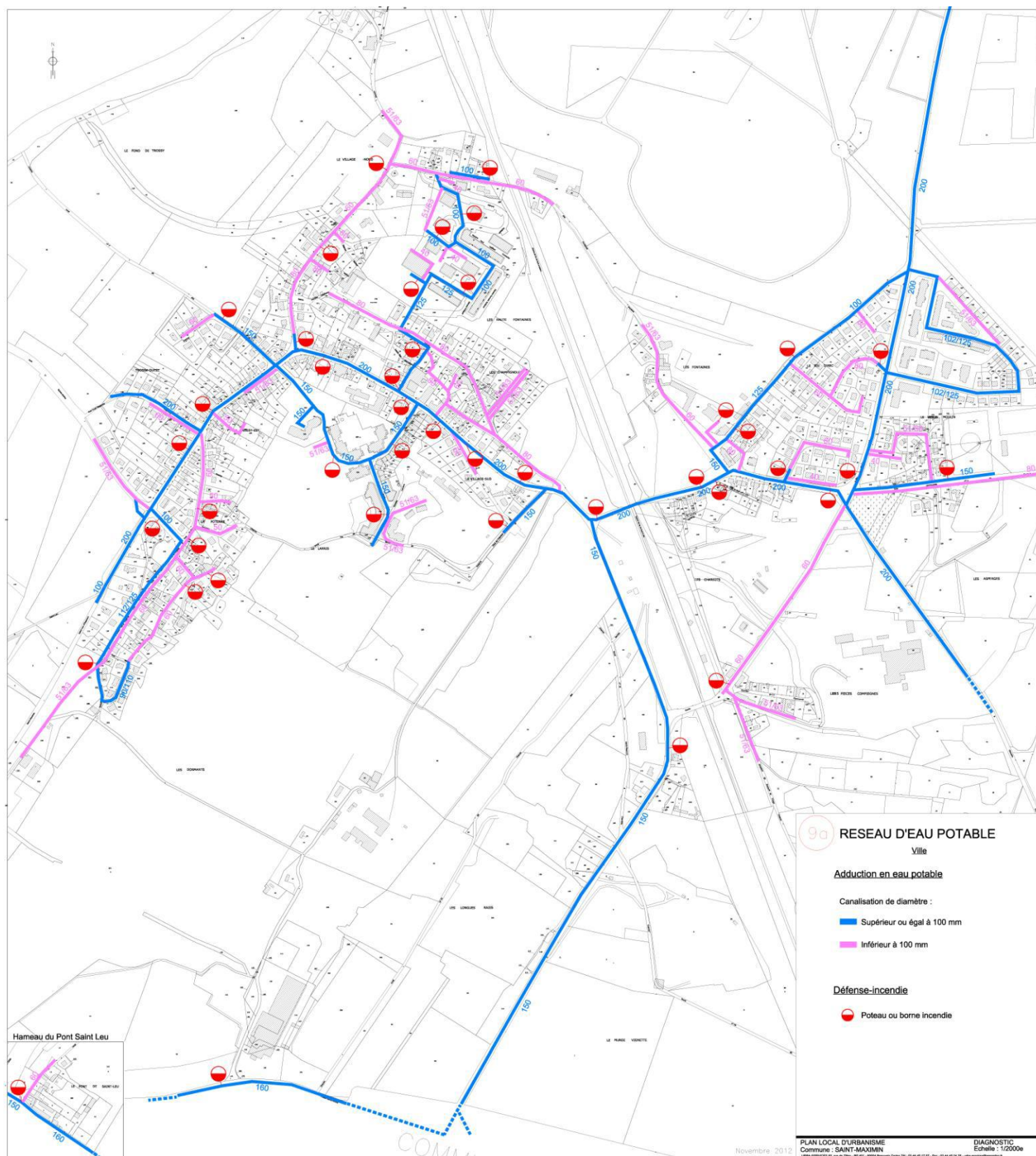
La ville de Saint-Maximin est alimentée en particulier par une canalisation principale de diamètre 200 mm qui correspond notamment aux rues Jean Jaurès et Pierre Dewaele. Celle-ci est reliée, par une canalisation de 150 mm au niveau de l'allée Georges Dehan et de la route de Gouvieux, à une canalisation de 131/160 mm correspondant à la RD 44 au sud de Saint-Maximin ; cette dernière alimente en particulier le hameau du Pont de Saint-Leu.

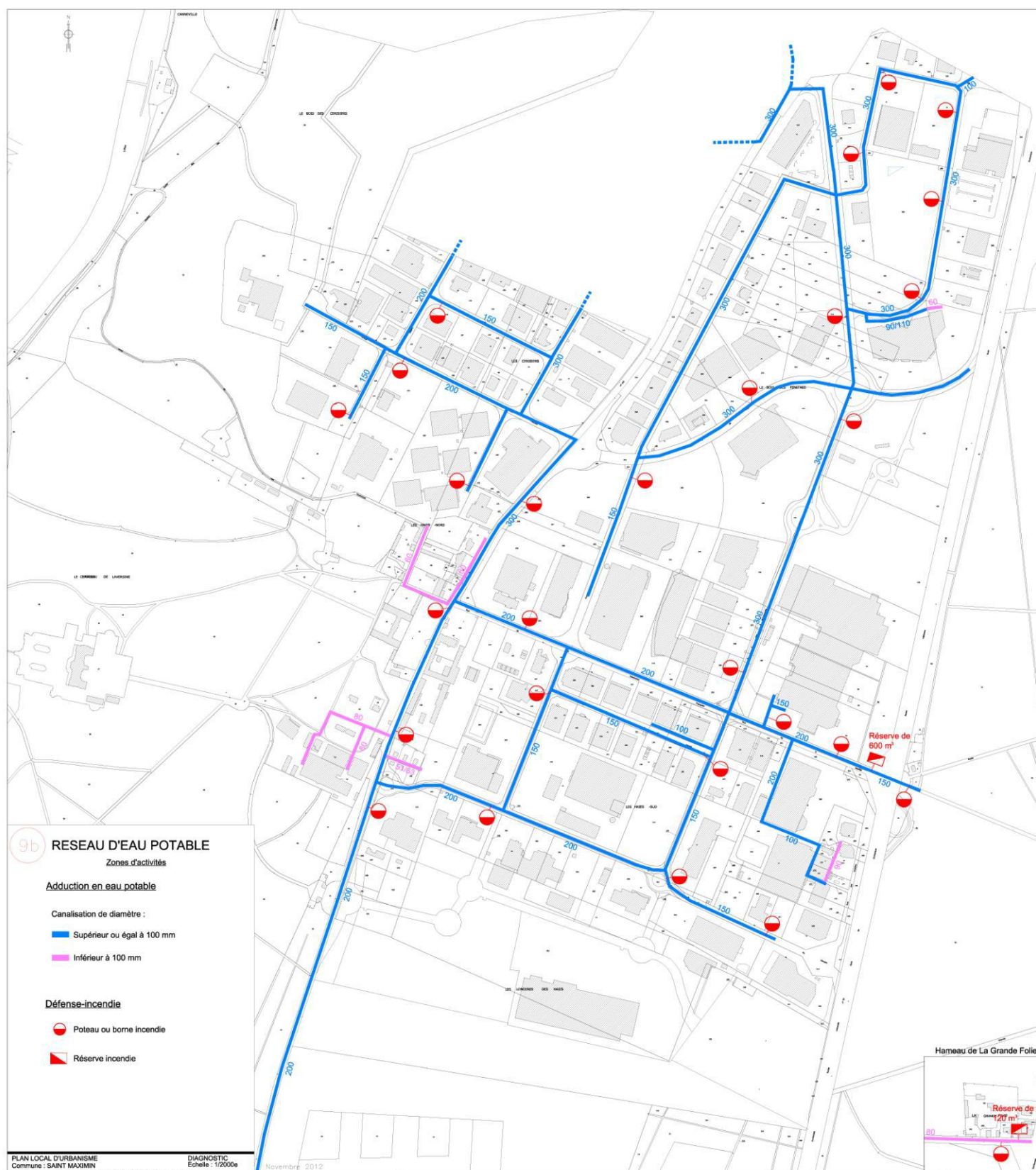
Le réseau principal d'adduction en eau potable de la ville est de plus composé de canalisations de plus de 100 mm desservant notamment le secteur du Larris, le quartier des Champignolles, et la rue du Four.

Des canalisations dites secondaires complètent le réseau. De diamètre inférieur à 100 mm, elles correspondent généralement à des voies de desserte de quartier (rue des Carrières et rue des Fontaines par exemple), ou à des voies en impasse.

La zone d'activités située dans la partie nord de la commune est quant à elle alimentée en eau potable par un réseau composé de canalisations de diamètre important, 300 mm pour certaines d'entre elles.

Le hameau « Les Haies », situé à proximité immédiate de la zone d'activités, est alimenté par une canalisation de 200 mm correspondant à la RD 162, canalisation qui relie la partie nord du territoire communal à la ville de Saint-Maximin. La desserte de ce hameau est complétée par des canalisations qui alimentent le lycée professionnel et les constructions situées en impasse.





Ainsi, le réseau d'adduction en eau potable de la commune de Saint-Maximin est constitué de bouclages principaux et de canalisations intermédiaires. L'étendue du réseau est adaptée aux besoins actuels de la commune.

↳ **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 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne 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.

Le relevé des hydrants met en évidence 69 points d'eau, dont 64 poteaux incendie, 3 bornes, 1 poteau non normalisé, et 1 réserve artificielle de 120 m³. L'examen du relevé effectué par le Centre de Secours (tableau qui est annexé au dossier de PLU dans l'annexe « réseaux divers ») montre que l'ensemble des poteaux présentent un débit conforme à la réglementation.

Seul le poteau situé au hameau de La Grande Folie ne répond pas aux critères de conformité. Toutefois, la défense incendie y est assurée par une réserve de 120 m³.

La défense incendie est donc satisfaisante sur l'ensemble de la commune.

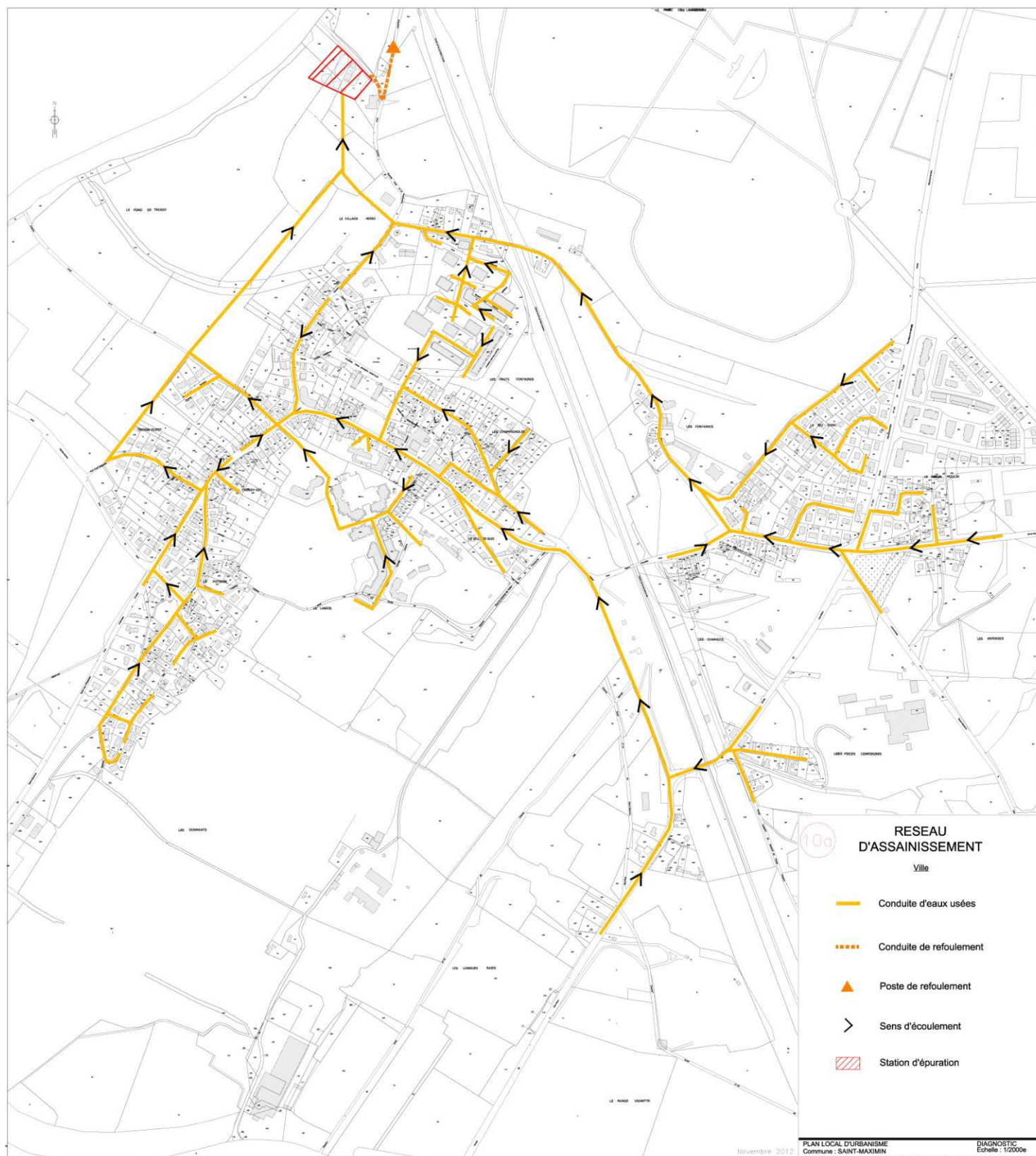
↳ **Assainissement**

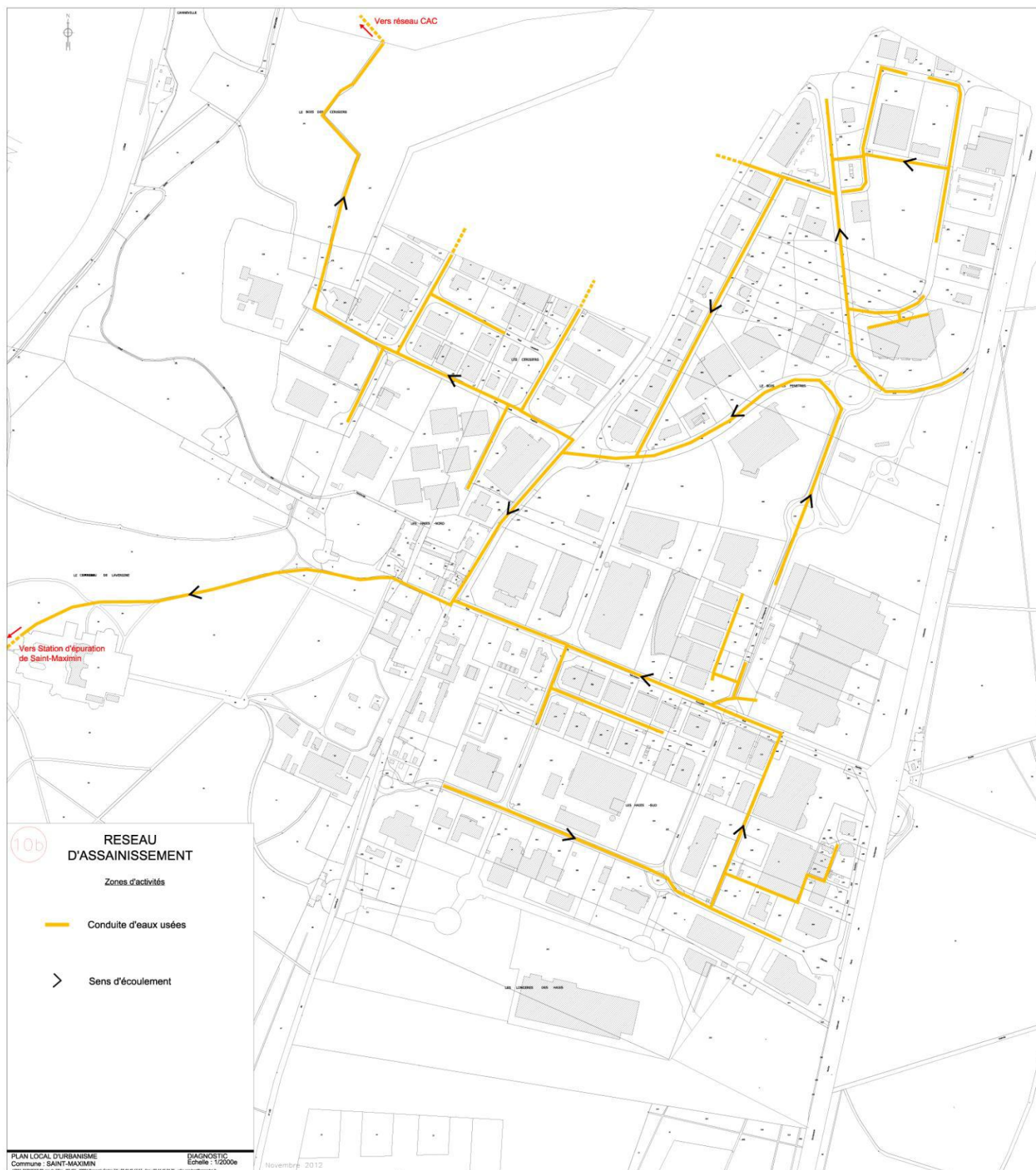
↳ La commune de Saint-Maximin possède un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et dispose d'une station d'épuration. La gestion de l'assainissement est communale, son exploitation et son entretien sont confiés à La Lyonnaise des Eaux.

Le système d'assainissement dans le bourg de Saint-Maximin est principalement de type unitaire (eaux usées et eaux pluviales non séparées) ; il est en revanche séparatif dans le secteur du Larris notamment. Environ 95 % des logements de la commune sont raccordés au réseau collectif ; le hameau de La Grande Folie a été raccordé récemment.

Les autres constructions sont en système d'assainissement individuel, c'est le cas du hameau du Pont de Saint-Leu et des constructions situées dans la partie sud de la ville (rue de Perkata, extrémité sud de la rue Ambroise Croizat notamment).

Les eaux usées sont rejetées vers la station d'épuration située dans la partie ouest de la commune, à proximité de la rivière de l'Oise, au lieu-dit « Le Fond de Trossy ». Présentant une capacité de traitement de 5 000 équivalents-habitants, la station d'épuration recueille les eaux usées en provenance de la ville de Saint-Maximin, du château de Laversine, et de quelques constructions situées dans le hameau des Haies.





Les eaux usées de la zone d'activités sont quant à elles rejetées vers le réseau de la Communauté de l'Agglomération Creilloise.

Par ailleurs, le zonage d'assainissement a été approuvé par délibération du 29 juin 2006. Les zones bâties, et celles qui étaient inscrites en zone d'urbanisation future au POS en vigueur à cette période (zones U et NA de l'ancien POS), sont classées en zone d'assainissement collectif. Le zonage d'assainissement prévoit que le hameau du Pont de Saint-Leu soit raccordé au réseau collectif voisin de Saint-Leu d'Esserent.

↳ Concernant les eaux pluviales, les eaux collectées en dehors du réseau d'assainissement sont dirigées vers le milieu naturel sans traitement spécifique. Les eaux pluviales collectées dans le réseau unitaire sont rejetées dans la rivière de l'Oise, via la station d'épuration.

↳ **Réseaux divers**

↳ La gestion du réseau électrique est assurée par le Syndicat d'électricité de l'Oise ; ERDF en est le concessionnaire.

La distribution d'électricité sur la commune est satisfaisante ; aucun problème majeur de chutes de tension n'est constaté.

↳ La commune est desservie par le réseau de gaz ; la majorité des constructions sont alimentées.

↳ 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 Saint-Maximin, le déploiement du très haut débit est prévu dans l'année 2015.

↳ **Collecte des déchets**

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

Le transport et le traitement des déchets ménagers est assuré par le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise (SMVO).

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

La déchetterie la plus proche est située sur la commune voisine de Saint-Leu d'Esserent, dans la zone d'activités du Renoir.

b) Equipements de superstructure

↳ Equipements administratifs et services publics

La mairie de Saint-Maximin est située dans le bourg (face à la place principale), tandis que les bâtiments techniques (ateliers municipaux) se situent à l'extrémité sud de la ville, en contre-haut de la route qui longe le fond de vallée.

↳ Equipements socio-culturels

La commune dispose d'un centre socio-culturel, d'une Maison de l'Enfance, d'une école de musique, d'une bibliothèque fixe, d'une bibliothèque mobile, d'un centre aéré, d'un foyer rural, d'une association sportive.

Par ailleurs, la ville de Saint-Maximin accueille la « Maison de la Pierre du sud de l'Oise ». L'activité extractive constitue l'activité emblématique de Saint-Maximin, et se traduit par l'existence de nombreuses carrières de pierre sur le territoire.

La Maison de la Pierre a pour mission de sauvegarder, promouvoir, et mettre en valeur le patrimoine de la pierre dans le sud de l'Oise et à Saint-Maximin. Elle organise notamment des visites de carrières (souterraines et à ciel ouvert), des expositions, des stages de sculpture, des initiations à la géologie, des jeux de pistes,...

↳ Etablissements scolaires

La commune de Saint-Maximin dispose d'une école maternelle et d'une école primaire ; elle compte également un centre péri-scolaire (cantine et garderie).

La commune accueille également un lycée d'enseignement professionnel, installé dans le château de Laversine et ses abords (hameau des Haies).

Un institut psycho-pédagogique est par ailleurs installé dans la partie haute de la ville, au voisinage de l'église.

Les collégiens et lycéens qui résident à Saint-Maximin sont principalement rattachés aux établissements de Chantilly.

↳ Equipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un terrain de football, un terrain de basket, un gymnase, une salle de judo, un mur d'escalade, un étang de pêche, et trois aires de jeux. Elle offre par ailleurs des jardins familiaux.

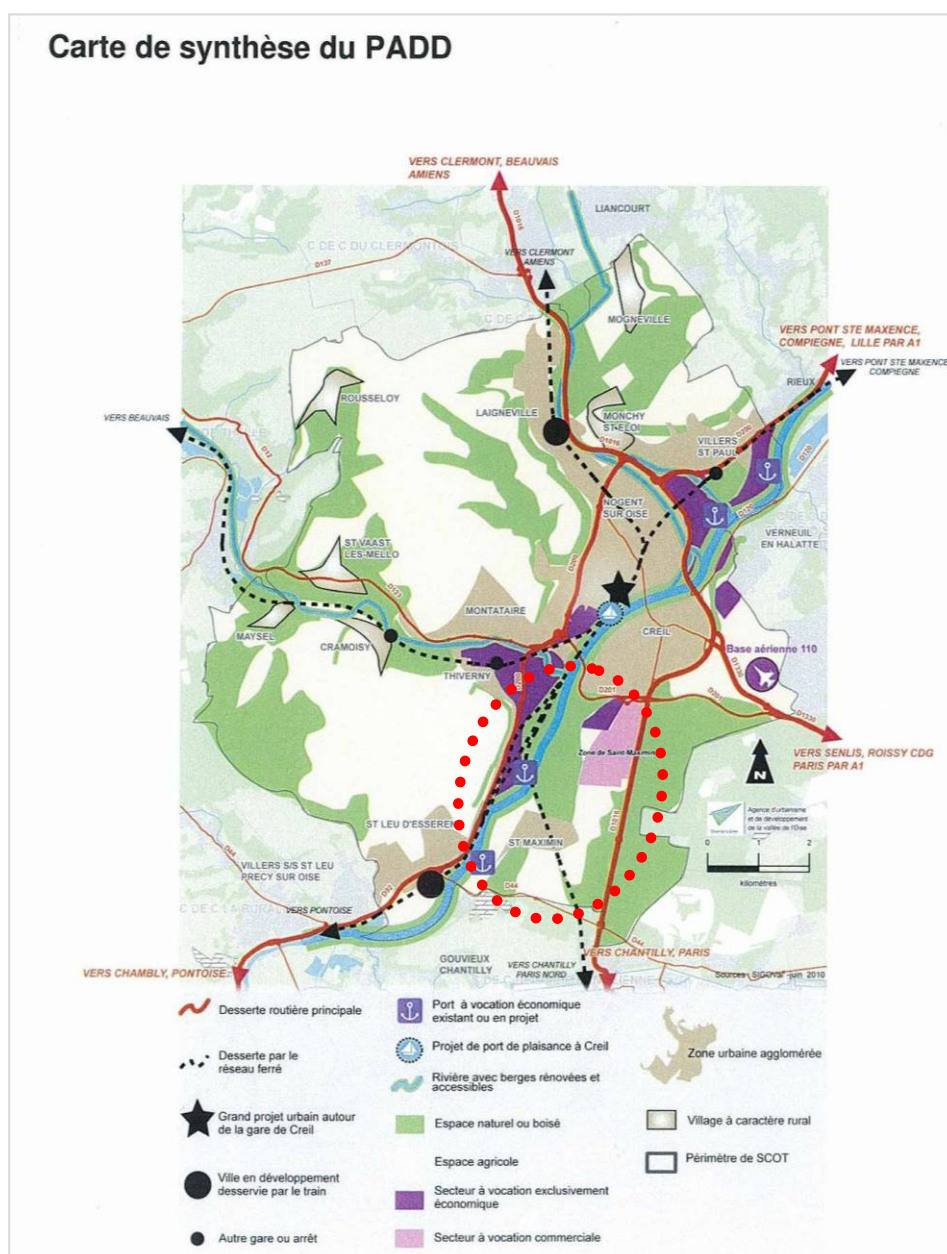
1 - 1 - 6 - Intercommunalité

a) Intercommunalité et SCOT du Grand Creillois

La commune de Saint-Maximin appartient à la Communauté de Communes Pierre Sud Oise (CCPSO), qui regroupe 7 communes (Cramoisy, Maysel, Rousseloy, Saint-Leu d'Esserent, Saint-Vaast-les-Mello, Thiverny).

La CCPSO est membre du Syndicat Mixte du Grand Creillois, qui – avec la Communauté de l'Agglomération Creilloise et les communes de Laigneville, Monchy-Saint-Eloi et Mogneville – ont élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le SCOT a été approuvé par délibération du Syndicat Mixte en date du 26 mars 2013.

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



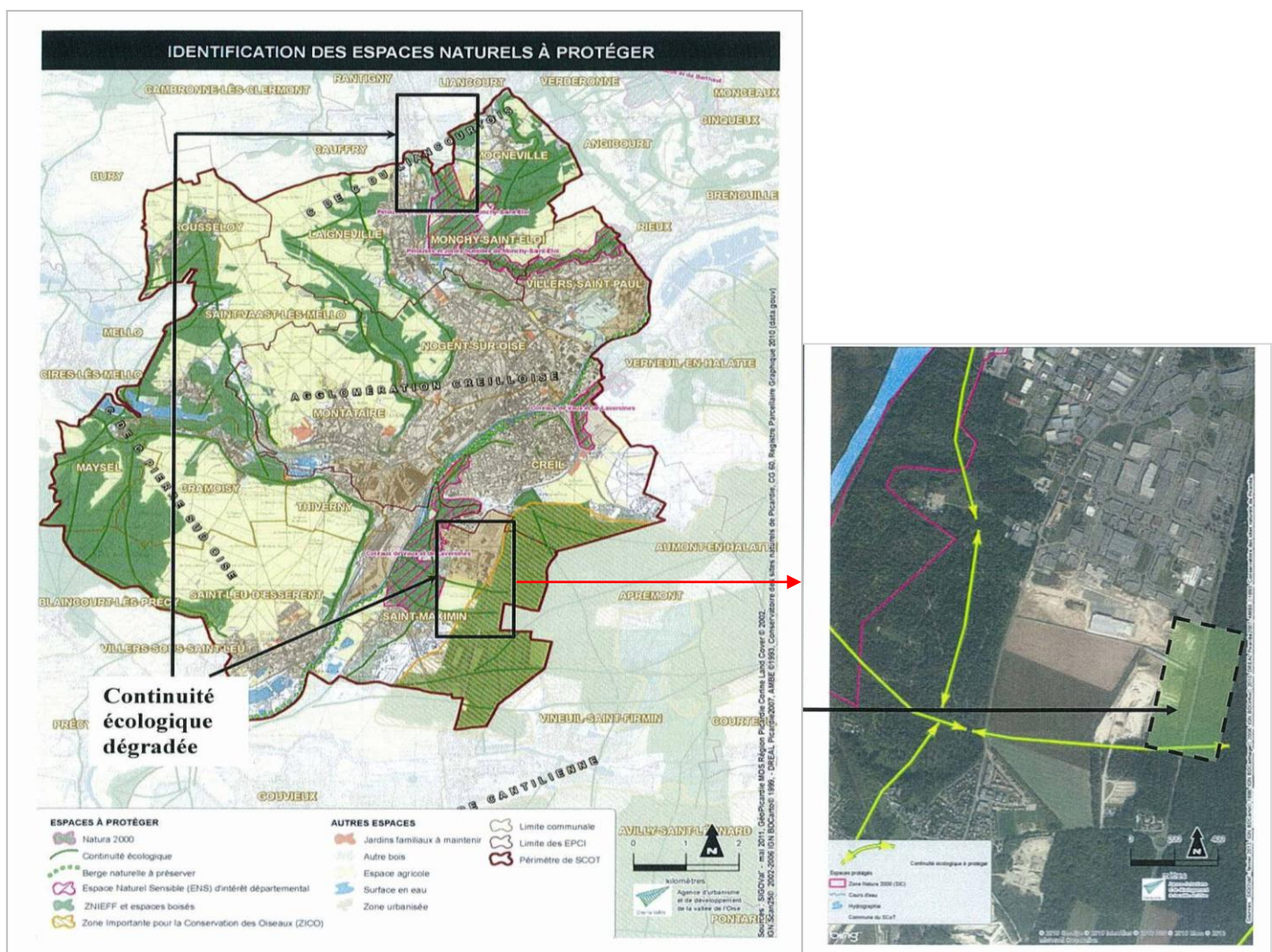
Les orientations du SCOT sont déclinées le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

➡ Principes pour un développement équilibré et durable :

- optimiser le foncier pour revaloriser les villes et les villages, et protéger les espaces naturels et agricoles : la rénovation urbaine avant l'étalement urbain,
- lutter contre le réchauffement climatique et réduire la consommation d'énergie : isolation thermique des bâtiments et utilisation des énergies renouvelables, une architecture adaptée,
- adapter le territoire au changement climatique à venir : limiter le ruissellement des eaux, prendre en compte les risques d'inondation,
- préserver l'identité des centres-bourgs et soigner les entrées de ville,
- maintenir des limites et des coupures à l'urbanisation.

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

- territoires faisant l'objet d'une protection : protéger les espaces classés et inventoriés, protéger les berges naturelles, protéger et restaurer les continuités écologiques dégradées (du fait d'infrastructures de transport existantes),



- veiller aux aménagements autorisés, spécificités concernant les zones Natura 2000, concernant les zones humides, prise en compte des projets routiers envisagés,
- accessibilité des berges aux piétons et cyclistes,
- valorisation des chemins ruraux,
- sauvegarder les milieux aquatiques.

↳ Développer l'agriculture :

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

↳ Limiter l'étalement urbain et le rendre cohérent :

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

↳ Renforcer la mixité fonctionnelle :

- mixité fonctionnelle et sociale,
- densité : l'objectif de surface de plancher à construire en moyenne à l'hectare étant, pour la commune de Saint-Maximin, d'un minimum de 3 000 m², dont une part minimale de 75 % à usage de logements.

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

- hypothèse concernant la croissance démographique : perspective de croissance basée sur un rythme de + 0,75 % en moyenne annuelle sur la période 2012 / 2022,
- hypothèse concernant l'évolution du nombre de personnes par ménage : hypothèse émise d'un abaissement de 2,6 en 2006 à 2,4 d'ici 2022,
- objectif à atteindre en matière de construction : le nombre total de logements à atteindre sur la période 2012 / 2022 étant de 5 800 logements,
- foncier nécessaire à la construction de ces logements : outre les 60 ha de terrains en friches, en dents creuses et en renouvellement urbain, le SCOT mobilise 130 ha de terres agricoles ou naturelles, dont 80 ha déjà inscrits dans les documents d'urbanisme et 50 ha de terres supplémentaires (les 130 ha constituent un objectif de consommation maximal),
- objectif de rénovation du parc de logements sur 10 ans : 4 500 logements,
- favoriser le recours aux énergies renouvelables.

↳ Préserver et valoriser le foncier à vocation économique :

- délimitation des espaces à vocation exclusivement économique, parmi lesquels la zone d'activités de Saint-Maximin,
- pas de nouvelles zones à vocation économique sur le Grand Creillois.
- soigner les interfaces et mener une réflexion urbaine et paysagère pour les espaces à vocation économique,
- un grand projet pour le quartier de la future gare « double face » Creil-Nogent,
- production d'énergies renouvelables.

↳ Développer le commerce dans les villes :

- développer le commerce dans les secteurs habités, favoriser la constitution ou le maintien de centralités commerciales dans les centres-villes,
- pas de nouvelle zone commerciale périphérique et pas d'extension des zones existantes.

↳ Créer des polarités autour des grands équipements :

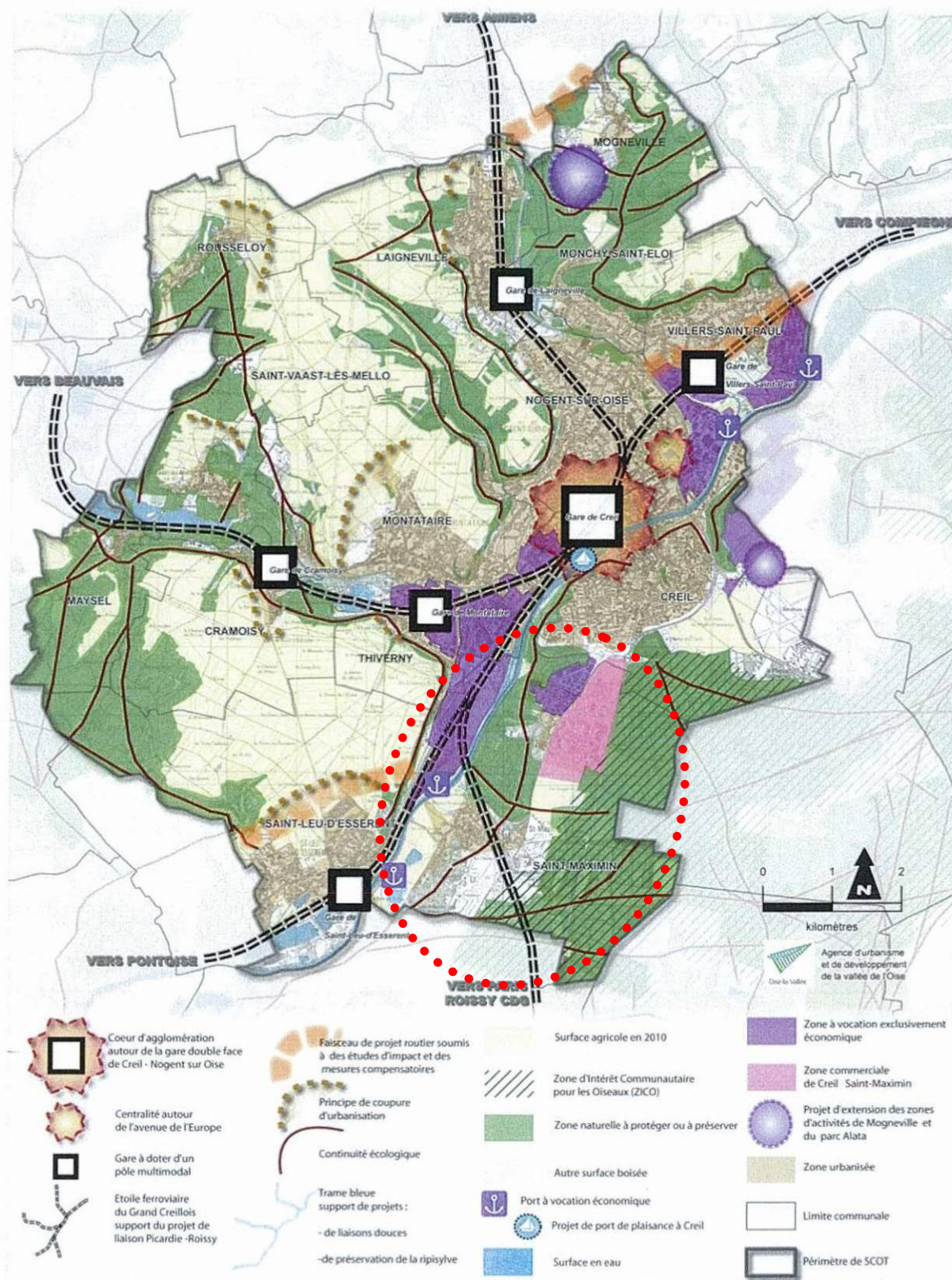
- faire que les grands équipements soient des pôles structurants pour le territoire, parmi ces grands équipements figure la « Maison de la Pierre du sud de l'Oise » à Saint-Maximin,

↳ Développer les circulations douces et les transports collectifs :

- pôles intermodaux à proximité immédiate des gares,
- création de pôles d'échange,
- des pistes cyclables et des cheminements le long de l'Oise notamment,
- développement de l'activité portuaire.

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

DOCUMENT D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS DU GRAND CREILLOIS



b) Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France

La commune de Saint-Maximin appartient au Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France. La Charte du PNR, qui a été approuvée le 15 janvier 2004, est actuellement en cours de révision.

L'ensemble du territoire de Saint-Maximin est couvert par le PNR, à l'exclusion de la zone d'activités (ZAET Creil / Saint-Maximin et zone commerciale du Bois de Fenêtres).

Les objectifs du PNR sont :

- de maîtriser l'évolution des territoires (continuité des espaces naturels, gestion économe de l'espace, population, logements, déplacements,...),
- de préserver le patrimoine naturel et culturel, de mettre en œuvre une politique paysagère et urbaine du Parc,
- de promouvoir un développement économique durable (agriculture, activités liées au cheval, activité forestière, tourisme).

Le PNR Oise - Pays de France couvre, dans son périmètre initial, 59 communes des départements de l'Oise et du Val d'Oise. Dans sa procédure de révision en cours, un élargissement à 27 nouvelles communes est envisagé.

La future Charte devrait s'organiser autour des orientations suivantes :

- préserver et favoriser la biodiversité,
- préserver et restaurer des réseaux écologiques fonctionnels,
- s'assurer d'un aménagement du territoire durable, répondant aux besoins en matière de logement,
- promouvoir l'activité économique et accueillir des emplois,
- préserver et gérer durablement les ressources naturelles,
- faire du paysage un bien commun,
- s'engager dans un développement urbain durable, garant de l'identité paysagère et patrimoniale des villes et des villages,
- faire du Parc un territoire de « mieux-être » pour tous,
- accompagner les acteurs du territoire dans les démarches de développement durable,
- sensibiliser les publics pour susciter un engagement citoyen.

Afin d'aider les communes à prendre en compte et à décliner les enjeux et orientations de la Charte (notamment dans les documents d'urbanisme), des schémas d'orientations urbaines ont été élaborés. Ils renseignent l'occupation du sol actuelle, et identifient des enjeux et des potentialités à l'intérieur des enveloppes urbaines de chaque commune.

Les documents provisoires établis dans le cadre de la révision de la Charte sont repris ci-après : « schéma d'orientations urbaines » concernant Saint-Maximin :

■ Cadrage :

BOURG CENTRE dans la stratégie d'aménagement du Parc.

La zone d'activités commerciales du « Bois des Fenêtres », ainsi que la ZAET de Creil/Saint-Maximin se situent hors du territoire du Parc.

Commune appartenant aux unités paysagères n°2 « Clairière d'Apremont et forêts de la Pommeraye » et n°11 « Vallée de l'Oise ».

Documents produits par le Parc :

- Etude urbaine
- Etude de principes d'aménagement de la place Octobre
- Etude de principes d'aménagement du parc de la Tranchée
- Etude de principes d'aménagement de la pelouse des Champignolles

■ Protections patrimoniales des secteurs bâtis :

- Inclus dans le site inscrit de la vallée de la Nonette
- Périmètre de protection MH de l'église

■ Présentation sommaire des secteurs bâtis :

Fortement marqué par la vallée de l'Oise, le village de Saint-Maximin est installé à flanc de coteau et en rebord de plateau, mais il est surtout marqué par l'activité extractive : paysage de plans d'eau, suite à l'exploitation de gravières, le long de l'Oise, fronts de taille des carrières de pierre, en activité ou abandonnées, qui l'enserrent.

Il se situe à l'écart des voies de circulation, la RD 44 qui traverse l'Oise au « Pont de Saint-Leu » et se dirige vers Vineuil-Saint-Firmin, et la RD 162 en provenance de Gouvieux vers Creil.

Une voie communale effectue la liaison entre les différents sites habités de la commune, depuis le hameau de « La Grande Folie » sur la RD 1016, jusqu'à celui du « Pont de Saint-Leu », en traversant le village de part en part, partie haute comme partie basse.

Ces deux parties du village sont par ailleurs séparées par la voie ferrée Paris-Creil qui passe en tranchée.

Suite aux bombardements de la Seconde guerre mondiale, l'architecture vernaculaire, dont il ne subsiste que peu d'éléments, a laissé la place à une architecture de la reconstruction édifiée en pierre.

Le village conserve cependant quelques maisons anciennes, en partie haute, autour de l'église, et disséminées en partie basse.

Paradoxalement, le hameau du « Pont de Saint-Leu », comme celui de « La Grande Folie », a maintenu sa structure ancienne.

Ailleurs, un pavillonnaire plus ou moins récent côtoie des ensembles collectifs souvent de bonne qualité urbaine.

A Saint-Maximin, le bâti s'insère entre les fronts de taille des anciennes carrières provoquant des discontinuités.

Outre l'église, un bâti à fort caractère patrimonial a été préservé, avec la présence de deux châteaux, dont celui du Parc de Laversine, reconverti en lycée professionnel, et celle plus singulière, d'un habitat troglodytique, témoin d'une activité liée à la géologie.

Le parc du château de Laversine représente une grande entité boisée, dont « l'allée de marronniers » constitue un prolongement de la structure paysagère hors des limites du domaine.

La zone d'activités commerciales du « Bois des fenêtres », développée à partir du hameau des « Haies », et qui s'étend aux portes de Creil hors du territoire du Parc, engendre des flux de circulation

importants eu égard à son attractivité dépassant largement l'échelle locale.

Une seconde zone, la ZAET de Creil/Saint-Maximin, à caractère industriel et artisanal, jouxte la première, se situant également hors du territoire du Parc.

La zone commerciale du « Bois des Fenêtres » n'a cependant pas empêché le maintien d'un commerce de proximité dans le village.

Enfin, la commune de Saint-Maximin développe depuis plusieurs années une activité culturelle et touristique autour du « Musée de la Pierre » implanté dans le centre du village, sur le site d'une ancienne carrière souterraine.

■ Enjeux et potentialités identifiés à l'intérieur des enveloppes urbaines :

Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager :

- Protéger le patrimoine bâti ancien épargné par les bombardements de la Seconde guerre mondiale,
- Valoriser l'habitat troglodytique,
- Protéger les réseaux de murs de pierre du centre du village et de ses abords,
- Préserver la relation du bâti avec l'environnement éco-paysager singulier des anciennes carrières, en particulier.

Optimiser l'occupation des espaces bâtis :

- Rechercher les conditions d'une implantation du bâti en continuité du bâti existant, sur les sites d'anciennes carrières, au sud du quartier du Larris,
- Développer les activités notamment artisanales en fond de carrière, à l'est de la voie ferrée.

Aménager / requalifier les espaces bâtis :

- Requalifier les espaces publics de la rue Jean Jaurès,
- Améliorer les liaisons entre le centre du village, le quartier des Champignolles et celui du Larris.

Contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines :

Pas de secteur agricole potentiellement urbanisable.

Potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines :

100 à 150 logements

Source : Révision de la Charte du PNR Oise - Pays de France, Avant-projet de Charte 2016-2028, Extrait du rapport (1^{ère} partie) / Document provisoire



Source : Révision de la Charte du PNR Oise - Pays de France, Avant-projet de Charte 2016-2028, Extrait du rapport (1^{ère} partie) / Document provisoire

Sur les schémas d'orientations urbaines, sont identifiables :

- des aplats de couleur marron foncé représentant les tissus bâtis d'intérêt architectural et/ou urbain. Ce sont les parties anciennes des villes, des bourgs et des villages.
- des aplats de couleur marron clair représentant les tissus bâtis récents. Ce sont les tissus bâtis contemporains périphériques souvent composés de lotissements pavillonnaires. Ces deux aplats de couleur étaient représentés directement sur le plan de référence de la Charte de 2004.
- des aplats quadrillés vert représentant les espaces éco-paysagers. Ce sont en général des espaces de cœur d'îlots ou de fonds de parcelles, dont l'occupation du sol peut être très diverse (jardins, vergers, pâtures...) qui présentent des enjeux écologiques et/ou paysagers.
- des aplats jaunes représentant des grandes propriétés.
- des aplats verts représentant des quartiers d'écuries.
- des aplats violets représentant les zones ou les sites d'activités économiques.
- des aplats hachurés rouge représentant des secteurs agricoles (terres agricoles cultivées ou pâtures) potentiellement urbanisables à vocation d'habitat.
- des aplats hachurés violet représentant des secteurs agricoles (terres agricoles cultivées ou pâtures) potentiellement urbanisables à vocation d'activités économiques.
- des aplats roses représentant des terrains cultivés (champs, potagers, vergers, jardins familiaux, etc) en milieu urbain.
- des aplats gris représentant des friches d'activités.

Les schémas d'orientations urbaines présentent également des symboles désignant :

- ★ • Les monuments historiques classés ou inscrits
- ★ • Des éléments bâtis d'intérêt patrimonial, non protégés
- • Des linéaires bâtis remarquables
- • Des ensembles bâtis remarquables
- ★ • Des éléments paysagers remarquables
- • Des alignements d'arbres/haies
- A • Des points de vue ou des relations visuelles structurantes
- - - - • Des cheminements à remailler
- • Des routes à caractère pittoresque
- Des franges urbaines :
 - WWW - à préserver
 - WWW - à requalifier
- ☼ • Des secteurs potentiels d'aménagement et/ou de requalification
- 🌀 • Des secteurs potentiels de densification et de reconversion
- ⤿ • Des coupures d'urbanisation

Chacun des schémas d'orientations urbaines, commune par commune, est accompagné d'une fiche explicitant les enjeux et les potentialités identifiés dans les enveloppes urbaines, répondant à des orientations et mesures de la charte du Parc.



AVANT-PROJET DE CHARTE 2016-2028

Espaces agricoles

7.1 - Préserver les espaces agricoles et leur vocation
7.2 - Accompagner les agriculteurs dans des pratiques favorisant la biodiversité et les continuités notamment herbacées
14.1 - Agir sur les enjeux agricoles spécifiques du territoire
14.2 - Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
32.1 - Encourager et accompagner les exploitants agricoles

Espaces boisés

6.1 - Préserver l'intégrité et la fonctionnalité interne des espaces boisés et leurs usages
6.3 - Favoriser la biodiversité dans les espaces boisés
14.2 - Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
23.1 - Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères
32.2 - Encourager et accompagner les forestiers et les entreprises de la filière bois

Corrélations écologiques inter ou intra forestières

Axes de déplacements diffus

Corrélations relictuelles :

Liaisons relictuelles

Infrastructures linéaires fragmentantes

6.2 - Préserver voire restaurer les corridors écologiques intra et inter forestiers

Fonds de vallées

Réseau hydrographique

8.1 - Préserver les éléments du réseau des milieux aquatiques et humides à
23.1 - Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères

Sites d'intérêt écologique

1.2 - Proposer une contractualisation aux propriétaires et gestionnaires des sites d'intérêt écologique
1.3 - Proposer des mesures foncières ou réglementaires pour préserver les sites d'intérêt majeur et/ou les plus menacés

Sites d'intérêt géologique

5.1 - Renforcer la connaissance et préserver le patrimoine géologique le plus remarquable

Zones d'enjeu pour l'exploitation à ciel ouvert des ressources minérales

22.2 - Exploiter les ressources minérales dans le respect des enjeux du territoire

Espaces à vocation hippique

7.3 - Préserver et renforcer les milieux ouverts non agricoles
14.2 - Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
15.1 - Participer au maintien de l'activité hippique « courses » et à sa valorisation au cœur du territoire

Parcs de loisirs et Golfs

7.3 - Préserver et renforcer les milieux ouverts non agricoles

Maison du Parc

36.1 - La Maison du Parc : un centre de ressources et d'interprétation des patrimoines
36.2 - Développer un accueil et une offre de services professionnels

Zones d'intérêt et de sensibilité paysagère

23.1 - Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères
23.3 - Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découvertes

Grands domaines patrimoniaux

24.5 - Maîtriser l'évolution des Grands Domaines patrimoniaux

Enveloppes urbaines

7.1 - Préserver les espaces agricoles et leur vocation
9.2 - Maîtriser l'étalement urbain
13.1 - Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire
25.1 - Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis
25.2 - Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine
25.3 - Promouvoir un urbanisme sobre en énergie

Tissus diffus

9.2 - Maîtriser l'étalement urbain

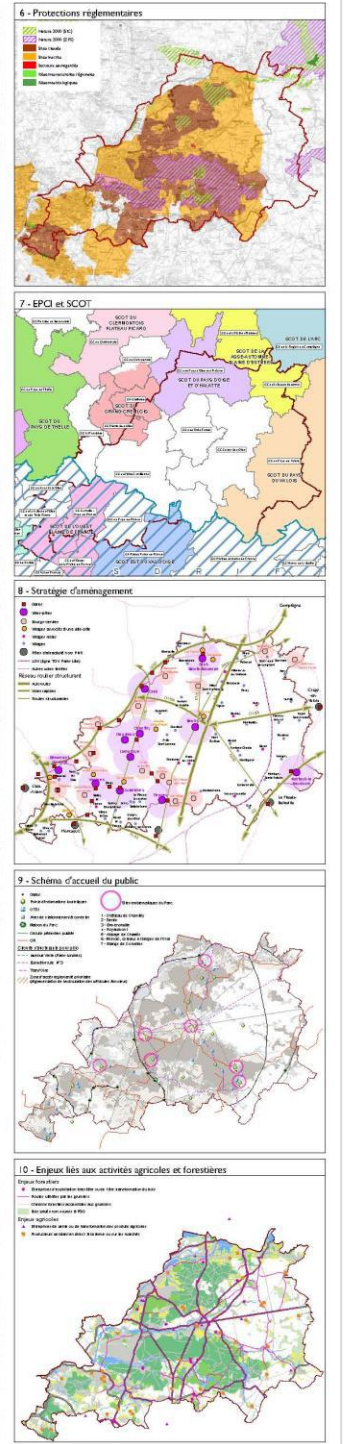
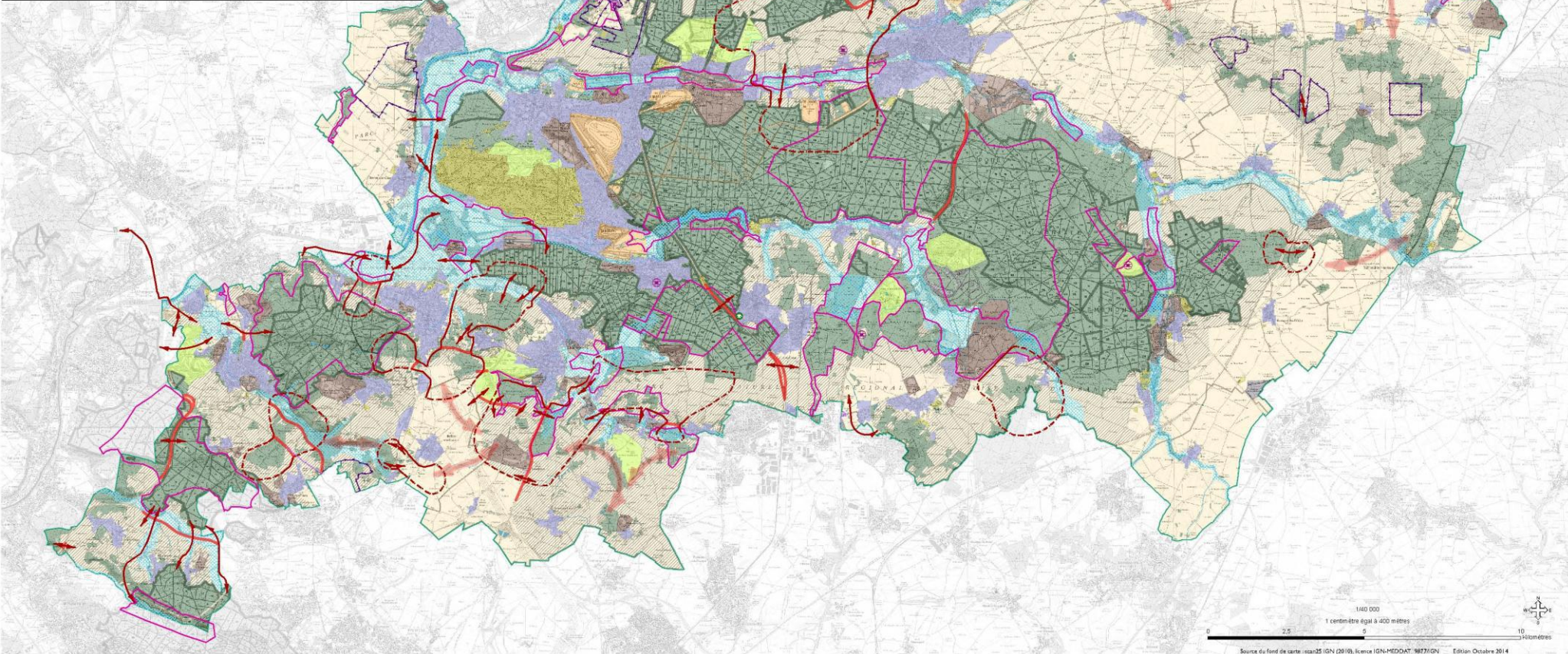
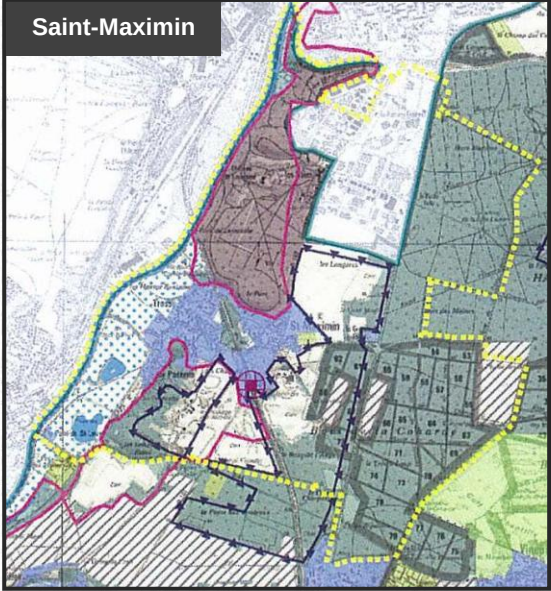
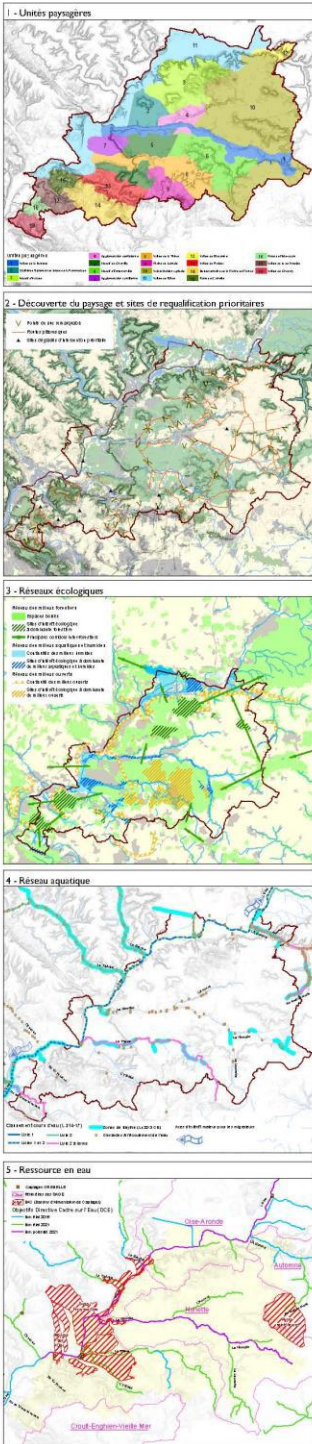
Aérodromes civils et militaires et Pistes d'essais

27.3 - Préserver voire reconquérir des zones de calme

Nouvelles infrastructures déclarées d'utilité publique (DUP)

12.2 - S'engager pour des infrastructures de transports exemplaires, intégrant les enjeux du territoire

Limites du Parc



Espaces agricoles

7.1 - Préserver les espaces agricoles et leur vocation
7.2 - Accompagner les agriculteurs dans des pratiques favorisant la biodiversité et les continuités notamment herbacées
14.1 - Agir sur les enjeux agricoles spécifiques du territoire
14.2 - Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
32.1 - Encourager et accompagner les exploitants agricoles

Espaces boisés

6.1 - Préserver l'intégrité et la fonctionnalité interne des espaces boisés et leurs usages
6.3 - Favoriser la biodiversité dans les espaces boisés
14.2 - Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
23.1 - Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères
32.2 - Encourager et accompagner les forestiers et les entreprises de la filière bois

Corrélations écologiques inter ou intra forestières

Axes de déplacements diffus

Corrélations relictuelles :

Liaisons relictuelles

Infrastructures linéaires fragmentantes

6.2 - Préserver voire restaurer les corridors écologiques intra et inter forestiers

Fonds de vallées

Réseau hydrographique

8.1 - Préserver les éléments du réseau des milieux aquatiques et humides à
23.1 - Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères

Sites d'intérêt écologique

1.2 - Proposer une contractualisation aux propriétaires et gestionnaires des sites d'intérêt écologique
1.3 - Proposer des mesures foncières ou réglementaires pour préserver les sites d'intérêt majeur et/ou les plus menacés

Sites d'intérêt géologique

5.1 - Renforcer la connaissance et préserver le patrimoine géologique le plus remarquable

Zones d'enjeu pour l'exploitation à ciel ouvert des ressources minérales

22.2 - Exploiter les ressources minérales dans le respect des enjeux du territoire

Espaces à vocation hippique

7.3 - Préserver et renforcer les milieux ouverts non agricoles
14.2 - Accompagner et valoriser des projets de construction qualitatifs
15.1 - Participer au maintien de l'activité hippique « courses » et à sa valorisation au cœur du territoire

Parcs de loisirs et Golfs

7.3 - Préserver et renforcer les milieux ouverts non agricoles

Maison du Parc

36.1 - La Maison du Parc : un centre de ressources et d'interprétation des patrimoines
36.2 - Développer un accueil et une offre de services professionnels

Zones d'intérêt et de sensibilité paysagère

23.1 - Préserver les grandes structures paysagères du territoire et poursuivre les démarches à l'échelle des unités paysagères
23.3 - Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découvertes

Grands domaines patrimoniaux

24.5 - Maîtriser l'évolution des Grands Domaines patrimoniaux

Enveloppes urbaines

7.1 - Préserver les espaces agricoles et leur vocation
9.2 - Maîtriser l'étalement urbain
13.1 - Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire
25.1 - Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis
25.2 - Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine
25.3 - Promouvoir un urbanisme sobre en énergie

Tissus diffus

9.2 - Maîtriser l'étalement urbain

Aérodromes civils et militaires et Pistes d'essais

27.3 - Préserver voire reconquérir des zones de calme

Nouvelles infrastructures déclarées d'utilité publique (DUP)

12.2 - S'engager pour des infrastructures de transports exemplaires, intégrant les enjeux du territoire

Limites du Parc

Source : Révision de la Charte du PNR Oise - Pays de France, Avant-projet de Charte 2016-2028, Extrait du rapport (1^{ère} partie) / Document provisoire

c) Autres documents supra-communaux

✎ La commune de Saint-Maximin n'est couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Toutefois, l'élaboration d'un PDU est obligatoire dans l'unité urbaine de Creil (> à 100 000 habitants) ; le PLU devra être compatible avec le PDU.

✎ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin 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 outre, la commune est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette, document qui a été approuvé le 26 juin 2006 et qui est actuellement en cours de révision. Le SAGE met en avant 7 enjeux :

- la limitation des ruissellements, de l'érosion des sols et la maîtrise des risques d'inondation,
- l'amélioration de la qualité des eaux superficielles,
- la reconquête de la qualité des eaux souterraines et la sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- le suivi et la maîtrise des sites et aux sols pollués,
- la gestion quantitative des eaux souterraines et superficielles,
- la préservation et la restauration des fonctionnalités et de la biodiversité des cours d'eau et des milieux aquatiques associés,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique, paysager et historique lié à l'eau.

✎ 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 envisagée en 2015. Le SRCE présente les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établit une cartographie de celles-ci, et propose des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

Les éléments du SRCE qui concernent le territoire de Saint-Maximin sont présentés dans le chapitre 1.2.4. relatif aux « milieux naturels et continuités écologiques ».

Par ailleurs, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) est entré en vigueur le 30 juin 2012. Il fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE constitue le cadre des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) qui doivent 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. Un PCET a été adopté dans l'Oise en 2012.

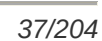
Par ailleurs, le Schéma Régional Eolien (SRE), annexé au SRCAE, identifie les parties du territoire régional favorables, ou favorables sous condition, au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien, et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques, et des orientations régionales.

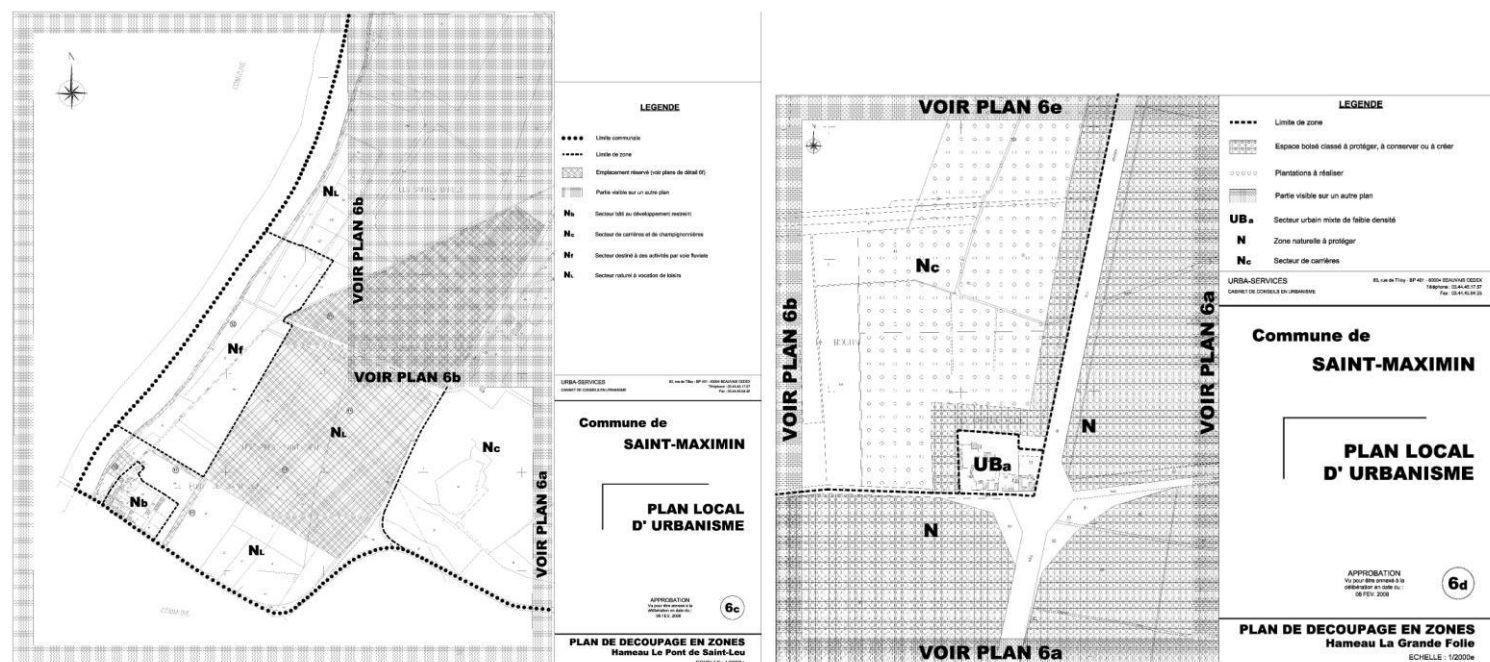
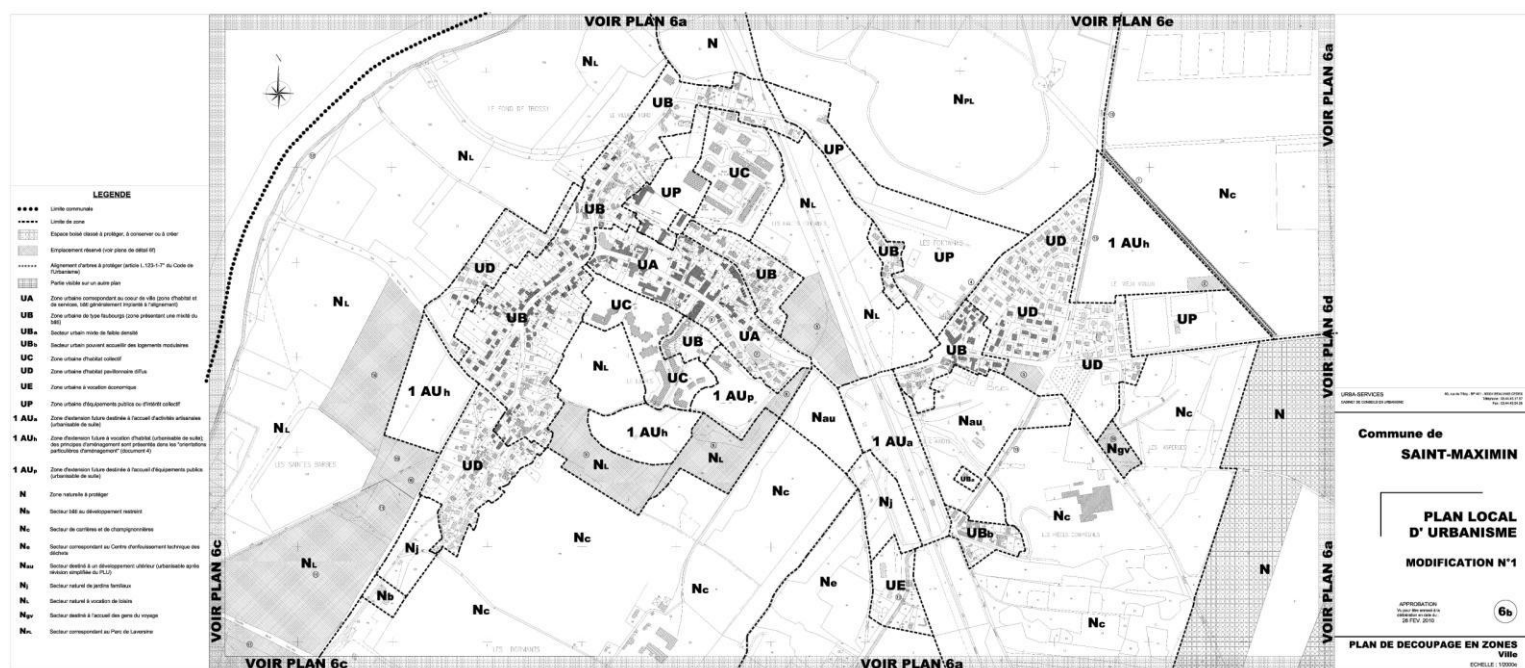
Le territoire du Grand Creillois est situé en dehors de toute « zone favorable » ou « zone favorable sous condition ».

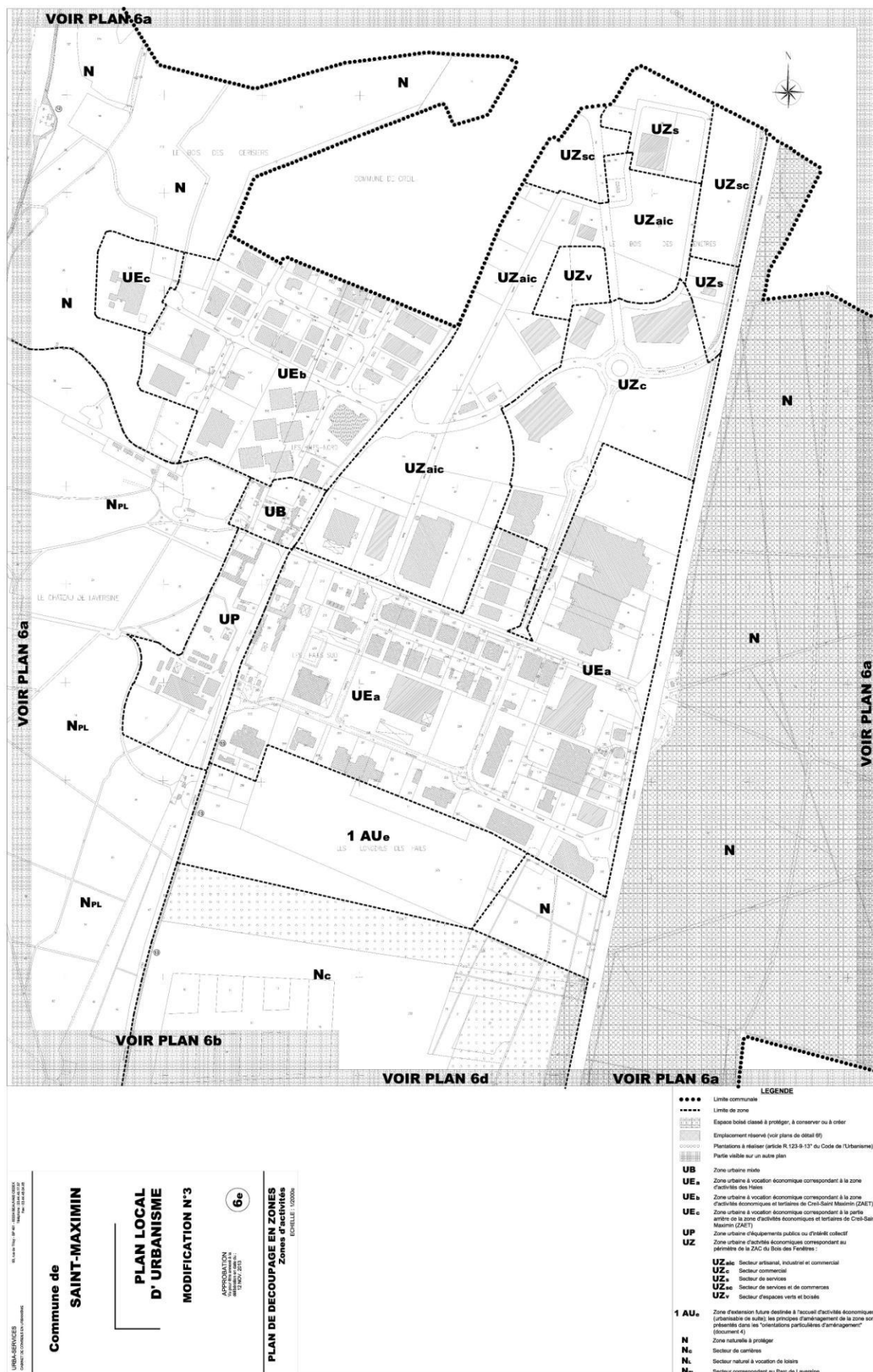
1 - 1 - 7 - Document d'urbanisme antérieur

La commune de Saint-Maximin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 08 février 2008, puis modifié le 26 février 2010 (modification n°1), le 28 juin 2012 (modification n°2), et le 12 novembre 2013 (modification n°3).

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



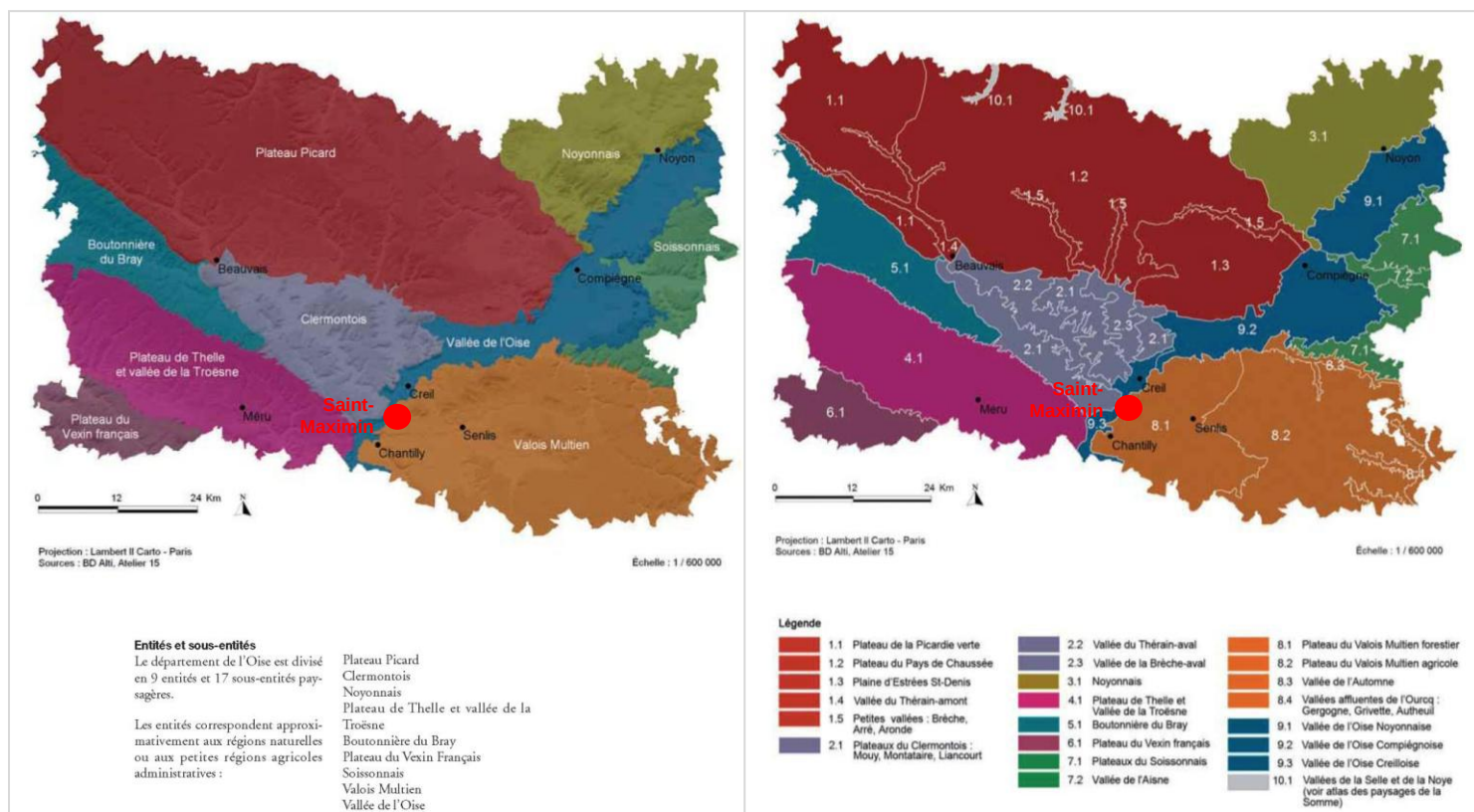




1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Saint-Maximin est située en bordure de la vallée de l'Oise.



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

Source : Atlas des paysages de l'Oise

La commune de Saint-Maximin appartient à l'entité géographique de la vallée de l'Oise et à celle du plateau du Valois Multien. Le territoire communal est adossé à la rivière de l'Oise, qui en matérialise la limite ouest, tandis que la partie Est du territoire communal correspond au plateau du Valois Multien, dans sa partie forestière.

La vallée de l'Oise correspond à une vallée alluviale à fond plat, dont la section située autour de Creil, « l'Oise Creilloise », présente une identité industrielle.

La commune de Saint-Maximin est implantée au pied du plateau du Valois Multien, qui est en grande partie boisé et occupé par la Forêt d'Halatte. Une fraction de la forêt de la Haute-Pommeraye est située sur le territoire de Saint-Maximin. Le plateau du Valois est aussi composé de quelques buttes de sables, sur les hauteurs d'Apremont et d'Aumont-en-Halatte ; ces buttes constituent des éléments géomorphologiques qui soulignent le relief du plateau.

L'espace qui se trouve en « vis-à-vis » de Saint-Maximin, en rive droite de l'Oise, correspond quant à lui à l'extrémité sud-est du Clermontois.

Situation de la commune de Saint-Maximin

Extrait de carte IGN



La commune de Saint-Maximin se situe par ailleurs entre Creil et Chantilly, à l'ouest de Senlis. La partie nord du territoire de Saint-Maximin se situe au contact de l'agglomération creilloise, la zone d'activités située dans la partie nord de Saint-Maximin est en continuité urbaine avec l'agglomération de Creil.

La commune est par ailleurs traversée par la RD 1016 qui relie Creil à Chantilly, et par la RD 162 qui relie Creil à Gouvieux. La voie ferrée effectuant la liaison Paris-Creil constitue en outre une coupure importante entre les deux entités qui composent le bourg de Saint-Maximin.

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 (124 m) se situe dans sa partie nord-est, il correspond à l'une des buttes de sable qui caractérisent le plateau du Valois. Le point le plus bas (28 m) est localisé dans la vallée de l'Oise, dans la partie sud-ouest de la commune. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc de près de 100 m.

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

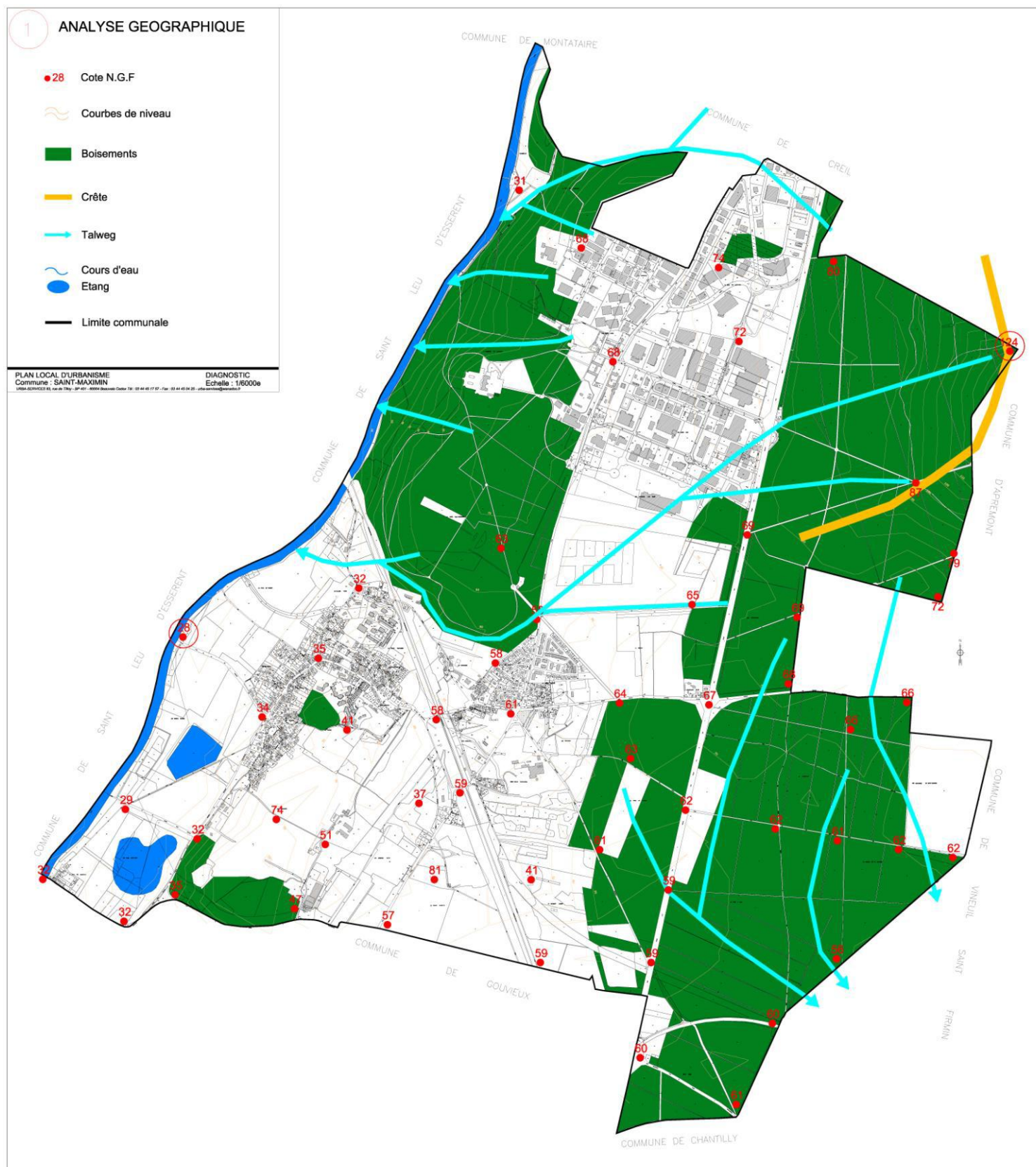
A l'ouest, la vallée de l'Oise présente des altitudes très homogènes (29-30 m).

A l'Est, le plateau du Valois présente des altitudes moyennes de 60 m dans la partie sud-est de la commune. Ce plateau, incliné selon un axe nord-sud, voit ses altitudes croître en direction du nord (80 m). Est rappelée la présence d'une butte culminant à 124 m, en limite communale nord-est, au lieu-dit « le Carrefour des deux mares ».

La transition topographique entre la vallée et le plateau est différente au nord et au sud de la voie de chemin de fer qui traverse la commune (axe nord-ouest / sud-est). Ainsi, au nord de la voie ferrée, dans le secteur du Bois de Laversine, le coteau est très marqué ; les altitudes varient en effet de 31 m à 68 m sur une courte distance. Le relief compose ici un schéma simple qui peut se résumer comme suit : vallée de l'Oise / coteau marqué / plateau. La zone d'activités est implantée quant à elle à une altitude moyenne de 70 m.

Au sud de la voie ferrée, l'espace situé entre la vallée de l'Oise et le plateau est particulièrement discontinu et chaotique. Ce secteur a connu un bouleversement topographique lié à l'activité extractive ; les carrières ont ainsi contribué à démembrer l'espace et à rompre la linéarité du plateau. Quelques points hauts résiduels subsistent, s'élevant notamment à 74 m et 81 m, à proximité de parties creusées des secteurs d'extraction de matériaux (37 m d'altitude par exemple).

La ville de Saint-Maximin est située à 35 m d'altitude au niveau de l'intersection de la rue Jean Jaurès et de la rue des Fontaines. La partie urbanisée correspondant au secteur du château et de l'église, de l'autre côté de la voie ferrée, se trouve à 58 m. Le bourg de Saint-Maximin, relativement éclaté, est par conséquent implanté à des altitudes diverses, et dans des secteurs où les caractéristiques topographiques sont diverses.



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.

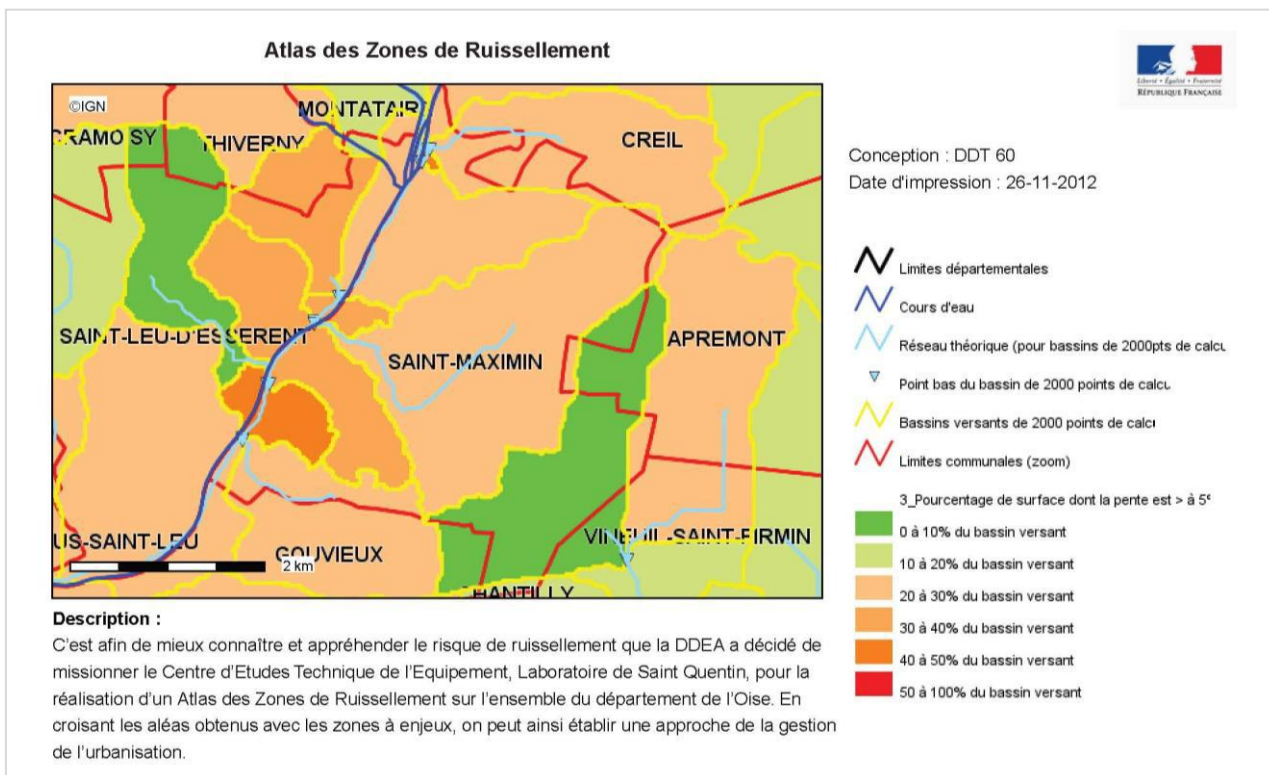
Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire, qui correspondent 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 de l'Oise.

Les eaux recueillies dans la partie sud du territoire communal appartiennent au bassin versant de la rivière de la Nonette.

Les espaces agglomérés de Saint-Maximin ne sont pas directement concernés par le tracé des principaux talwegs.

De plus, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, c'est le bassin versant situé dans la partie sud de la ville (en orange foncé sur le plan ci-dessous) qui présente le pourcentage le plus élevé de surface dont la pente est supérieure à 5 % (40 à 50 % de ce bassin versant). Cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit un certain 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.

↳ Les boisements :

Une grande part du territoire communal, environ la moitié, est couverte de boisements. Une distinction est faite entre ceux correspondant à des massifs forestiers, et ceux constituant des boisements ponctuels ou de coteau.

- les massifs forestiers :

La partie Est du territoire communal est occupée par les étendues boisées de la Forêt de la Haute-Pommeraye. Cette occupation de l'espace est une composante importante des paysages de Saint-Maximin, non seulement en superficie mais aussi en identité visuelle. L'ambiance paysagère offerte par ces massifs forestiers est très caractéristique des espaces du Plateau du Valois, couvert par la Forêt d'Halatte.



Les bois sont traversés par de nombreux chemins forestiers et quelques voies routières (liaisons Saint-Maximin / Apremont et Saint-Maximin / Vineuil-Saint-Firmin).

Ces étendues forestières sont par ailleurs ponctuées sur le territoire saint-maximinois par des espaces agricoles enclavés au cœur de la forêt, constituant ainsi des clairières.

- les boisements de coteau et boisements ponctuels :

La partie nord-ouest du territoire de Saint-Maximin est également occupée par des boisements ; ils correspondent à la végétation arborée qui couvre le coteau, ainsi qu'à l'ensemble du parc du château de Laversine.

D'autres boisements sont présents sur la commune, en particulier ceux qui constituent le « couloir vert » de la voie de chemin de fer, cette infrastructure est en effet accompagnée d'une végétation continue.



Par ailleurs, une double allée de marronniers en limite nord-est de la ville forme un lien végétal et visuel entre le parc de Laversine et les massifs forestiers à l'Est de la commune.

↳ Les espaces agricoles :

La commune de Saint-Maximin compte sur son territoire une surface relativement limitée d'espaces agricoles. Les deux plus importants d'entre eux correspondent, d'une part, à la plaine alluviale dans le fond de la vallée de l'Oise, et, d'autre part, au secteur compris entre la ville et la zone d'activités commerciales.

L'espace agricole qui occupe la vallée de l'Oise, dans la partie sud-ouest de la commune, est situé entre la rivière et la ville. Le paysage est ici caractérisé par l'horizontalité des étendues cultivées ; les différentes cultures modèlent le paysage de manière diverse selon les saisons. Cet espace ouvert de plaine agricole est agrémenté de deux étangs, dont l'étang des Saintes-Barbes qui est bordé d'arbres.

La vue offerte sur l'abbatiale de Saint-Leu d'Esserent, localisée sur le coteau en rive droite de l'Oise, constitue une perspective à valeur patrimoniale et apporte un intérêt certain à cet espace de vallée (abbatiale située sur la partie gauche de la photographie ci-dessous).

Le paysage du fond de vallée est par ailleurs marqué par l'existence d'une ancienne centrale électrique (sur la partie droite de la photographie), qui est implantée dans la zone d'activités du Renoir sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent, mais qui, dans le paysage, est davantage associée à la commune de Saint-Maximin.



Les abords immédiats de la rivière sont en revanche marqués par une image plus industrielle (port fluvial de matériaux).



↳ Les carrières :

Les zones de carrières composent un paysage « démembré », et constituent l'identité propre de Saint-Maximin. Situées dans la partie sud du territoire communal, de part et d'autre de la voie ferrée, elles offrent des vues très singulières de blocs de pierre de taille, de monticules de matériaux calcaires, et d'installations nécessaires à l'activité des carrières. Ces carrières sont, d'une manière générale, peu visibles depuis les routes qui les desservent.



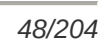
↳ La zone d'activités :

La zone d'activités industrielles et commerciales implantée dans la partie nord de la commune dessine un espace prépondérant dans la perception paysagère de Saint-Maximin. Les perspectives visuelles sont détaillées dans le chapitre 1-2-7 relatif à la forme urbaine.

↳ La ville et les hameaux :

La ville de saint-Maximin s'est développée en épousant la configuration du coteau. La dissociation de deux parties bâties, séparées par la voie de chemin de fer qui génère une coupure très marquée, constitue une caractéristique importante de la perception de l'espace aggloméré. La commune compte par ailleurs 3 hameaux dont les caractères paysagers diffèrent.

Les perspectives visuelles sur les espaces agglomérés sont détaillées dans le chapitre 1-2-7 relatif à la forme urbaine.



1 - 2 - 4 - Milieux naturels et continuités écologiques

Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

Il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine écologique auxquels appartient le territoire de Saint-Maximin, à partir de l'inventaire établi par les services de l'Etat (Direction Régionale de l'Environnement).

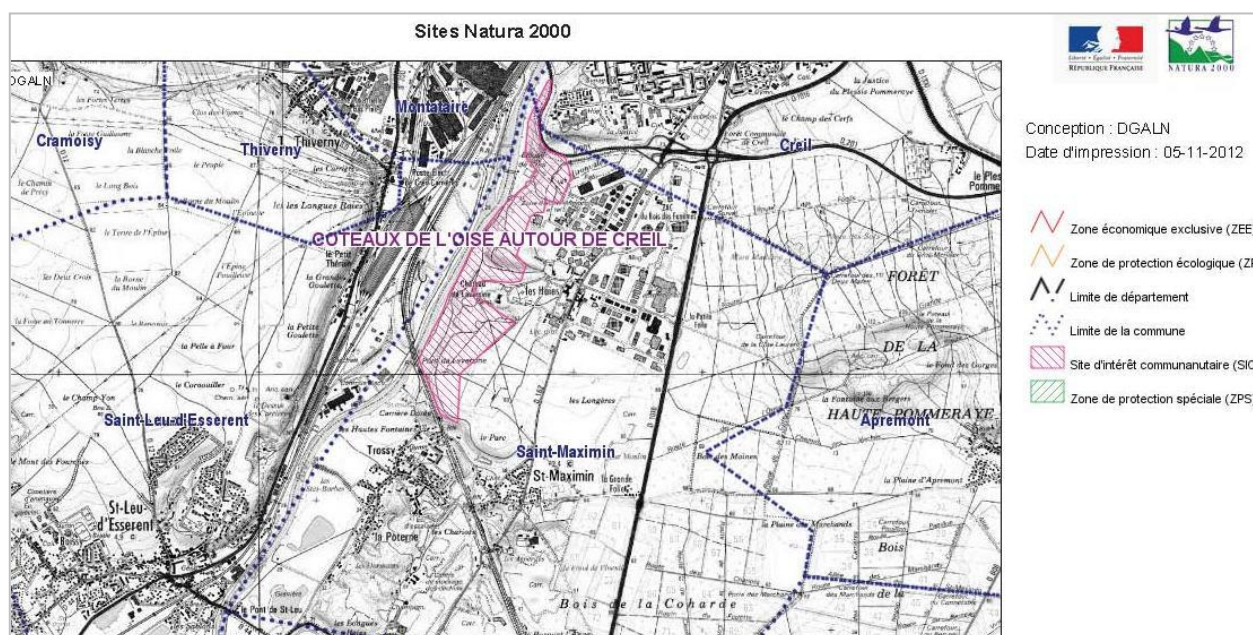
 Site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » :

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 ».

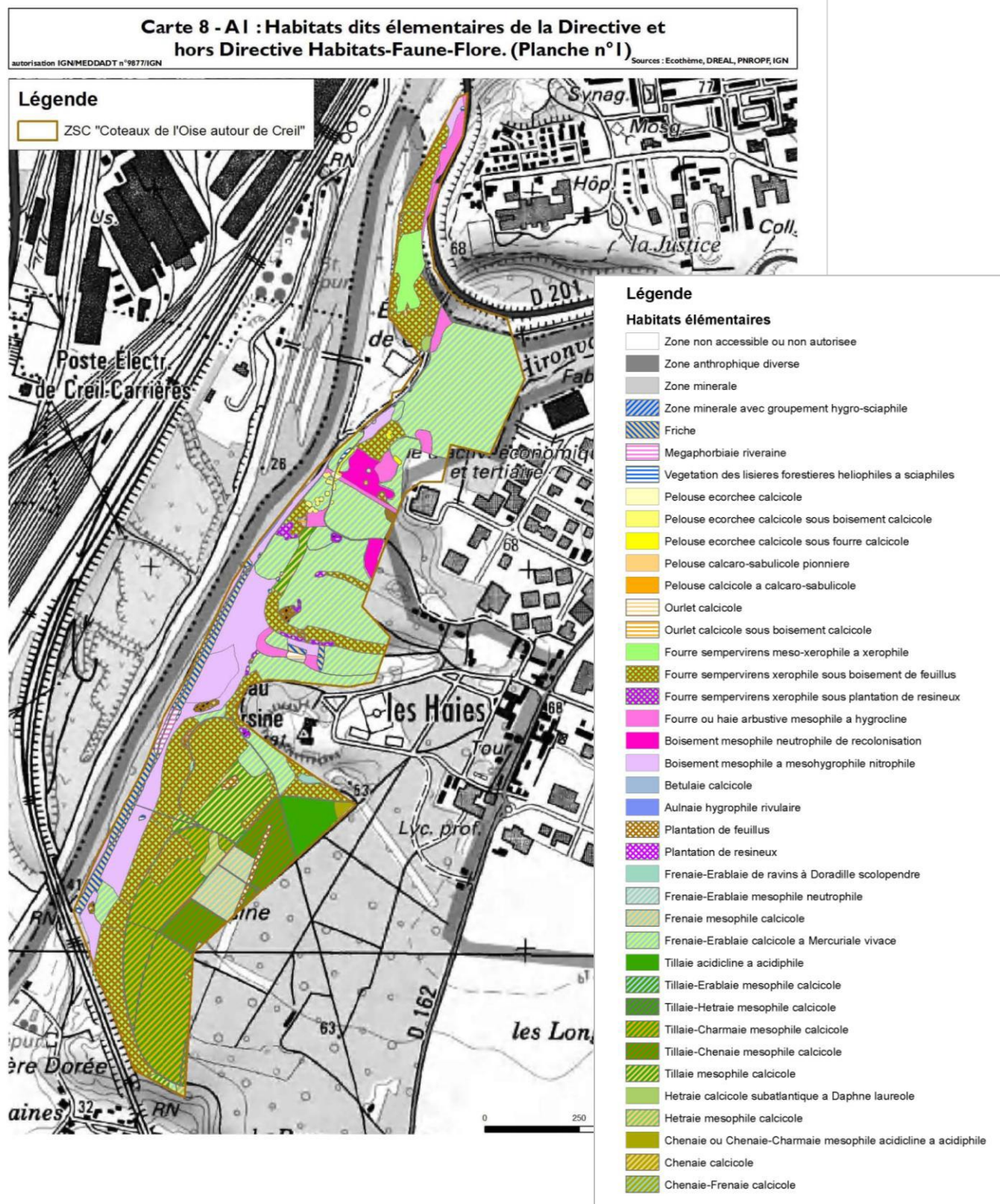
Ce site Natura 2000, qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive Habitats), correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise en situation géomorphologique et mésoclimatique exceptionnelles (versants abrupts sur calcaires).

L'ensemble des habitats constituent un ensemble unique et de très grande valeur patrimoniale. Les paysages végétaux sont également très originaux pour des régions de plaine, dans la mesure où ils sont composés de fourrés de buis (où cet arbuste montre une vitalité exceptionnelle) et de gradins typiques des pelouses de montagne. L'intérêt floristique est parallèlement remarquable : diversité floristique du cortège submontagnard, deux espèces protégées, nombreuses espèces menacées.

L'état de conservation du site est médiocre, en raison de la proximité de l'urbanisation qui grignote peu à peu les espaces du système submontagnard. De plus, les conséquences d'une eutrophisation de contact (accumulation de nutriments au détriment du milieu), et de la dynamique progressive naturelle qui fait régresser les surfaces de pelouses, menacent à terme le site. Il s'agit néanmoins des derniers secteurs de versants calcaires de l'Oise non urbanisés.



Par ailleurs, le Document d'Objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 ; les documents ci-après en sont extraits :



Carte 8 - BI : Habitats génériques de la Directive Habitats-Faune-Flore. (Planche n°1)

autorisation IGN/MEDDADT n°9877/IGN

Sources : Ecothème, DREAL, PNROPE, IGN

Légende

☐ ZSC "Coteaux de l'Oise autour de Creil"

Habitats génériques de la DHFF

5110 Formations stable à *Buxus sempervirens* des pentes rocheuses

6110 Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles

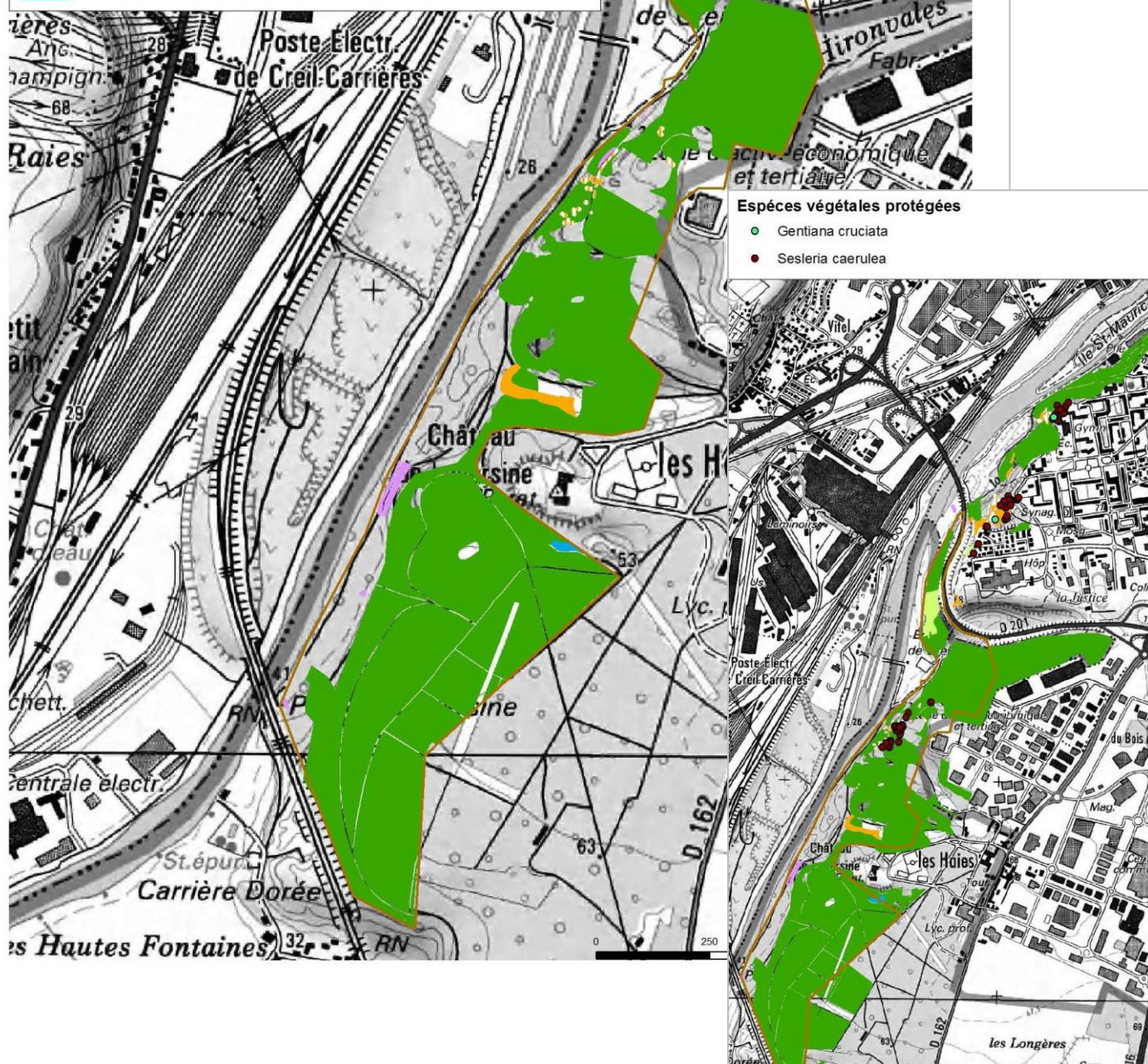
6210 Pelouses sèches semi-naturelles sur calcaire

6210 p.p. Pelouses sèches semi-naturelles sur calcaire pour partie

6430 Mégaphorbiaies hygrophiles

9130 Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum

9180 Forêts de pentes, ravins, éboulis du Tillio-Acerion



DOCOB de la Zone Spéciale de Conservation FR2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » – Parc naturel régional Oise – Pays de France – ATLAS CARTOGRAPHIQUE - DT juillet 2013

Les habitats forestiers représentent 96 % des habitats d'intérêt communautaire, où se distinguent 2 types de boisements selon le contexte biogéographique, le substrat géologique et l'humidité des sols :

- des hêtraies incluant 3 habitats élémentaires : la hêtraie-chênaie à Lauréole à laîche glauque, la hêtraie calcicole atlantique Erable champêtre, et la hêtraie-chênaie à Jacinthe des bois ; ces habitats sont issus de la recolonisation naturelle des pelouses sur sols calcaires ;
- des forêts de pente comprenant un habitat prioritaire de la directive : la frênaie de ravins hyperatlantique à Scolopendre ; la surface restreinte de cet habitat affecte son état de conservation.

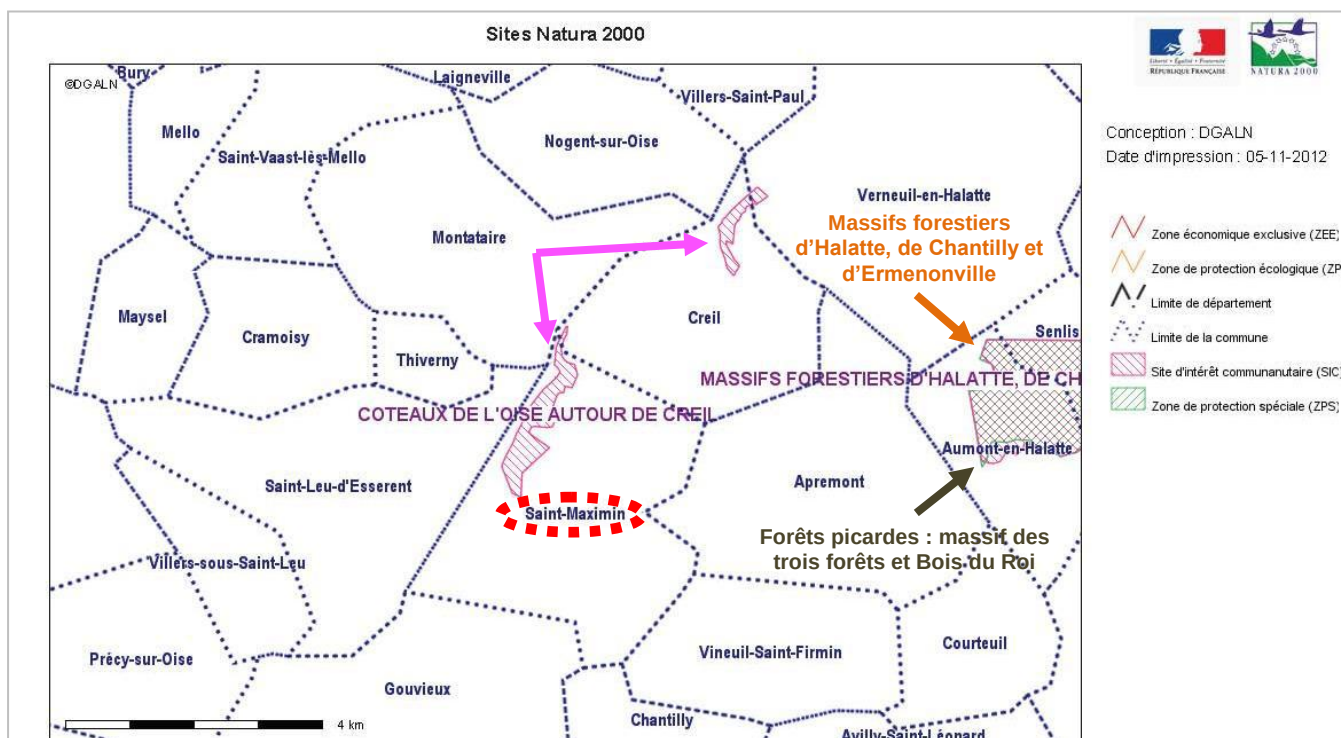
Les fouffrés calcicoles sur pentes fortes sont également issus de la recolonisation des pelouses calcicoles submontagnardes à Sesslerie bleuâtre (*Sesleria caerulea*).

Les formations herbeuses complètent les habitats d'intérêt communautaire. Leur présence sur le site Natura 2000 sont fragmentaires, et l'un des objectifs de gestion est d'augmenter leur surface afin de pérenniser ces habitats et la biodiversité associée.

En outre, le site héberge également 4 espèces animales de la directive, soit :

- 1 espèce de chauve-souris : Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*),
- 1 espèce d'amphibien : Grenouille agile (*Rana dalmatina*),
- 2 espèces de reptiles : Lézard des murailles (*Podarcis muralis*),
et Lézard vivipare (*Zootoca vivipara*).

➤ Par ailleurs, outre ce site Natura 2000 qui couvre une partie du territoire de Saint-Maximin (de même qu'une partie des territoires de Creil et de Verneuil-en-Halatte : en rose sur le plan ci-dessous), deux autres sites Natura 2000 aux environs de la commune sont répertoriés ; ils se situent, au plus proche, à environ 4 km des limites du territoire de Saint-Maximin :



- le site Natura 2000 « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive Habitats), et qui correspond à un vaste complexe forestier.

Le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du bassin parisien, et sont structurées par deux affleurements majeurs : l'un calcaire, parfois saupoudré de dépôts sableux éoliens (forêt de Chantilly), l'autre acide correspondant aux sables auversiens (originale morphologie de dunes intérieures).

L'ensemble est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France, et cumule de très nombreux intérêts biocénétiques : des intérêts floristiques avec 20 espèces protégées et plus de 60 menacées, la présence de très nombreux insectes menacés, des populations importantes de chauves-souris. Un intérêt paysager original est également remarqué par la présence de chaos gréseux à bouleaux, et les reliques d'anciens systèmes pastoraux extensifs de landes.

Le massif des trois forêts est constitué à 90% d'habitats forestiers. Malgré leur surface importante, les milieux forestiers sont relativement homogènes avec principalement de la hêtraie-chênaie et de la pinède. Les chênes, sessile et pédonculé, sont présents sur l'ensemble du site, le hêtre sur Halatte et Chantilly, et le pin sylvestre sur Ermenonville et le bois du Roi.

Les hêtraies-chênaies sont un habitat favorable pour les Pics noir (hêtre) et les Pics mar (chêne). On y rencontre quelques chauves-souris comme le Petit Rhinolophe et surtout le Vespertilion de Bechstein inféodés aux milieux forestiers.

Ces milieux forestiers sont parsemés de milieux exceptionnels : tourbières boisées, pelouses calcicoles, prairies humides et mégaphorbiaies.

- le site Natura 2000 « Forêts picardes : massif des trois forêts et Bois du Roi » qui est une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), et qui couvre les mêmes massifs forestiers que ceux décrits ci-avant. Ce site est exceptionnel pour les oiseaux nicheurs ou de passage.

Le site abrite ainsi une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore, ou la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche, et la Grue cendrée.

L'avifaune est essentiellement forestière, avec la présence du Pic Noir (*Dryocopus martius*) qui occupe des habitats dans les forêts de feuillus et les résineux en affectionnant tout particulièrement les vieux arbres, et du Pic Mar (*Dendrocopos medius*) qui est reconnaissable à sa tête rouge vif et qui s'observe au niveau des vieilles chênaies de l'ensemble des massifs forestiers de la ZPS.

L'avifaune est aussi composée : du Martin pêcheur (*Alcedo atthis*), espèce en déclin en Europe qui fréquente les lacs, réservoirs, étangs, mares et cours d'eau du massif forestier, et de L'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) qui occupe les secteurs de landes sèches du site.

Le site constitue une halte migratoire pour de nombreux oiseaux mais la dégradation des habitats forestiers pourrait lourdement jouer sur la préservation d'oiseaux nicheurs sur le massif.

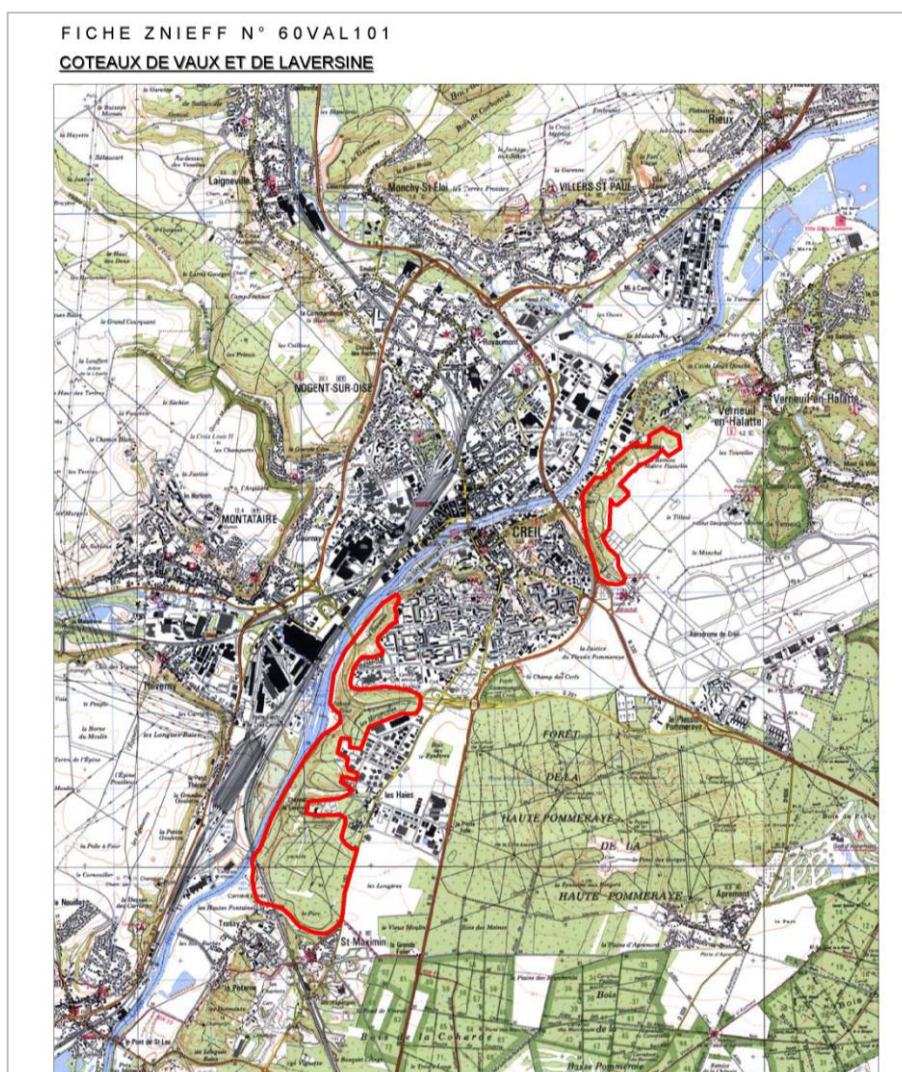
Le Document d'Objectifs (DOCOB) de ces deux sites Natura 2000 (DOCOB commun aux deux sites) a été approuvé par arrêté préfectoral du 02 mars 2012.

✎ En outre, la commune de Saint-Maximin est couverte par deux **ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)**.

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

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

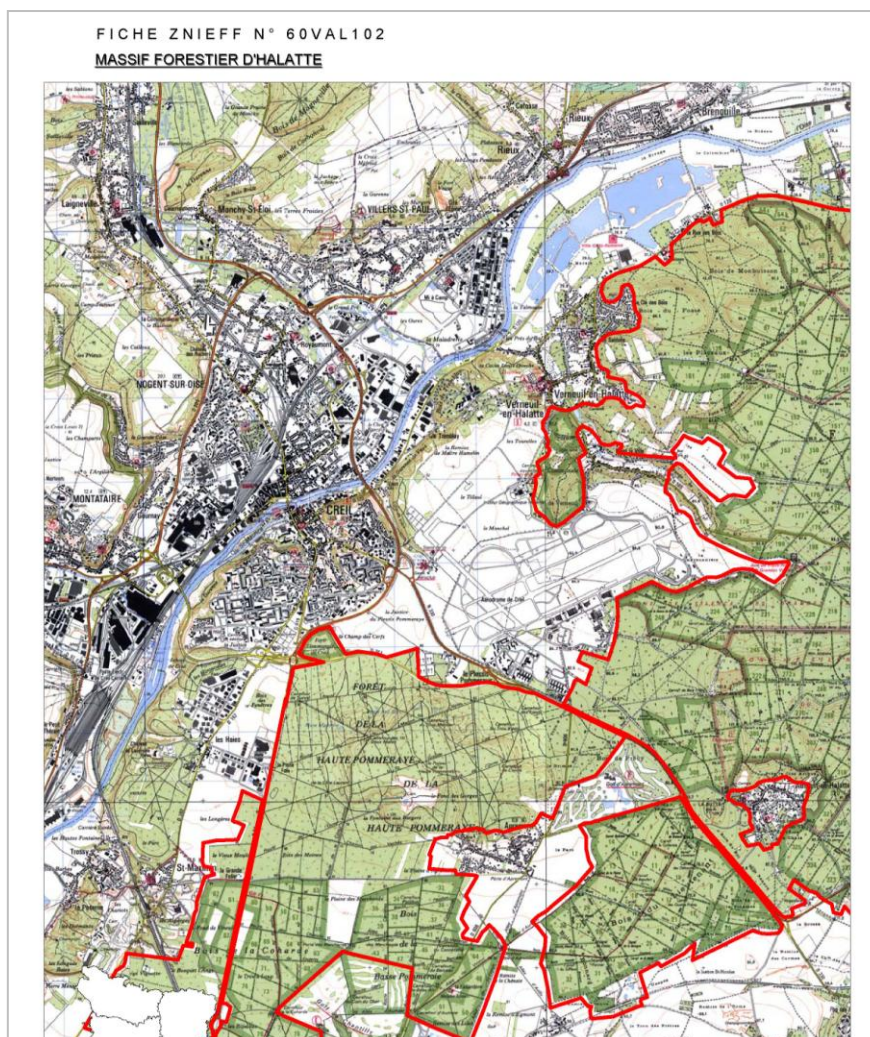
- la ZNIEFF de type 1 « Coteaux de Vaux et de Laversine », qui couvre l'ensemble du site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » mais qui est élargie à l'ensemble du Domaine de Laversine et aux espaces boisés situés en limite de Creil et de Saint-Maximin dans la partie nord-ouest du territoire communal ;



Les coteaux de Vaux et de Laversine s'étirent entre Saint-Maximin et Verneuil-en-Halatte, sur la rive gauche de l'Oise. Ils sont inscrits sur le rebord du plateau tertiaire, qui est caractérisé par un système de pentes particulièrement raides. Leur exposition vers le nord-ouest est propice au développement de végétations préférant les ambiances relativement froides. Cependant, quelques portions de versants connaissent une exposition plus ensoleillée, et présentent donc une végétation plus thermophile (présence du chêne pubescent notamment).

Est notée la présence de pelouses calcicoles, de lisières thermophiles, et de boisements de pente accompagnés de buxaiés (massifs de buis).

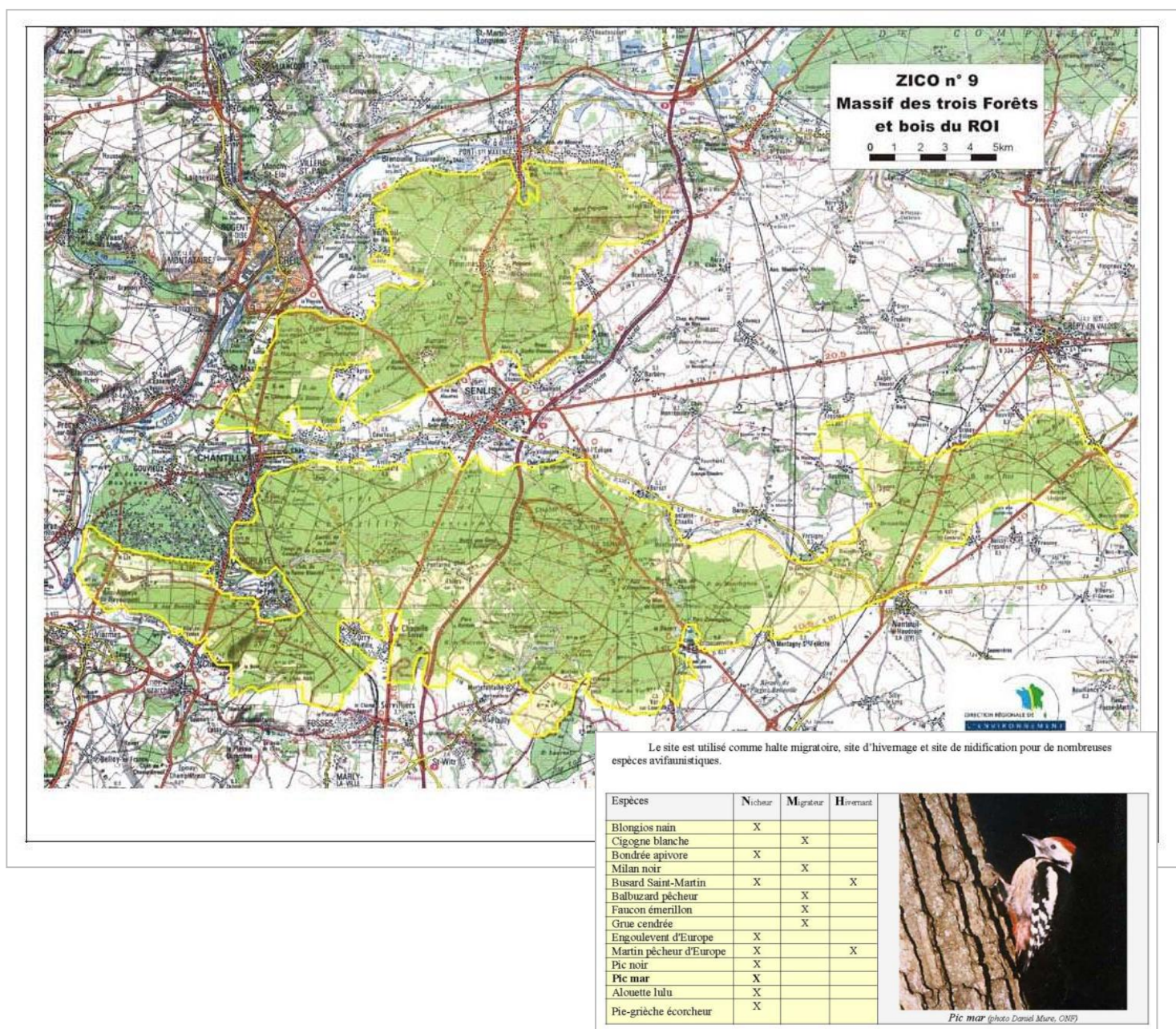
- la ZNIEFF de type 1 « Massif forestier d'Halatte », qui couvre l'ensemble du massif situé à l'Est de la RD 1016, ainsi que des débordements forestiers situés entre la RD 1016 et les zones de carrières.



Le massif forestier d'Halatte s'étend en rive gauche de l'Oise, sur la bordure septentrionale du plateau du Valois. Les chênaies-charmaies-hêtraies dominent les peuplements, traités principalement en futaies. Les affleurements de calcaires permettent la présence de végétations calcicoles. Sur les buttes sableuses, peuvent subsister des systèmes de sables mobiles.

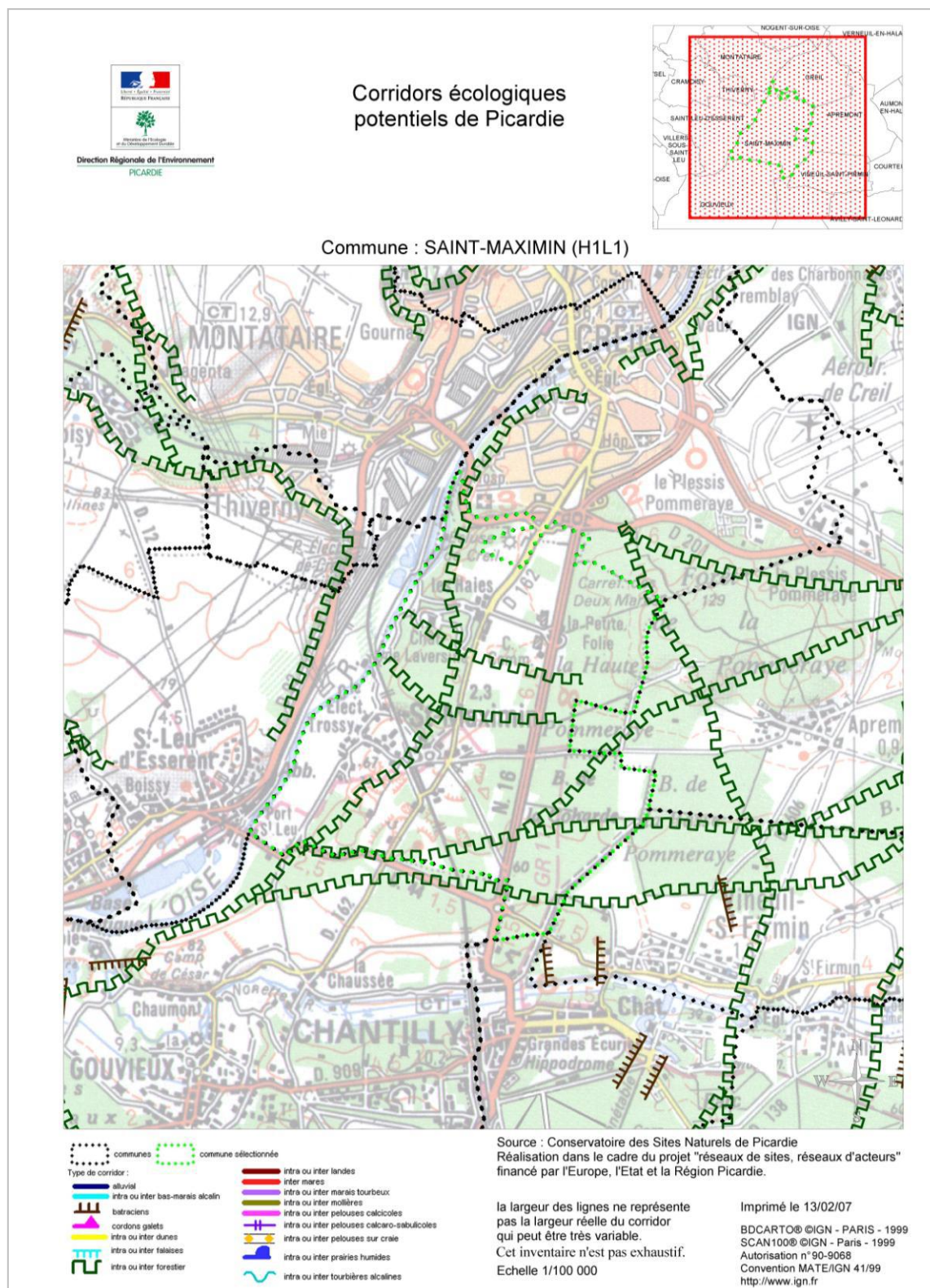
Les milieux naturels font également l'objet d'une reconnaissance en **Espace Naturel Sensible (ENS)**, reconnaissance établie par le Conseil Général de l'Oise. Les ENS sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager, et leur capacité à accueillir le public sans nuire aux milieux. La commune est ainsi concernée par des ENS d'intérêt local : « La Poterne » (sites de carrières situés au sud du bourg), « Corridors de Saint-Maximin » (allée de marronniers en lisière du bourg et espace naturel situé entre la voie ferrée et l'impasse Maurice Dubois), et « Forêt de la Haute Pommeraie » (périmètre identique à la ZNIEFF du massif forestier). La commune est aussi concernée par un ENS d'intérêt départemental « Coteaux de Vaux et de Laversines » (périmètre identique à la ZNIEFF du même nom).

En outre, la commune de Saint-Maximin est concernée par une **ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)**. Une ZICO identifie les milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux. La ZICO « Massif des trois forêts et Bois du Roi » reconnaît la richesse de l'avifaune dans le massif forestier d'Halatte.



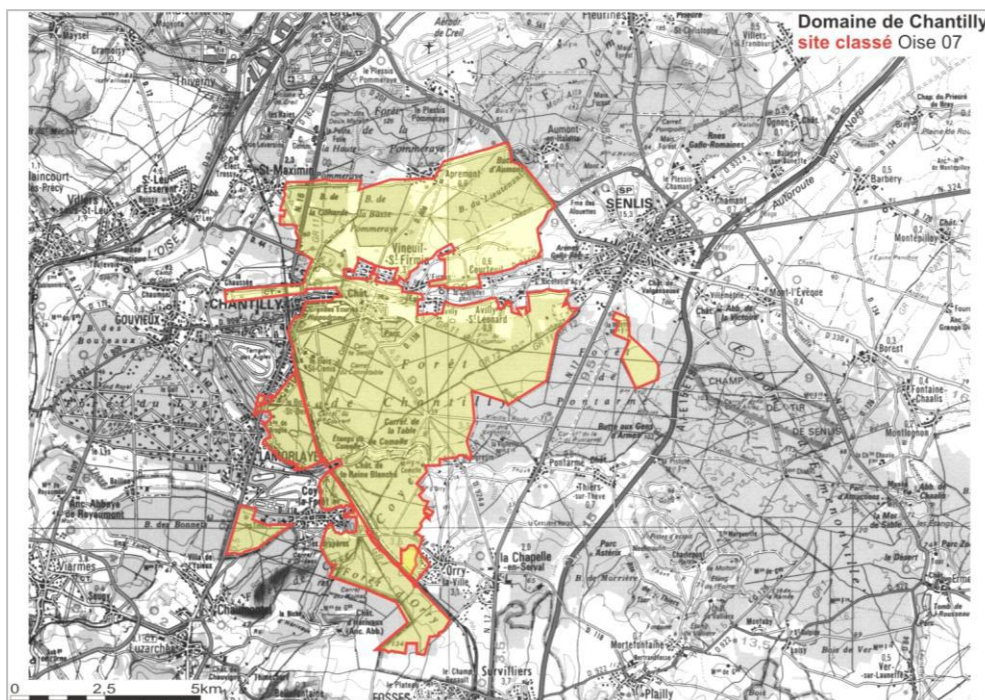
✎ Par ailleurs, la commune de Saint-Maximin est concernée par des « **corridors écologiques potentiels** », espaces dans lesquels la continuité des milieux doit être contrariée aussi peu que possible (urbanisation, infrastructures,...).

Sur le territoire communal sont notamment identifiés les corridors qui relient les massifs forestiers à l'Est et le Parc de Laversine à l'ouest (corridors situés entre la ville de Saint-Maximin et la zone d'activités).

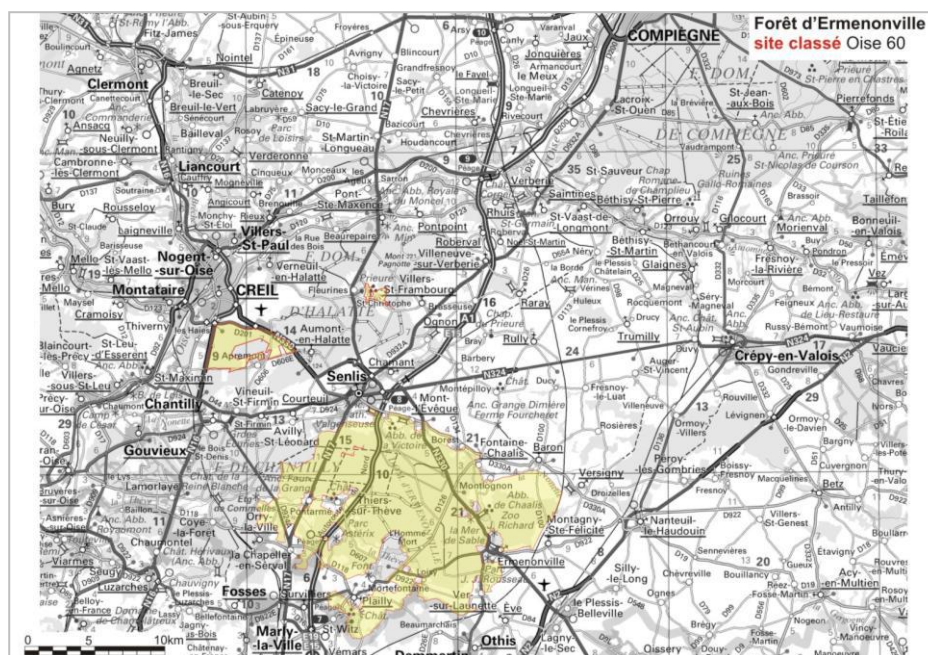


La commune de Saint-Maximin est aussi concernée :

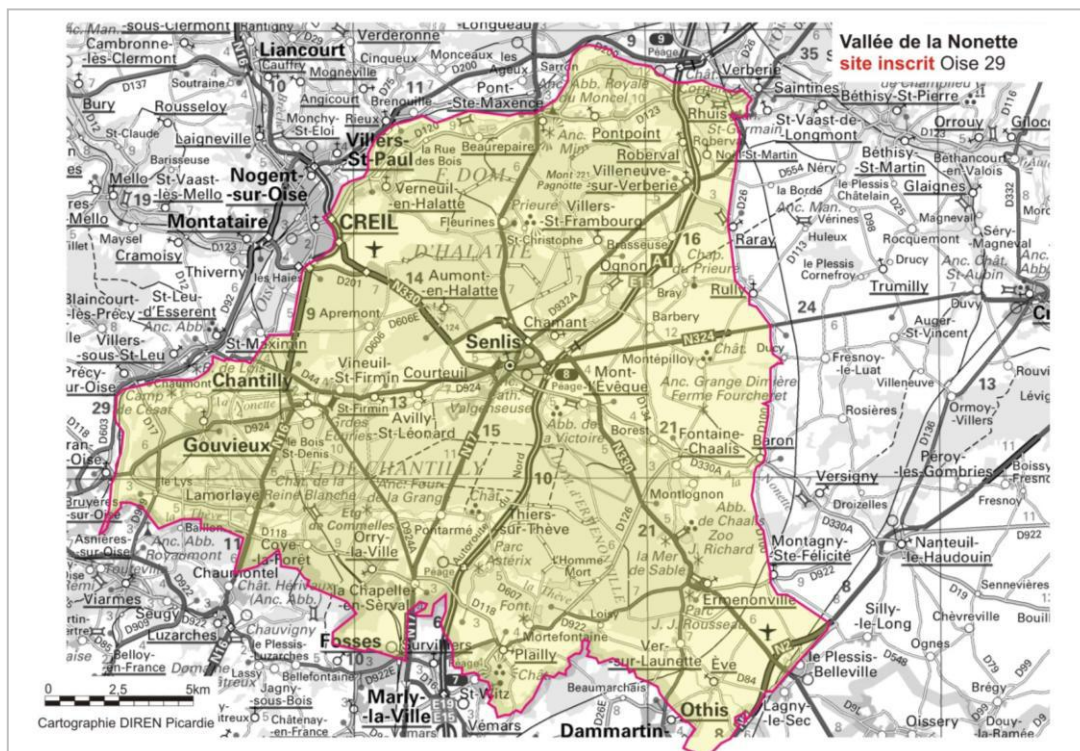
- par le **site classé du « Domaine de Chantilly »**, site classé par arrêté du 28 décembre 1960 ; correspondant à un ensemble formé par les propriétés de l'Institut de France, il est principalement boisé (plus de 6 000 ha de forêts), mais comprend aussi une large part des éléments du patrimoine architectural, historique et artistique qui font la renommée de Chantilly et de sa région.



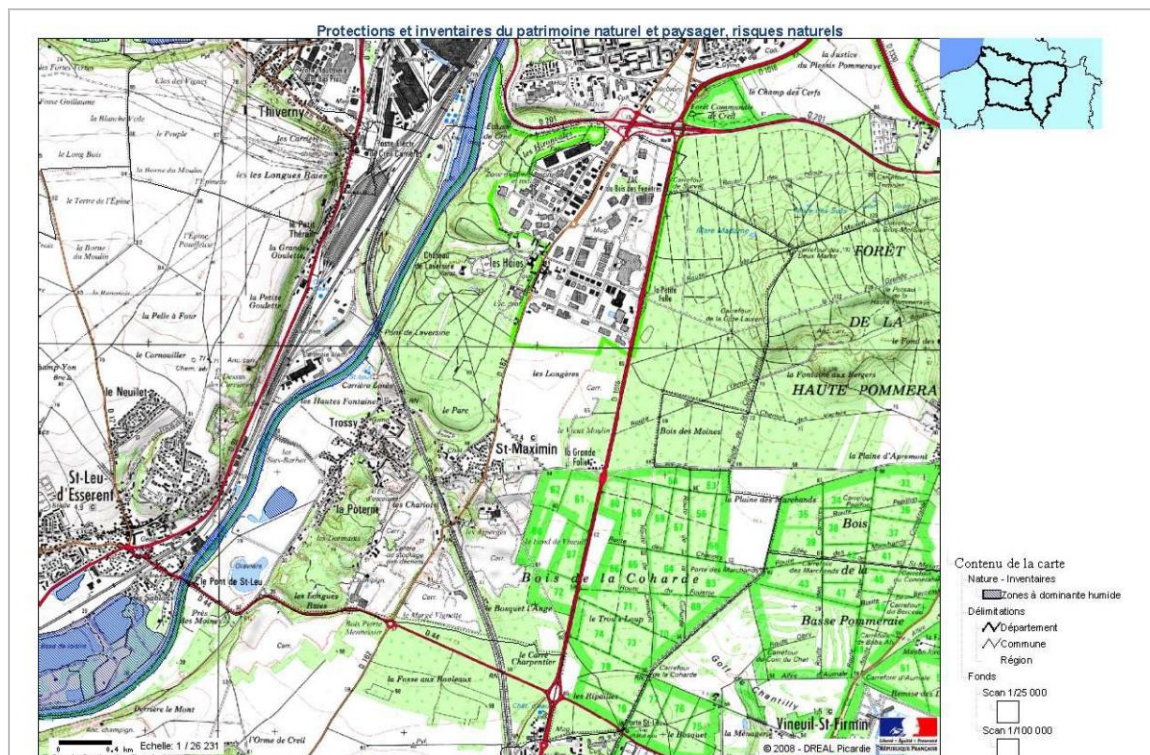
- par le **site classé des « Forêts d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute-Pommeraiie, clairière et butte de Saint-Christophe »**, site classé par décret du 28 août 1998 ; il couvre en particulier le massif des trois forêts qui constitue un ensemble d'une grande richesse naturelle, historique et patrimoniale.

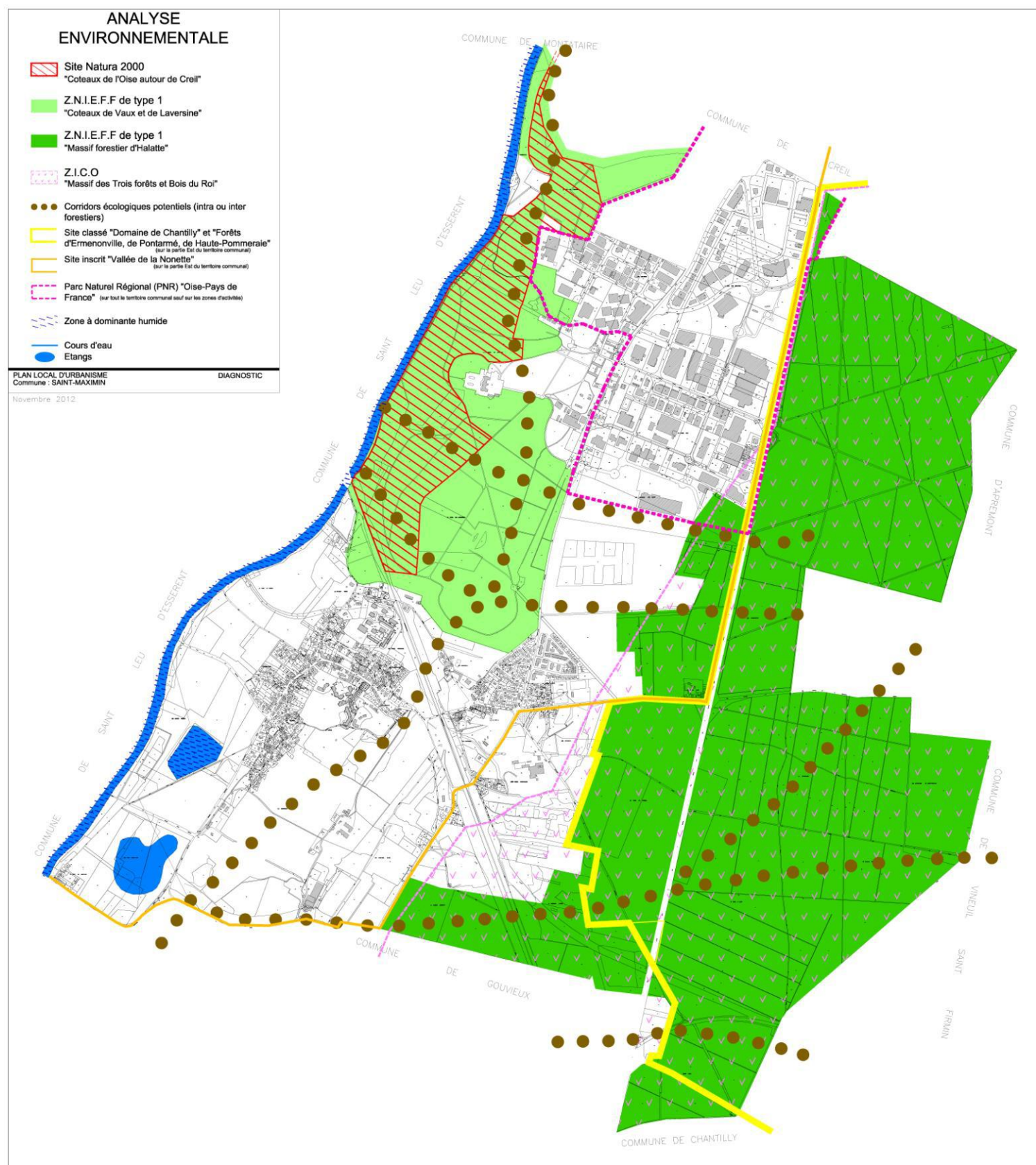


- par le **site inscrit de « la Vallée de la Nonette »**, site inscrit par arrêté du 06 février 1970 ; la richesse naturelle et architecturale, l'intérêt historique et culturel sont parmi les principaux atouts de la région.



✎ La commune de Saint-Maximin est également concernée par une « **zone à dominante humide** », espace qui joue un rôle important dans la régulation du régime des eaux. Cette zone identifie uniquement la rivière de l'Oise et les étangs existants dans le fond de vallée.





↳ En revanche, la commune de Saint-Maximin n'est pas concernée par un passage grande faune.

↳ Par ailleurs, le territoire communal de Saint-Maximin, à l'exception de la zone d'activités, appartient au **Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France**. Il est rappelé que les principales orientations de la Charte du PNR sont exposées au chapitre 1.1.6 relatif à l'intercommunalité.

Sont ici ajoutés des éléments relatifs aux « sites d'intérêt écologique » qui concernent Saint-Maximin (issus des documents établis dans le cadre de la révision de la Charte) :

COTEAUX DE L'OISE AUTOUR DE CREIL

SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

16 COTEAUX DE L'OISE AUTOUR DE CREIL

Intérêt
11-JEUP

Réseau écologique principal MILIEUX OUVERTS

Le site d'intérêt écologique des coteaux de l'Oise autour de Creil se situe au nord et au sud de Creil sur le coteau en rive droite de l'Oise. Les milieux ouverts qui couvraient autrefois largement le site ne subsistent que sous la forme de quelques clairières au sein des boisements.

16.1. - LOCALISATION ET SUPERFICIE

- **Département** : Oise
- **Commune(s)** : Creil, Saint-Maximin, Verneuil-en-Halatte
- **Lieu(x)-dit(s)** : La Garenne de Vaux, Côte de Vaux, Château de Lavarsine, La Garenne
- **Superficie** : 202 ha

16.2. - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE, INVENTAIRES ET GESTION

- **Contexte réglementaire** : Site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Vallée de la Nonette » (6 février 1970).
- **Inventaires ZNIEFF** : Site inclus dans la ZNIEFF de type I dénommée « Coteaux de Vaux et de Lavarsines » N°DREAL Picardie 60VAL101 ; N°SPN : Z20013833
- **Natura 2000** : ZSC : « Coteaux de l'Oise autour de Creil » N°FR2200379
- **Espaces Naturels Sensibles** : ENS « Coteaux de Vaux et de Lavarsines » N° : VMU07

16.3. - STATUT DE PROPRIÉTÉ / GESTION

Propriétés privées faisant l'objet d'une gestion forestière dans le cadre d'un plan simple de gestion et propriétés publiques (Commune, Région (Lyocée), INERIS).
Convention de gestion et bail emphytéotique entre la commune et le Conservatoire d'espaces naturels de Picardie. Convention de gestion entre le Lycée professionnel de Saint-Maximin et le Conservatoire d'espaces naturels de Picardie.

16.4. - ÉTAT DES CONNAISSANCES ET TRAVAUX RÉCENTS

Typologie des habitats : BON	Lépidoptères : FAIBLE	Amphibiens : NUL
Plantes vasculaires : BON	Orthoptères : FAIBLE	Reptiles : FAIBLE
Autres végétaux : FAIBLE	Autres groupes d'invertébrés : NUL	Oiseaux : FAIBLE
Odonates : NUL	Poissons : SANS OBJET	Mammifères : FAIBLE

• Études récentes :

Inventaire floristique ponctuel du territoire du Parc par le CBNB en 2006.
PNR Oise-Pays de France (2013) - Document d'objectifs Coteaux de l'Oise autour de Creil «FR2200379», 117 pages + annexes
CHEYREZY, LEBRUN J & PIERROUX A. 2012 – Coteau de la Garenne (Creil, Oise) - Plan de gestion 2013-2016. Conservatoire d'espaces naturels de Picardie : 67 pp + annexes

16.5. - INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Les pelouses et ourlets comportent un cortège floristique diversifié et des espèces rares et menacées. Les boisements calcicoles et thermophiles sont originaux. Il s'agit de l'un des sites de pelouses les plus riches du territoire.

• Habitats

Pelouses pionnières des dalles sableuses calcaires à Alysson calcinal- code Natura 2000 : 6110.1*
Pelouses calcaro-sabulicoles à Keolène à grandes fleurs- code Natura 2000 : rattachement difficile au 6210.22 ou au 6210.9 (deux systèmes de pelouse présents sur le site).

Pelouses calcicoles méso-xérophiles sub-atlantiques- code Natura 2000 : 6210.22, globalement ourlifiés à Bromes dressés, Brachypode penné et Avoine des prés.
Pelouses calcicoles sèches des méso-climats froids à Seslerie bleuâtre- code Natura 2000 : 6210.9 (enjeu de conservation majeur en Picardie).

Fourrés à Buis- code Natura 2000 : 5110.1 (enjeu de conservation majeur en Picardie).

Hêtraies - Chênaies calcicoles à Asperule odorante- code Natura 2000 : 9130, déclinées en trois sous types :

- Hêtraies calcicoles atlantiques à Daphné laurèole- code Natura 2000 : 9130.2 (sols carbonatés peu profonds en conditions drainantes),
- Frênaies - Erablaies à Mercuriale pérenne – code Natura 2000 : 9130.2 (sols carbonatés peu profonds en conditions fraîches/ colluvions carbonatées),
- Hêtraies-Chênaies acidicoles à Jacinthe des bois - code Natura 2000 : 9130.3 (sols bruns à large amplitude d'acidité pH 4- 7).

Forêt de ravins atlantique à Scolopendre- code Natura 2000 : 9160.2*.

Ourlets des lisères forestières nitrophiles et héliophiles à Sureau yèble- code Natura 2000 : 6430.6.

Mégaphorbiaies eutrophes à Consoude officinale et Ronce bleuâtre- code Natura 2000 : 6430.4.

Friches et boisements calcicoles rudéraux.

* habitat prioritaire de la Directive Habitat Faune Flore de 1992 (dit Natura 2000)

• Flore

Présence de **37 espèces à enjeux** dont :

- la Cuscute d'Europe (*Cuscuta europaea*), seule population connue sur le territoire
 - la Seslerie bleue (*Sesleria caerulea*) dont il existe moins de 5 populations en Picardie et 2 dans l'Oise,
 - la Gentiane croisetée (*Gentiana cruciata*) qui dispose sur ce site d'une des principales populations du territoire,
- Ce sont **13 espèces à responsabilité** Parc qui ont été recensées :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Menace Picardie	Menace Ile-de-France	Rareté Picardie	Rareté Ile-de-France	Protection
<i>Actaea spicata</i>	Actée en épi	VU	EN	RR	RRR	Ile de France
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	VU	EN	RR	RR	/
<i>Campanula persicifolia</i>	Campanule à feuilles de pêcher	VU	EN	RR	RR	/
<i>Cinopodium menthifolium</i>	Sarriette à feuilles de Menthe	VU	LC	RR	RR	/
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Oeillet des chartreux	EN	LC	RR	RR	/
<i>Gentiana cruciata</i>	Gentiane croisetée	VU	CR	RR	RRR	Picardie
<i>Ononis pusilla</i>	Bugrane naine	VU	EN	RR	RR	Picardie
<i>Phleum phleoides</i>	Piéole de Boehmer	NT	LC	R	RR	/
<i>Polygonatum odoratum</i>	Sceau de salomon odorant	NT	LC	R	R	/
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	DD	LC	R	AC	/
<i>Sesleria caerulea</i>	Seslerie bleue	VU	LC	RR	RR	Picardie
<i>Turnis glabra</i>	Arabette glabre	VU	VU	RR	RRR	/
<i>Veronica prostrata</i>	Véronique prostrée	NT	DD	R	RR?	/

• Faune

Quelques espèces de papillons caractéristiques des pelouses sont observées sur le site ainsi qu'une faune forestière parmi laquelle le Munin de Bechstein (*Myotis bechsteini*) qui occupe également certaines cavités du coteau.

Groupe	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Lépidoptères	<i>Coenonympha arcania</i>	Céphale
Lépidoptères	<i>Polyommatus bellargus</i>	L'Azuré bleu céleste
Lépidoptères	<i>Polyommatus condon</i>	L'Argus bleu-nacré
Oiseaux	<i>Dendropicos medius</i>	Pic mar
Oiseaux	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore
Mammifères	<i>Myotis bechsteini</i>	Munin de Bechstein

16.6. - TENDANCES ÉVOLUTIVES / MENACES

Fermeture des milieux par boisement spontané des pelouses et ourlets.
Fréquentation importante de nature à dégrader les milieux les plus sensibles et déranger les chauves-souris en hibernation dans les cavités.
Gestion ne respectant pas les habitats ouverts et forestiers thermophiles.

16.7. - CONCLUSION / PISTES D'ACTIONS

Le site des coteaux de l'Oise constitue un ensemble écologique majeur pour la préservation des pelouses, ourlets et boisements thermophiles.
La poursuite des partenariats engagés entre les différents acteurs et la mise en œuvre du document d'objectifs du site Natura 2000 sont de nature à assurer la conservation de ce patrimoine exceptionnel.

Source : Révision de la Charte du PNR Oise - Pays de France,
Avant-projet de Charte 2016-2028,
Extrait du rapport (2^{ème} partie) / Document provisoire

SITES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

CARRIÈRES DE GOUVIEUX ET SAINT-MAXIMIN

17 CARRIÈRES DE GOUVIEUX ET SAINT-MAXIMIN

Intérêt
FOPT

Réseau écologique principal MILIEUX OUVERTS

Le site d'intérêt écologique des « Carrières de Gouvieux et Saint-Maximin » se situe entre Saint-Maximin et Gouvieux en limite du plateau calcaire dominant la vallée de l'Oise. Le site est marqué par les activités d'extraction de matériaux.

17.1. - LOCALISATION ET SUPERFICIE

- **Département** : Oise
- **Commune(s)** : Gouvieux, Saint-Maximin
- **Lieu(x)-dit(s)** : Bois Pierre Mennessier, La Poterne
- **Superficie** : 138 ha

17.2. - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE, INVENTAIRES ET GESTION

- **Contexte réglementaire** : Site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Vallée de la Nonette » (6 février 1970).
- **Inventaires ZNIEFF** : néant
- **Inventaire ZICO** : Site ponctuellement inclus dans la ZICO dénommée « Forêts picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi ». N°DREAL Picardie PE09
- **Natura 2000** :
 - ZPS : néant
 - ZSC : néant
- **Espaces Naturels Sensibles** :
 - ENS « La Poterne » N° VMU03
 - ENS « Bois Pierre Mennessier et coteau du Camp César » N° VMU02

17.3. - STATUT DE PROPRIÉTÉ / GESTION

Propriétés privées dont trois importantes couvrant la grande majorité du site.
Propriété communale.

17.4. - ÉTAT DES CONNAISSANCES ET TRAVAUX RÉCENTS

Typologie des habitats : FAIBLE	Lépidoptères : FAIBLE	Amphibiens : MOYEN
Plantes vasculaires : MOYEN	Orthoptères : MOYEN	Reptiles : FAIBLE
Autres végétaux : NUL	Autres groupes d'invertébrés : NUL	Oiseaux : FAIBLE
Odonates : FAIBLE	Poissons : SANS OBJET	Mammifères : FAIBLE

• Études récentes :

CBNBI (2006) – Inventaire floristique du territoire du Parc.
Ecothème (2011) – Vilet écologique de projet de modification des conditions de réaménagement de la carrière de calcaire sur la commune de Gouvieux (60), 55 pages et annexes.
MINI-IN (2010) – Fiche de suivi biodiversité des installations de stockage de déchets de SITA-SUEZ Saint Maximin, 29 pages + annexes.

17.5. - INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Complexe de milieux calcicoles comprenant des milieux pionniers, ainsi qu'un réseau de mares favorables notamment à plusieurs espèces d'amphibiens.

• Habitats

Bassins et mares peu végétalisées.

Pelouses pionnières sur substrat calcaires grossiers ou calcaire-sabuleux plus ou moins remaniés (caractérisation à effectuer).
Pelouses/fourrés calcicoles à Anthyllide vulnérable et Lotier corniculé.
Ourllets forestiers thermophiles.
Carrières souterraines.
Micro-falaises calcaires.

Sites industriels et carrières en activités, Fossés et petits canaux, Prairies mésophiles, Friches plus ou rudéralisées, Fourrés et boisements calcicoles de recolonisation

• Flore

Présence de **28 espèces à enjeux** parmi lesquelles plusieurs espèces observées dans peu de sites dont le Diplotaxe vulgaire (*Diplotaxis tenuifolia*), la Fétuque hétérophylle (*Festuca heterophylla*), l'Orpin réfléchi (*Sedum rupestre*), la Stellaire négligée (*Stellaria neglecta*) et la Molène faux-phlomis (*Verbascum phlomisoides*).

Ce sont **6 espèces à responsabilité** qui ont été inventoriées :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Menace Picardie	Menace Ile-de-France	Rareté Picardie	Rareté Ile-de-France	Protection
<i>Potentilla argentea</i>	Potentille argentée	NT	LC	R	R	/
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	DD	LC	R	AC	/
<i>Trifolium arvense</i>	Trèfle des champs	LC	LC	AR	AR	/
<i>Verbascum blattaria</i>	Molène blattaire	VU	LC	RR	R	/
<i>Verbascum densiflorum</i>	Molène faux-bouillon-blanc	NT	LC	AR	R	/
<i>Verbascum phlomisoides</i>	Molène faux-phlomis	VU	DD	RR	RR	/

• Faune

Les milieux pionniers issus des activités d'extraction accueillent plusieurs espèces particulièrement rares sur le territoire dont le Crapaud calamite (*Bufo calamita*) qui n'est connu que dans ce site pour le département de l'Oise.

Groupe	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Oiseaux	<i>Charadrius dubius</i>	Petit Gravelot
Oiseaux	<i>Riparia riparia</i>	Hirondelle de rivage
Amphibiens	<i>Alytes obstetricans</i>	Alyte accoucheur
Amphibiens	<i>Bufo calamita</i>	Crapaud calamite
Amphibiens	<i>Lissotriton vulgaris</i>	Triton ponctué
Lépidoptères	<i>Carcharias alceae</i>	Hespérie de la Passe-Rose
Lépidoptères	<i>Nymphalis polychloros</i>	Grande Tortue
Orthoptères	<i>Oedipoda caerulea</i>	Oedipode turquoise
Orthoptères	<i>Sphingonotus caerulea</i>	Oedipode aigue-marine

17.6. - TENDANCES ÉVOLUTIVES / MENACES

Fermeture progressive des milieux pionniers et fermeture des milieux herbacés par boisement spontané ou plantation.
Remise en état / réaménagement des carrières pouvant être inadaptés à la préservation des milieux et des espèces remarquables.
Dégradation / disparition des mares par comblement ou modification du régime hydrique et dégradation de la qualité de l'eau.
La fermeture complète ou la destruction des cavités souterraines est de nature à ne plus permettre l'accueil des chauves-souris en hibernation.

17.7. - CONCLUSION / PISTES D'ACTIONS

Le site des carrières de Gouvieux et Saint-Maximin constitue un site unique à l'échelle du territoire du Parc pour la préservation du Crapaud calamite.

Le projet d'extension de l'ISDU prévoit la mise en œuvre d'actions de protection des amphibiens (création de mares et d'abris...) La prise en compte de ces enjeux de conservation dans les projets de remise en état / réaménagement des sites de carrières ou ISDU est à poursuivre.

Source : Révision de la Charte du PNR Oise - Pays de France,
Avant-projet de Charte 2016-2028,
Extrait du rapport (2^{ème} partie) / Document provisoire

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

1 - 2 - 5 - Hydrographie

Le territoire de Saint-Maximin est bordé par la rivière de l'Oise, qui en matérialise la limite ouest. Il n'est pas traversé par un autre cours d'eau.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par la rivière de l'Oise, qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine.

Les eaux recueillies dans la partie sud de la commune appartiennent au bassin versant de la rivière de la Nonette.

L'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est également exposée dans le chapitre 1-2-2 sur la topographie.

Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle pour des événements ayant eu lieu en décembre 1993, août 1994, janvier 1995, août 1997, décembre 1999, et mars 2001.

Par ailleurs, la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la rivière de l'Oise (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.

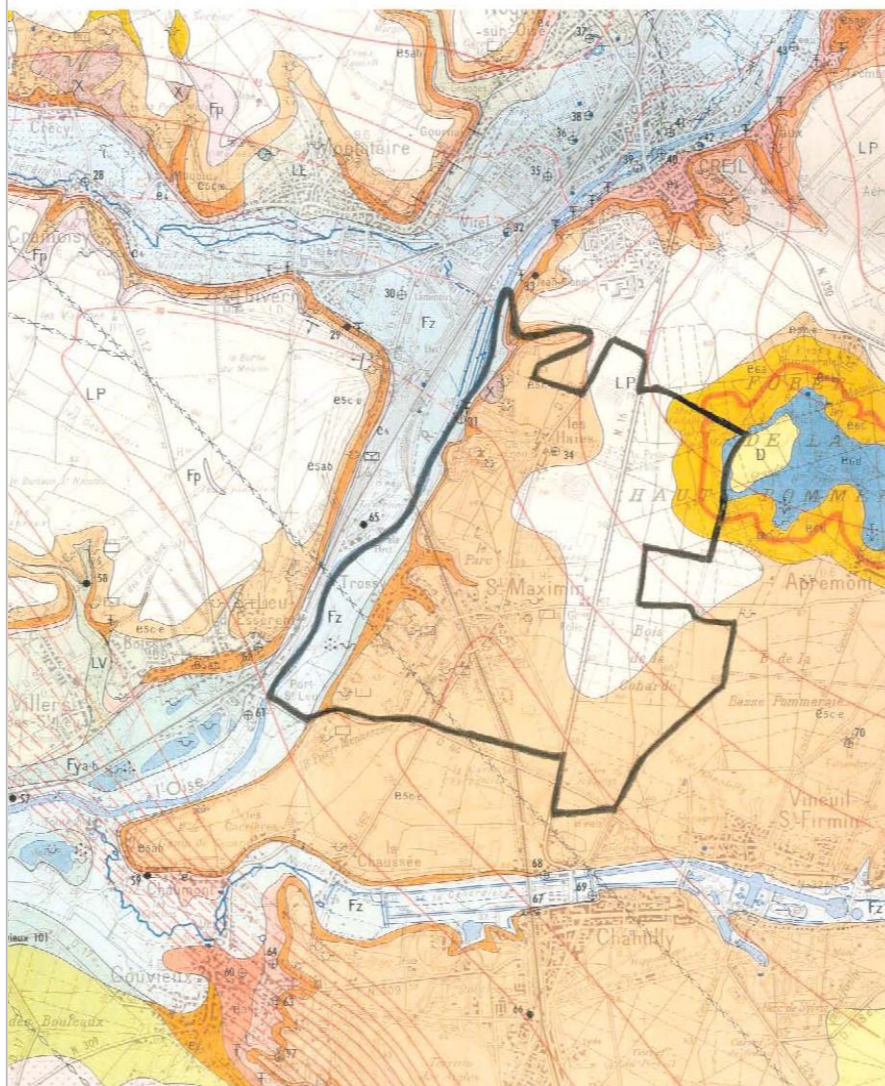
La vallée de l'Oise est composée d'alluvions modernes. La partie sud-ouest du territoire communal correspond à une plaine alluviale basse dans laquelle se déposent les alluvions récentes, qui sont constituées de limons et de terres fertiles noires.

En bordure de la vallée de l'Oise, le coteau repose sur des calcaires sableux.

Une large part du plateau, en particulier les espaces d'extraction de matériaux et la ville de Saint-Maximin, est composée de calcaires ; ce substrat constitue le principal bâti géologique des plateaux d'âge tertiaire. Une portion du plateau, de part et d'autre de la RD 1016, repose sur des limons caractéristiques des plateaux.

Enfin, la butte située au nord-est du territoire communal, au sein de la Forêt de la Haute-Pommeraye, est une sablière (butte de sables).

Commune de Saint-Maximin : extrait de la carte géologique



TERRAINS SÉDIMENTAIRES		
X	LP	CS-e
Remblais	Limon des plateaux	Lutélien supérieur
E	LE	CS-l
Éboulis	Limon des pentes	Lutélien inférieur
D	LV	Bx
Sables dunaires	Limon des fonds de vallées sèches	Cursien
U	Rc-c	B3
Tufs récents	Argiles à silex (s. l.)	Spartanien
Fz	Rep-d4	B2
Alluvions modernes	Sable à silex	Thamien
Fy	B2	CS-k
Fx	Lutien	Sénonien
Alluvions anciennes	CS-l	CS
Fy0 : Très bas niveaux	Marne supérieur	Turonien
Fy1 : Bas niveaux	CS-l	C7
Fx : Hauts niveaux	Marne inférieur	Cénozoïque
Fp	CS-l	
Cailloux des plateaux (Pliocène R)		

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

La commune de Saint-Maximin compte différentes entités urbanisées correspondant à la ville, à la zone d'activités, et aux hameaux.

La ville présente une configuration fragmentée et très fortement marquée par l'entaille que constitue la voie de chemin de fer. Le secteur comprenant l'église, le château, le cimetière, le stade et des lotissements (partie « haute » de la ville) est ainsi séparé du reste de l'agglomération par cette infrastructure qui joue un rôle prépondérant dans la structure urbaine.

Les liaisons directes entre les deux parties de la ville s'effectuent en un seul point correspondant à un pont franchissant la voie ferrée. Ce pont, depuis son réaménagement récent, permet désormais à deux véhicules de se croiser.

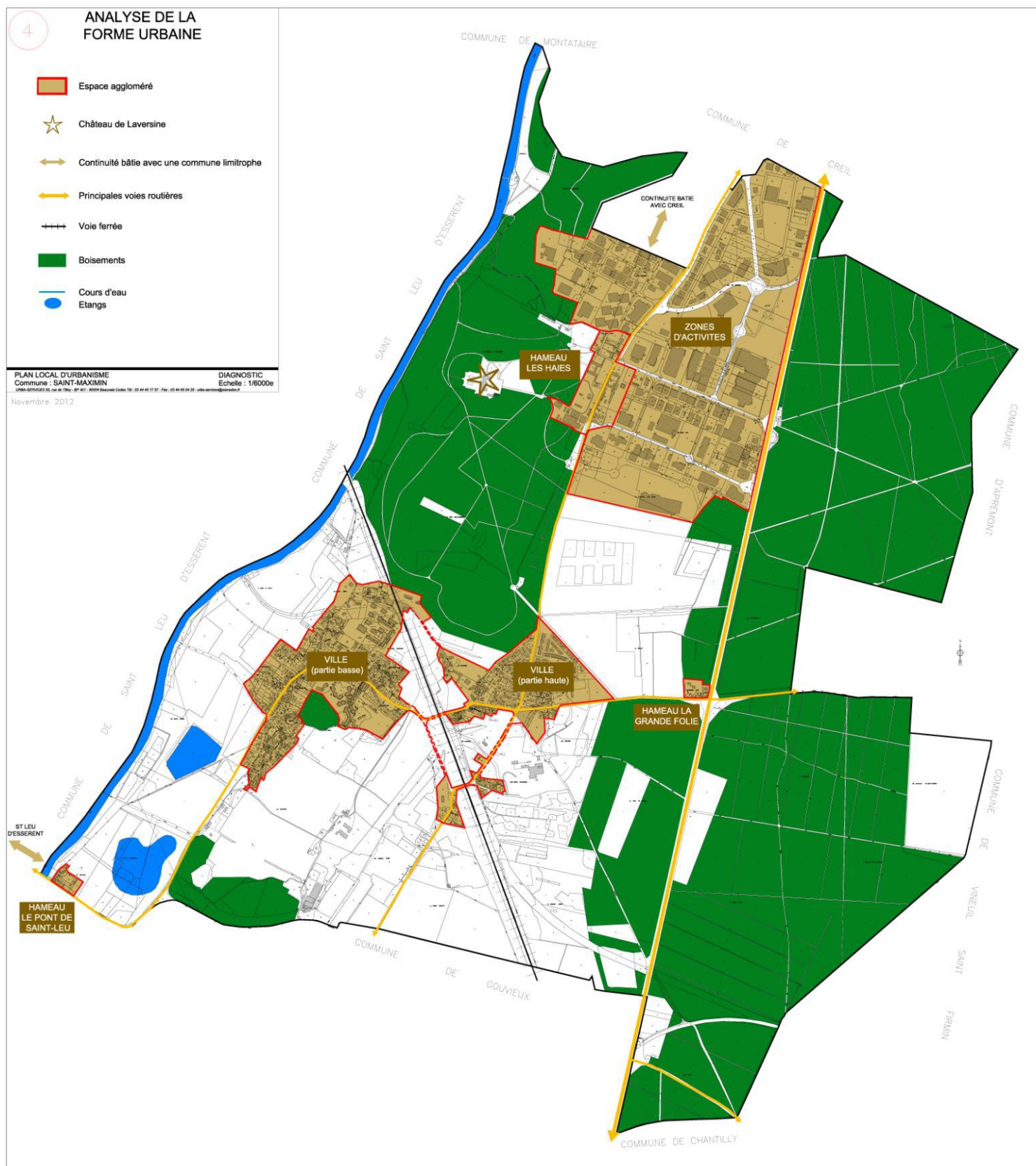
En outre, le secteur qui comprend l'ancien Economat des carrières est à l'écart du reste de l'agglomération. Localisé de part et d'autre d'un pont traversant la voie ferrée (RD 162), cet espace souffre d'un manque d'identification lié à la discontinuité avec la ville.

La zone d'activités située dans la moitié nord du territoire communal constitue une entité urbanisée spécifique. La très vaste superficie de la zone, l'importance des volumes bâtis qui la composent, et la proximité immédiate de Creil (continuité bâtie), la rattachent davantage à l'agglomération creilloise qu'à la commune de Saint-Maximin.

Le hameau « Les Haies » est mêlé à la zone d'activités, il ne forme pas une entité bâtie propre.

Le hameau « La Grande Folie » est quant à lui isolé du reste des espaces agglomérés ; il dessine un périmètre bâti très restreint, en marge des massifs forestiers et en bordure de la RD 1016.

Le hameau « Le Pont de Saint-Leu » est circonscrit en bordure de la rivière de l'Oise, à l'extrémité sud-ouest du territoire communal ; il est situé dans le prolongement de la ville de Saint-Leu d'Esserent.



↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. Compte tenu de la configuration de la ville et de son site d'implantation, les vues générales de l'agglomération sont rendues difficiles. Un point de vue depuis les hauteurs de Saint-Leu d'Esserent propose une appréhension globale de la ville. L'agglomération est implantée au-delà de l'espace agricole, au lieu-dit « Les Saintes-Barbes », qui la sépare de la rivière de l'Oise.



La ville s'est développée en épousant les formes du coteau, qui est évasé au niveau du cœur de ville (rue Jean Jaurès). Les constructions implantées au pied du coteau boisé, le long de la route reliant Saint-Maximin à Saint-Leu d'Esserent, dessinent un secteur de forme longitudinale.

Les immeubles d'habitat collectif situés dans la partie nord de la ville se distinguent par rapport aux constructions pavillonnaires implantées plus au sud. La vue offerte depuis le coteau de la rive droite de l'Oise laisse aussi entrevoir le château situé à côté de l'église.

S'agissant de la zone d'activités, les lisières sont caractérisées par la présence de constructions au volume parfois important (Cora,...). Les enseignes commerciales, panneaux publicitaires, et surfaces de stationnement, font partie intégrante du paysage de la zone d'activités.



La lisière nord de la zone a été en constante évolution dans les années récentes dans la mesure où elle correspondait au secteur présentant le plus d'opportunités d'accueil pour de nouveaux établissements. Aujourd'hui, la continuité bâtie avec Creil est pleinement constituée.

La lisière Est offre quant à elle un contraste très net entre la forêt et la zone d'activités (séparées par la RD 1016), tandis que la lisière sud a accueilli l'extension la plus récente de la zone commerciale (Castorama,...), cette lisière sud est bordée d'un merlon paysager.

↳ Entrées de ville

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

L'entrée nord de la ville depuis la RD 162 est marquée par les récentes mutations liées à l'opération de construction du « Vieux-Moulin II » et par l'aménagement d'un rond-point ; c'est ici que la croissance urbaine est la plus prégnante.

L'entrée Est en provenance de la RD 1016, et en provenance d'Apremont, borde quant à elle par le secteur du stade, et a également fait l'objet d'un traitement qualitatif.



L'entrée sud depuis la RD 162 souffre de l'absence d'aménagements spécifiques susceptibles de marquer l'entrée de ville. La requalification de la RD 162 constitue une volonté forte de la Commune.



L'entrée sud-ouest de Saint-Maximin, dans le fond de vallée, est marquée par la présence d'une ancienne centrale électrique implantée dans la zone d'activités du Renoir sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent. Toutefois, dans le paysage, cette installation est davantage associée à la commune de Saint-Maximin. Son impact visuel est renforcé par la platitude de l'espace de fond de vallée.



Dans le hameau « Les Haies », la présence de deux petits bâtiments historiques encadrant le portail d'accès au château de Laversine apporte une certaine qualité au secteur. Ces bâtiments contrastent avec les constructions voisines de la zone d'activités. Par ailleurs, l'affirmation de l'identité de ce hameau est rendue difficile par sa continuité bâtie avec la zone commerciale et industrielle.



Le hameau « La Grande Folie », implanté en bordure de la RD 1016 en marge des espaces forestiers, est composé de constructions de qualité, et notamment d'un lieu d'exposition sur la pierre calcaire ; ce hameau met en avant la ressource principale de Saint-Maximin et affirme cette identité.



Le hameau « Le Pont de Saint-Leu » est quant à lui situé en bordure de la rivière de l'Oise, dans l'espace de fond de vallée. Situé dans le prolongement de la ville de Saint-Leu d'Esserent, la continuité visuelle est assurée par le pont franchissant la rivière.



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 (axes structurants),
- les voies secondaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies tertiaires (desserte complémentaire de la ville et voies en impasse).

La commune de Saint-Maximin est traversée du nord au sud par la RD 1016, qui offre des accès directs à la zone d'activités. Cet axe majeur de circulation présente pour la commune une double fonction d'itinéraire de transit et d'axe de desserte de la commune.

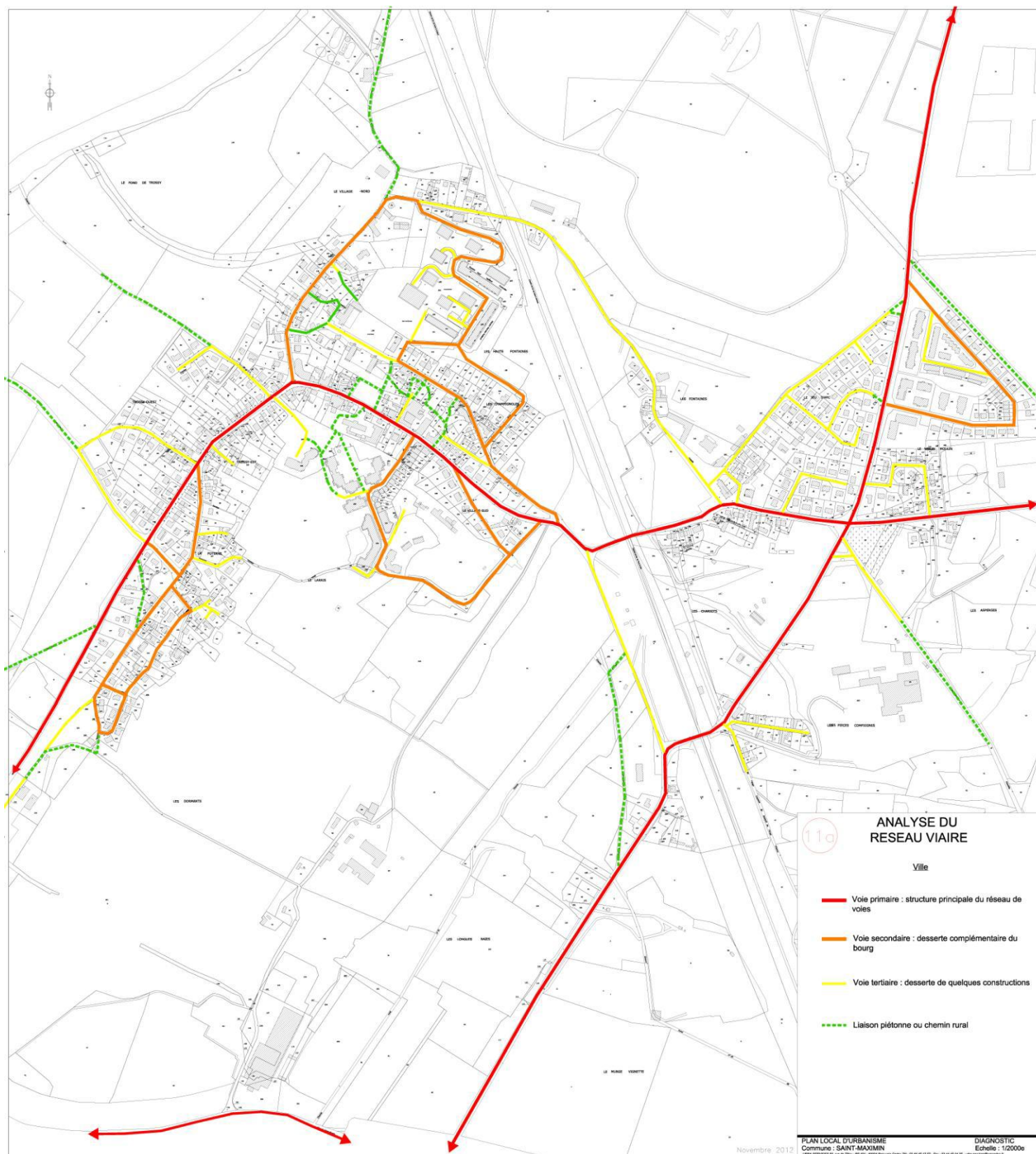
La desserte principale de la commune est de plus constituée par la RD 162, qui sépare physiquement la ZAET de Creil / Saint-Maximin et la zone commerciale du Bois des Fenêtres. La RD 162 traverse par ailleurs une partie de la ville de Saint-Maximin, avant de rejoindre plus au sud la RD 44 qui relie Saint-Leu d'Esserent à Vineuil-Saint-Firmin, via le hameau du Pont de Saint-Leu. La RD 162 forme au niveau du cimetière une intersection avec la voie est-ouest qui relie Saint-Maximin et Apremont.

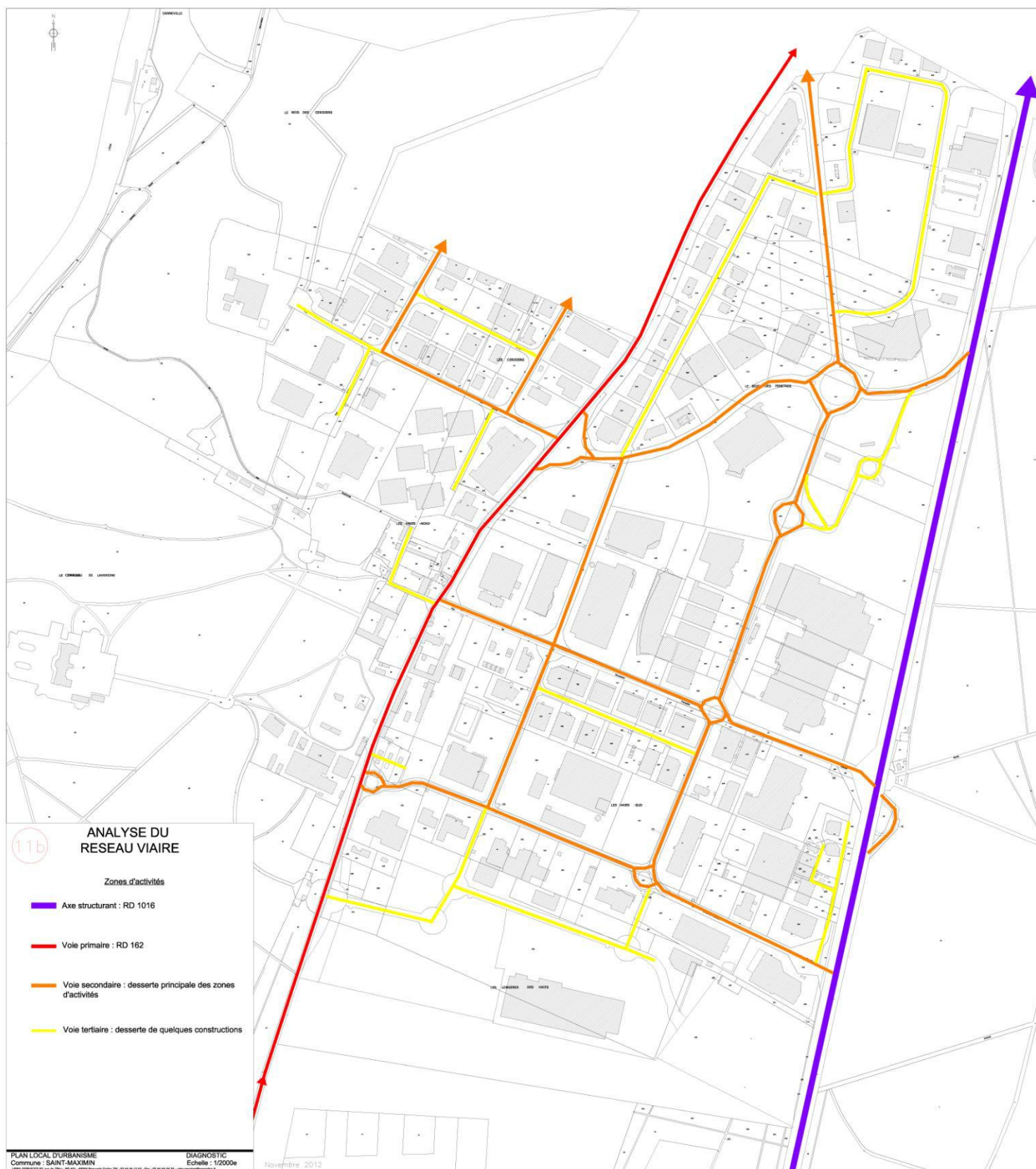
Au sein de la ville de Saint-Maximin, la desserte primaire est assurée par la rue Jean Jaurès, le long de laquelle s'est développée historiquement l'agglomération. Cette voie constitue la colonne vertébrale de la ville autour de laquelle le tissu urbain est articulé. Il est rappelé que la desserte de Saint-Maximin est caractérisée par la traversée de la voie ferrée (rendue moins difficile depuis l'élargissement du pont).

Les voies secondaires correspondent à des axes de desserte de quartiers (rue du Four par exemple), tandis que la desserte tertiaire est constituée de voies qui ne permettent l'accès qu'à un groupe de d'habitations et qui composent la partie terminale du réseau viaire (exemple des lotissements au lieu-dit « Le Jeu d'Arc » qui ne sont desservis que par des voies en impasse).

En outre, un certain nombre de liaisons piétonnes assurent un maillage plus fin de l'agglomération, et permettent de relier les quartiers entre eux en assurant la continuité des cheminements piétonniers ; c'est le cas par exemple d'une liaison entre le quartier des Champignoles et les rues Jean Jaurès et des Fontaines.

Par ailleurs, il est noté un déficit de liaison entre la partie basse de la ville et le quartier de l'Economat (situé en bordure de la RD 162, de part et d'autre de la voie ferrée). Seule l'allée Georges Dehan permet de relier ces deux secteurs, mais elle n'est à ce jour utilisée que comme liaison douce.





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 l'agglomération de Saint-Maximin, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine est constaté. Toutefois, l'éclatement des séquences bâties, et la coupure de l'urbanisation occasionnée par la voie ferrée, nuancent la mise en relation entre réseau viaire et structure urbaine.

L'artère principale de la ville, qui correspond à la rue Jean Jaurès et à la rue de Trossy, ressort plus nettement sur le plan de la trame bâtie dans la mesure où les constructions existantes dessinent par endroits l'emprise de la voie. Les constructions y sont en effet souvent implantées à l'alignement de la voie, et parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées).

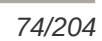
Certaines rues se distinguent également au travers de la seule disposition des constructions dans l'espace ; c'est en particulier le cas de la rue des Fontaines qui a également servi de support au développement urbain.

L'étude de la trame bâtie de la commune fait ressortir des implantations très différentes. Les occupations pavillonnaires configurent une succession de pleins et de vides ; les constructions sont généralement implantées au centre de leur parcelle. Cette trame bâtie correspond notamment aux secteurs de lotissements situés dans les parties sud et Est de la ville ; ces secteurs présentent une certaine diffusion des constructions dans l'espace.

La trame bâtie de la ville est complétée par l'existence d'immeubles d'habitat collectif, dont l'emprise au sol est importante. Les deux quartiers d'habitat collectif que sont Le Larris et Les Champignoles se distinguent ainsi des secteurs essentiellement pavillonnaires.

En outre, les constructions liées à une activité de carrières, situées en dehors du périmètre même de la ville, se caractérisent par des emprises au sol conséquentes, et contrastent avec le tissu bâti de l'agglomération.

S'agissant de la partie urbanisée située au nord du territoire communal, la trame bâtie met en évidence des secteurs très différents, entre d'une part le hameau des Haies, et d'autre part les deux zones d'activités que sont la ZAET Creil / Saint-Maximin et la zone du Bois des Fenêtres. Alors que le hameau est composé de constructions à faible emprise, les constructions des zones d'activités sont pour beaucoup très consommatrices d'espace (exemple du centre commercial Cora, ou de l'établissement Castorama qui s'est récemment implanté en limite sud de la zone).





↳ **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.

Dans la ville de Saint-Maximin, les constructions d'une hauteur de type rez-de-chaussée + combles correspondent essentiellement au bâti pavillonnaire ; elles se situent principalement aux franges de la ville.

L'artère principale de la ville constituée par la rue Jean Jaurès et la rue de Trossy est quant à elle composée de constructions d'une hauteur le plus souvent égale à un rez-de-chaussée + 1 étage. Ce type de bâti correspond d'une manière générale aux constructions les plus anciennes qui sont élevées sur deux niveaux (R + 1).

Certaines constructions dont la hauteur équivaut à un rez-de-chaussée + 2 étages ponctuent le tissu bâti de l'agglomération. Il s'agit en particulier de quelques constructions anciennes, notamment d'une villa ancienne située à proximité de l'église et présentant une grande volumétrie, mais aussi d'une réalisation de logements collectifs à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue des Fontaines.

Le quartier de l'Economat des Carrières (en bordure de la RD 162 et à l'approche de la voie ferrée) comprend une construction principale d'une hauteur R + 2 dont l'important gabarit domine cette entité urbanisée.

Les constructions les plus élevées sur l'ensemble de la ville de Saint-Maximin correspondent aux deux quartiers d'habitat collectif ; les constructions y sont souvent édifiées sur 3 étages.

Par ailleurs, le château situé impasse Dubois présente également une hauteur plus élevée que le bâti environnant, et le rend d'autant plus identifiable.

Les zones d'activités sont quant à elles composées de constructions qui pour beaucoup sont d'un gabarit important, sans que leur hauteur n'excède environ 12 m. Seules des constructions situées dans la partie arrière de la zone industrielle présentent une hauteur supérieure.

↳ **Typologie du bâti**

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

↳ **Le bâti ancien implanté à l'alignement :**

Bombardée en 1944, la ville de Saint-Maximin compte aujourd'hui peu de constructions anciennes.

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (en bordure d'emprise publique) se trouvent essentiellement dans les rues Jean Jaurès et de Trossy ; elles correspondent à l'axe historique de développement de la ville. Ce type de bâti, assez faiblement représenté à Saint-Maximin, forme sur quelques sections de la voie des fronts bâtis continus. Les constructions sont parfois contigües aux deux limites séparatives, et donc accolées les unes aux autres.

La continuité visuelle du bâti est souvent assurée par l'existence de murs de clôture en pierre, confortant alors le caractère de front bâti. C'est le cas en particulier dans la partie Est de la rue Jean Jaurès où des murs en pierre composent des linéarités.

Le bâti ancien à l'alignement est composé de constructions dont les volumétries sont assez importantes. Utilisant la pierre comme matériau traditionnel, ces constructions présentent une certaine valeur patrimoniale. Les façades sont rythmées par la disposition des ouvertures ; les toitures sont le plus souvent en tuiles et à deux pans.



📍 Le bâti ancien implanté en retrait :

Le bâti ancien en retrait est présent sur la commune de manière ponctuelle, notamment dans le secteur de l'église et dans les rues des Fontaines et Gagarine. Ces constructions correspondent pour certaines à des villas anciennes construites avec la pierre comme matériau traditionnel principal, la brique lui étant associée dans les encadrements d'ouvertures en particulier.

D'autres constructions anciennes implantées en retrait des voies, et de gabarit moins imposant sont relevées. Certaines n'utilisent que la pierre, alors que d'autres présentent des façades composites de pierre et de brique.



Le château situé dans l'impasse Dubois constitue une construction d'une grande richesse patrimoniale. Petit château en pierre, son architecture lui confère une place particulière dans le bâti communal.



Par ailleurs, il est noté la présence d'habitations troglodytiques. Situées principalement dans la partie sud de la ville (rue des Carrières, impasse du Tropic) et à proximité du centre-bourg en contre-haut de la rue Jean Jaurès (impasse Parrain), elles constituent un bâti très singulier qui s'inscrit physiquement dans le relief et dans la pierre.



↳ Les maisons mitoyennes :

La période de reconstruction d'après-guerre se traduit dans le paysage urbain par l'existence de maisons mitoyennes (cas des constructions des années 1950 édifiées dans la rue du 11 novembre 1918). Ces constructions ont été réalisées en pierre, le plus souvent en moellons lissés.



Par ailleurs, des constructions récentes dans le quartier du Vieux-Moulin ont été réalisées selon une typologie de maisons mitoyennes. Un rappel architectural de pierre a été utilisé sur des éléments de façade, facilitant l'insertion de ces constructions dans le bâti communal.



Un type de bâti spécifique correspondant à des maisons de ville en bande est aussi représenté dans la rue Pierre Brulet. Il s'agit de logements individuels élevés sur un étage et répartis en bande (habitat individuel groupé). Cette séquence bâtie constitue une transition urbaine entre le quartier d'habitat collectif du Larris et les constructions individuelles situées rue Jean Jaurès.



↳ Le bâti de type pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires des années 1960-1970 ont le plus souvent comblé les interstices au sein du tissu anciennement urbanisé ; certaines d'entre elles ont été réalisées en moellons bosselés.



Les constructions pavillonnaires plus récentes sont venues principalement étendre l'urbanisation aux marges de l'agglomération (quartier du Jeu d'Arc à l'Est et secteur sud de la ville). Ces constructions reprennent les caractéristiques pures de ce type de bâti. Implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, elles sont systématiquement en retrait de plusieurs mètres de l'alignement et des limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires. Les toitures sont très souvent en tuiles.



Les clôtures sur rue jouent quant à elles un rôle fondamental dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue et constituent par conséquent une composante du paysage urbanisé. Les clôtures et portails individuels présentent une grande diversité (variété de matériaux, de teintes, de hauteur,...).

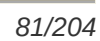
🔗 L'habitat collectif :

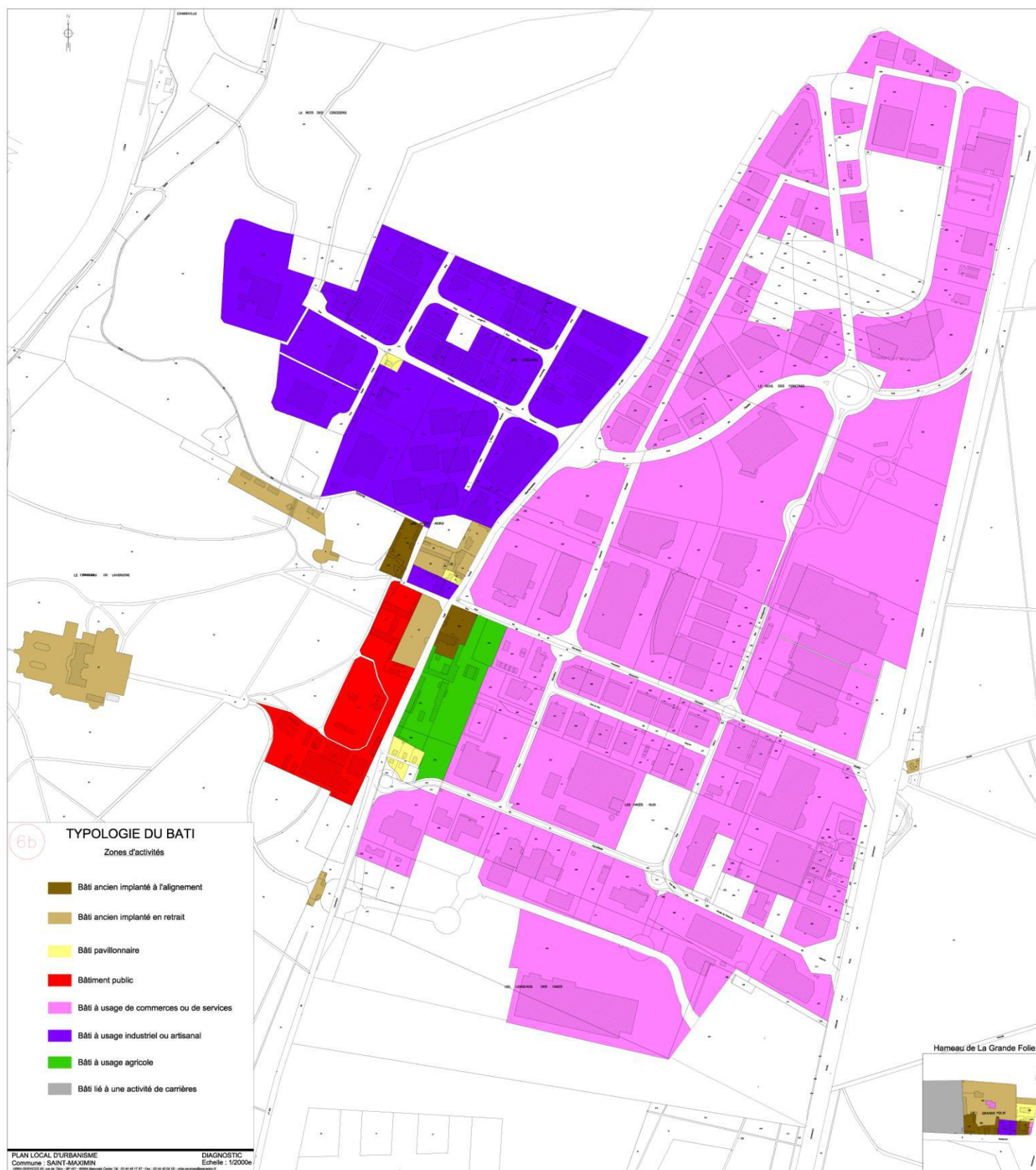
Le bâti collectif correspond principalement aux deux quartiers du Larris et des Champignoles, et a été complété plus récemment dans le quartier du Vieux-Moulin II. Les façades des immeubles sont généralement traitées avec des enduits à tonalité claire. Dans le quartier des Champignoles, les bâtiments présentent souvent un aspect cubique et une toiture terrasse.



Dans les quartiers du Larris et du Vieux-Moulin II, l'architecture des constructions est plus recherchée, avec des jeux de toiture et des décrochements de façade.







☞ Les bâtiments publics :

La ville de Saint-Maximin présente un pôle principal d'équipements publics situé à proximité du centre-bourg, et constitué notamment du groupe scolaire, auquel s'adjoint le gymnase.



☞ Le bâti à usage d'activités :

Le bâti lié à une activité de carrières est, par nature, peu visible. Situé dans la partie sud de la commune, il présente les caractéristiques propres de bâtiments à usage d'activités (utilisation de bardages).



Le bâti à usage d'activité agricole est notamment représenté dans le hameau des Haies (grande ferme située en bordure de la RD 162) : la pierre est le matériau dominant de certaines constructions de la ferme tandis que d'autres bâtiments sont des hangars.



Le bâti à usage d'activités industrielles ou artisanales compose la ZAET située au nord-ouest de la commune en continuité de Creil. Les constructions y sont le plus souvent à l'architecture simple, utilisant en règle générale des bardages. Le caractère ancien de cette zone se traduit dans l'aspect des constructions, dont certaines paraissent « vieilles ».



Le bâti à usage d'activités commerciales est très représenté sur la commune au sein de la zone du Bois des Fenêtres. Les constructions présentent des volumétries très différentes. Les constructions les plus récentes privilégient une architecture contemporaine (aspect moins uniforme, géométrie plus découpée), et une diversification de matériaux (surfaces vitrées,...).



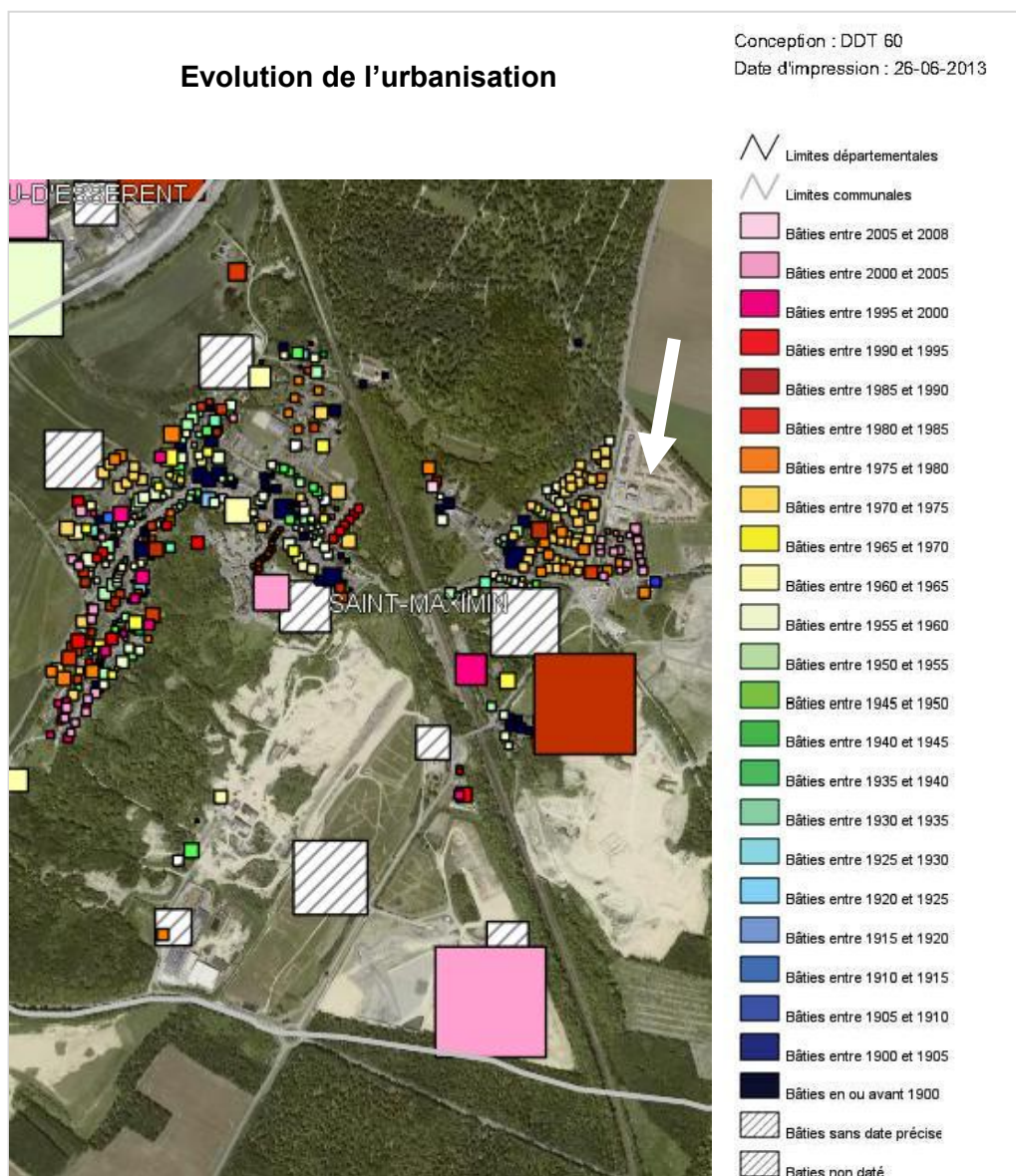
1 - 2 - 10 - Evolution de l'urbanisation et consommation d'espace

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

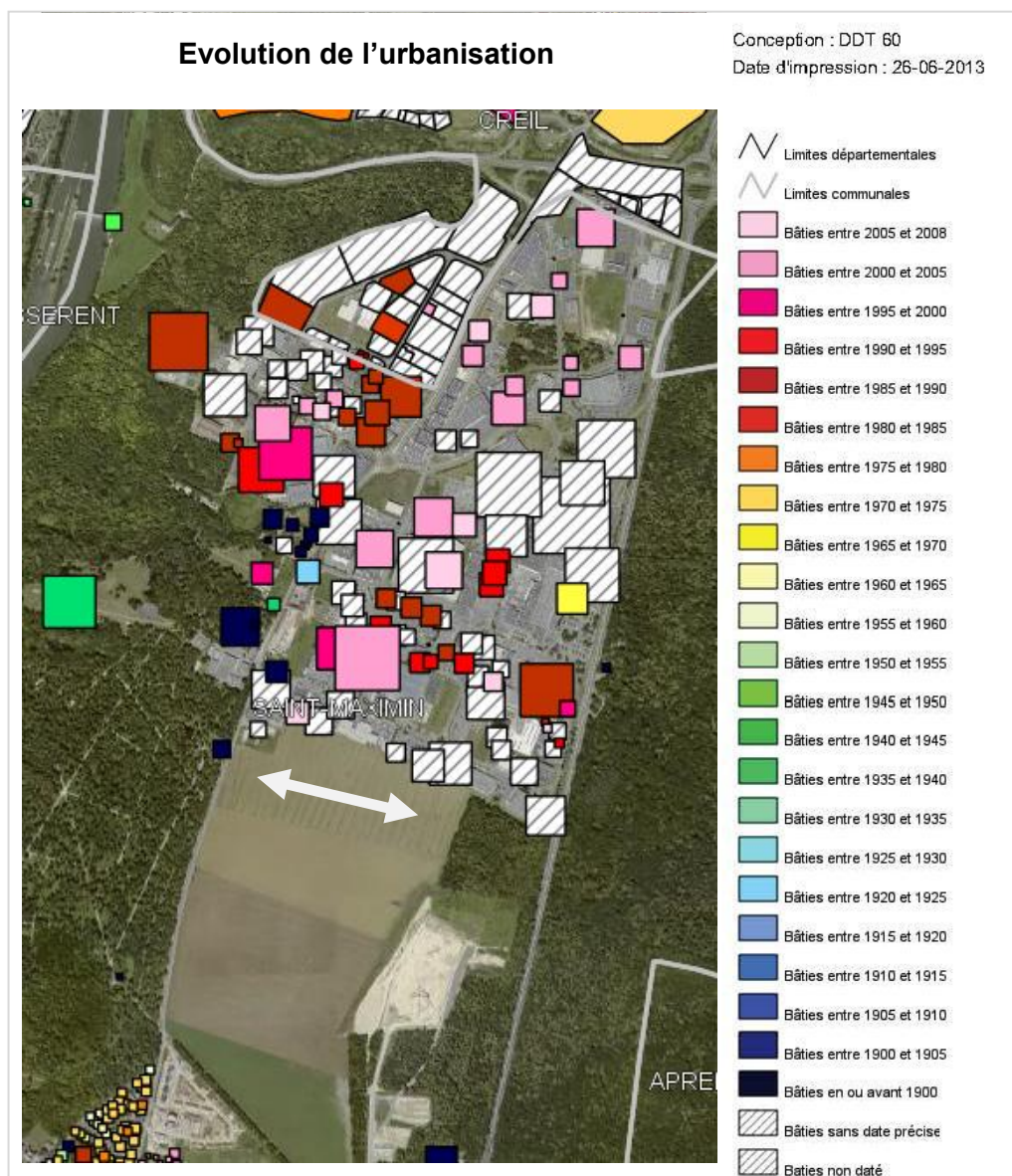
L'urbanisation de la ville de Saint-Maximin présente une configuration fragmentée et très fortement marquée par l'entaille que constitue la voie de chemin de fer, et qui scinde la ville en deux parties. Bombardée en 1944, la ville de Saint-Maximin compte aujourd'hui peu de constructions anciennes. La commune s'est reconstruite et développée à partir de deux noyaux originels, situés pour l'un dans la ville « basse » (rue Jean Jaurès), et pour l'autre dans la ville « haute » (autour du château et de l'église).

La commune a par la suite connu des développements urbains importants, épousant la topographie et tenant compte des sites de carrières.

Dans les années les plus récentes, l'opération du Vieux-Moulin II (localisée par une flèche sur le plan ci-dessous à l'Est de la ville) a constitué une extension importante de l'urbanisation, marquée par une forte densité (environ 250 logements sur 5 hectares).

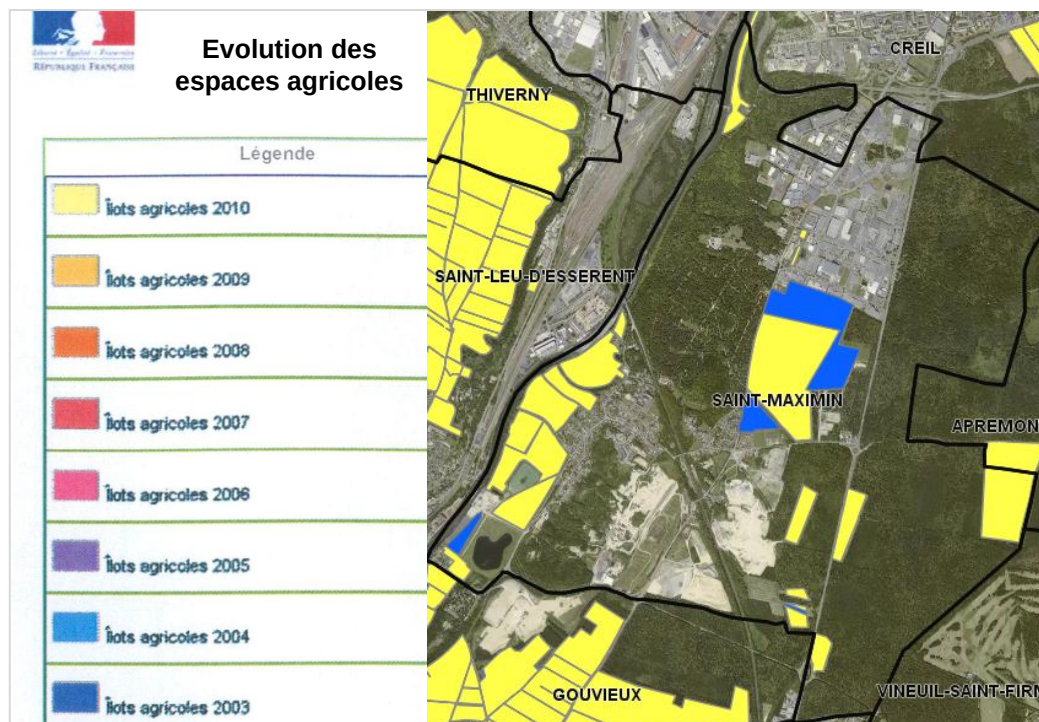


Dans la zone d'activités, c'est essentiellement par comblement progressif des terrains libres que s'est opérée l'urbanisation de la zone. Celle-ci a toutefois connu une extension spatiale dans sa frange sud dans les années récentes au lieu-dit « Les Longères de Haies », et ce sur une superficie d'environ 15 ha (extension qui ne figure pas sur la cartographie ci-dessous mais qui est représentée par une flèche).



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

Les îlots qui ne figurent pas en jaune sur le document ci-après correspondent à ceux qui ont perdu leur vocation agricole dans les dix dernières années. Sont principalement concernés les espaces qui ont accueilli l'extension sud de la zone commerciale (où s'est implanté le nouveau Castorama), le triangle correspondant au nouveau quartier d'habitat « Le Vieux Moulin II », et un espace intermédiaire correspondant à la carrière Lecieux. L'espace qui figure également en bleu dans le fond de la vallée de l'Oise, en bordure de la rivière, correspond au port fluvial de marchandises.



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.

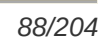
Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et ne préjuge pas de la volonté municipale retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas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

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

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 les réseaux, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », sont répartis de manière diffuse dans l'agglomération.

Le nombre de dents creuses est faible du fait des continuités bâties existantes le long des voies. Une dent creuse présentant un linéaire plus important est par exemple relevée dans la rue des Fontaines au lieu-dit « Le Village Nord ».

En outre, quelques terrains présentent un potentiel d'accueil plus important au vu de leur situation et de leur superficie. C'est le cas notamment d'un terrain situé en contre-haut du centre-bourg, entre les écoles et le quartier des Champignoles ; ce terrain est actuellement concerné par un projet de « résidence seniors ».



De plus, un terrain situé entre la rue du 08 mai 1945 et la rue du Chantier de Taille est destiné à l'accueil d'un centre de formation aux métiers de la pierre.

Des secteurs situés en marge immédiate de la ville, et déjà en partie intégrés à la silhouette urbaine, peuvent aussi être considérés comme des espaces potentiels de développement.

C'est le cas de l'espace situé dans le prolongement sud du quartier du Larris, qui fait actuellement l'objet d'un projet de construction d'environ 125 logements.

Au débouché du Pont des Morts, le long de l'allée Georges Dehan, une opportunité de développement est également identifiée, avec pour corollaire la constitution d'un trait d'union entre les deux parties de la ville et l'atténuation de l'effet de coupure de la voie de chemin de fer.

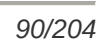
Un potentiel d'accueil est aussi mis en évidence dans un espace « en creux » (représenté en hachures violettes sur le plan ci-avant). Compte tenu du profil de ce secteur, c'est préférentiellement une vocation d'activités qui pourrait y être privilégiée.

Par ailleurs, la zone située au lieu-dit des « Saintes-Barbes » dans la plaine alluviale de l'Oise, zone qui était inscrite en zone d'urbanisation future dans le précédent PLU, se heurte aux considérations relatives à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation des terres agricoles, et à la sensibilité hydraulique du fond de vallée. La présente révision du PLU constitue donc l'opportunité de reconsidérer la pertinence de cette zone.

S'agissant du cœur de ville, le potentiel de requalification et de recomposition urbaine est souligné. C'est dans ce contexte que la Commune a fait réaliser une étude spécifique, conduite par le cabinet d'architectes-urbanistes Henry & Associés. Cette étude a abouti à la définition d'un programme d'actions visant à la requalification du cœur de ville, dont certaines ont été reprises dans le projet de PLU (Cf. « orientations d'aménagement et de programmation »).

Par ailleurs, dans la zone d'activités, les principales potentialités d'accueil se situent :

- d'une part, dans la dernière tranche d'extension de la zone dans sa partie sud (au voisinage du nouveau Castorama),
- d'autre part, dans la partie nord de la zone sur des terrains qui sont occupés par des taillis et qui correspondent à un résidu de l'ancien « bois des Fenêtres ».



1 - 2 - 12 - Qualité urbaine

↳ Trame végétale intra-urbaine et espaces publics

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 peuvent composer la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.

La ville de Saint-Maximin présente dans sa partie centrale une butte boisée prolongée vers le sud par un coteau boisé. Cette butte « du Larris » pourra à l'avenir être valorisée, notamment comme belvédère sur la ville, les carrières, et la plaine alluviale.

Le couloir « vert » correspondant à la voie de chemin fer constitue une tranchée boisée entre les deux parties de la ville.

En outre, des espaces enherbés situés au sein de la ville composent des secteurs végétalisés qui offrent une respiration. La place située devant l'église et le château, dans la partie haute de la ville, en est l'exemple le plus notable. La volonté municipale de valoriser cet espace est toujours affirmée.



Des secteurs de jardins familiaux complètent la trame végétale de l'agglomération ; le plus significatif d'entre eux correspond à un espace situé en limite sud de la ville à l'extrémité de la rue du Four à Chaux.

Dans la partie nord du territoire communal, les zones d'activités sont encadrées par des franges boisées : la forêt de la Haute-Pommeraye à l'Est, et le Parc de Laversine à l'ouest. Au sein des zones d'activités, la trame végétale est réduite ; les emprises conjuguées des voiries, des bâtiments et des surfaces de stationnement ne laissent en effet que peu de place aux éléments végétaux. Toutefois, des efforts de plantations d'arbres ont été réalisés le long de certaines voies, agrémentant ainsi la perception générale de la zone.





1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine et mobilité

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

L'analyse des équipements et services met en évidence l'existence d'une centralité autour de la mairie, des écoles et de la Maison de la Pierre. Le cœur de bourg bénéficie du stationnement offert sur la place d'Octobre (place qui fait face au parvis de la mairie), mais la centralité est atténuée par la linéarité de l'artère principale constituée par la rue Jean Jaurès.

Le potentiel de requalification et de recomposition urbaine du cœur de ville a motivé la réalisation d'une étude spécifique, conduite par le cabinet d'architectes-urbanistes Henry & Associés. Cette étude a abouti à la définition d'un programme d'actions visant à la requalification du cœur de ville, dont certaines ont été reprises dans le projet de PLU (Cf. « orientations d'aménagement et de programmation »).

La ville présente une configuration fragmentée et très fortement marquée par l'entaille que constitue la voie de chemin de fer. Le secteur comprenant l'église, le château, le cimetière, le stade et des lotissements (partie « haute » de la ville) est ainsi séparé du reste de l'agglomération par cette infrastructure qui joue un rôle prépondérant dans la dynamique urbaine.

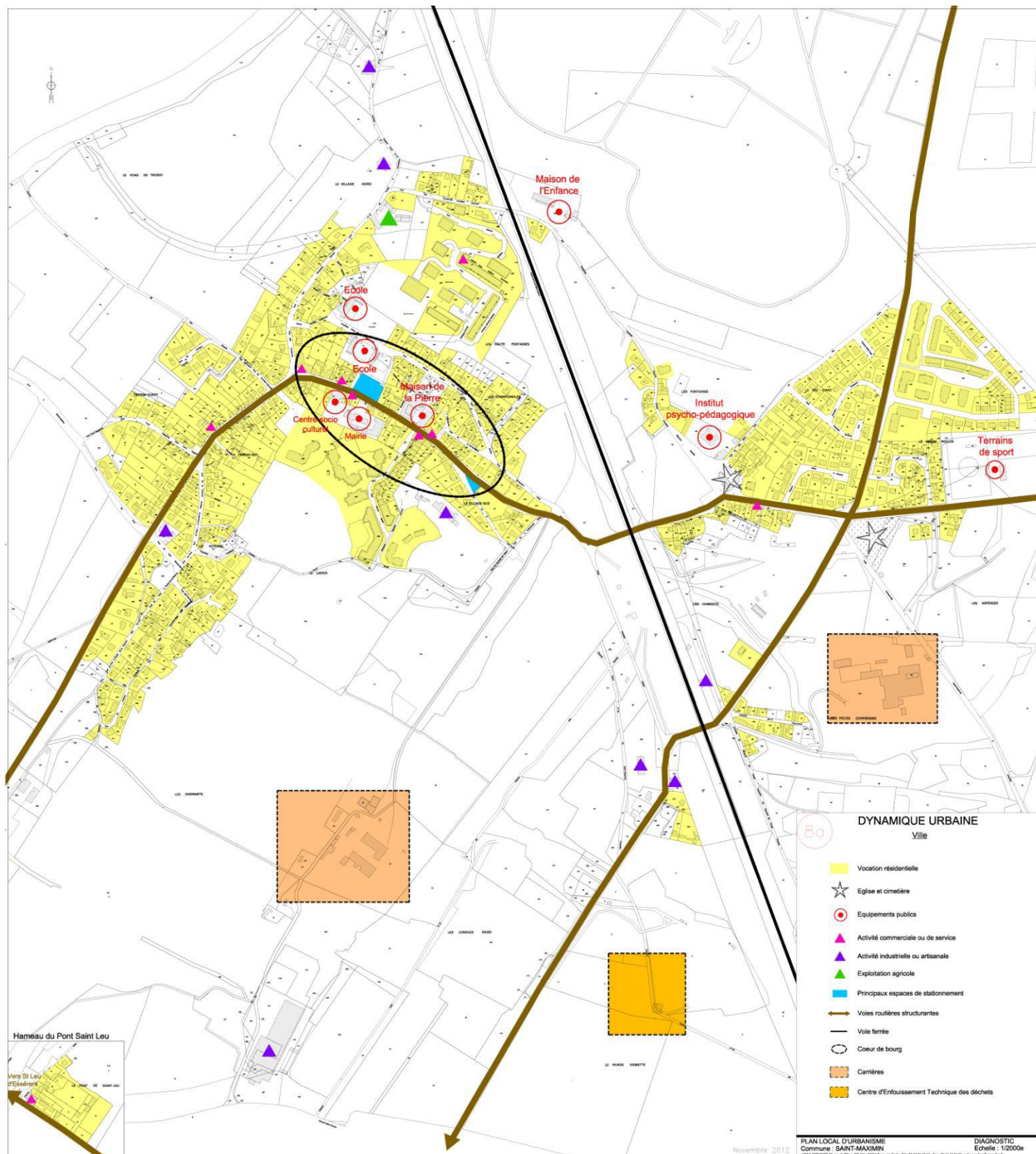
Les liaisons directes entre les deux parties de la ville s'effectuent en un seul point correspondant à un pont franchissant la voie ferrée (« pont des Morts »). Ce pont, depuis son réaménagement récent, permet désormais à deux véhicules de se croiser.

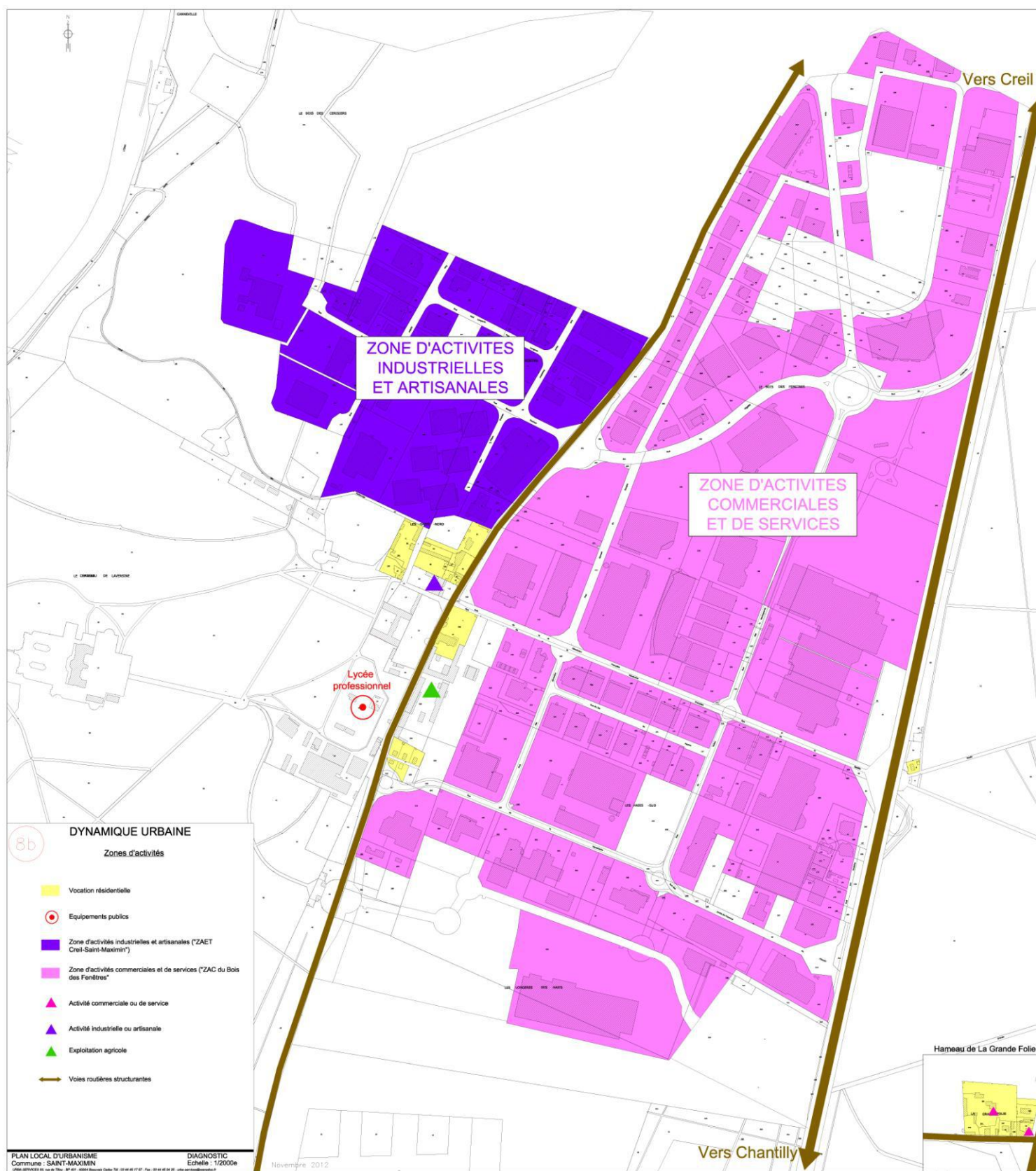
En outre, un déficit de liaison entre la partie basse de la ville et le quartier de l'Economat (situé en bordure de la RD 162, de part et d'autre de la voie ferrée) est relevé. Seule l'allée Georges Dehan permet de relier ces deux secteurs, mais elle n'est à ce jour utilisée que comme liaison douce.

Par ailleurs, les carrières en activité sur la commune génèrent des flux de poids lourds importants, en particulier sur la RD 162.

Dans la partie nord du territoire communal, la zone d'activités commerciales de Saint-Maximin constitue l'une des plus importantes du département de l'Oise, et au-delà du nord de la région parisienne. Accueillant environ 250 entreprises, la zone d'activités constitue un pôle d'attractivité majeur dont le rayonnement et l'aire de chalandise s'étendent aux bassins de vie de Clermont et de Senlis, et plus largement de Beauvais et de Compiègne.

Par ailleurs, le lycée d'enseignement professionnel, qui est installé dans le château de Laversine, accueille environ 400 élèves et constitue un pôle d'attractivité à part entière.





Déplacements et accessibilité routière

La desserte routière de la commune de Saint-Maximin est principalement assurée par la RD 1016, qui relie les agglomérations de Clermont, Creil et Chantilly. La commune est également traversée par la RD 162 qui relie Creil à Gouvieux.

Le territoire communal est aussi tangenté au sud par la RD 44 qui constitue une liaison entre la RD 1016 et la RD 92 (qui longe la vallée de l'Oise en rive droite), et au nord par la RD 201 qui relie Senlis à Montataire (contournement sud de Creil).

Les trafics comptabilisés sur ces voies sont les suivants :

- RD 1016 : 31 385 véhicules/jour dont 3,2 % de poids lourds (en 2014),
- RD 162 : 10 159 véhicules/jour dont 3,6 % de poids lourds (en 2014),
- RD 44 : 11 974 véhicules/jour dont 4,9 % de poids lourds (en 2014),
- RD 201 : 23 304 véhicules/jour dont 5 % de poids lourds (en 2014).

Par ailleurs, deux projets routiers sont prévus sur le territoire en vue d'améliorer les circulations aux abords de la zone commerciale : l'un en vue de l'aménagement d'un passage inférieur à la RD 1016 dans la partie sud de la zone d'activités, l'autre en vue de l'aménagement du carrefour dit « de la Pierre Blanche » à l'intersection de la RD 1016 et de la RD 201 (projet à cheval sur les communes de Creil et Saint-Maximin).

Migrations domicile-travail

Migrations alternantes

En 2011, 75,1 % des actifs résidant à Saint-Maximin (soit 927 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant à Saint-Maximin	Part
Saint-Maximin	308	24,9 %
Autres communes de l'Oise	588	47,6 %
Autres communes de la région Picardie	4	0,3 %
Communes extérieures à la région Picardie	336	27,2 %

Source : Recensement Général de Population 2011, INSEE.

Parmi les actifs résidant à Saint-Maximin et n'y travaillant pas, près de la moitié exerce leur activité professionnelle dans une autre commune de l'Oise, dont une part importante dans le bassin d'emploi de l'agglomération creilloise.

Par ailleurs, sur les 4 185 emplois qui étaient fournis sur la commune de Saint-Maximin en 2011, 3 877 (soit 92,6 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

Moyen de transport utilisé par les actifs ayant un emploi

	Ensemble des actifs ayant un emploi	Part
Pas de transport	44	3,6 %
Marche à pied	61	4,9 %
Deux-roues	26	2,1 %
Voiture, camion,...	975	79 %
Transports en commun	129	10,4 %
Ensemble	1 235	

Source : Recensement Général de Population 2011, INSEE.

La part modale de la voiture particulière est très largement prédominante dans les migrations pendulaires (déplacements domicile-travail).

↳ Transports collectifs

L'offre en transports collectifs est constituée de liaisons interurbaines par car, gérées par le Conseil Général de l'Oise. La commune est desservie par la ligne n°4 Creil / Chantilly.

De plus, un réseau de transports urbains a été mis en place par la Communauté de Communes Pierre Sud Oise (CCPSO) :



La commune de Saint-Maximin est desservie par la ligne « Ambre » qui assure la liaison Saint-Leu d'Esserent / Creil Gare via Saint-Maximin, par la ligne « Bleue » qui assure la liaison Rousseloy / Saint-Maximin via Creil Gare, et par la ligne Émeraude qui assure la liaison Saint-Leu d'Esserent / Chantilly Gare via Saint-Maximin.

Par ailleurs, s'agissant de la desserte ferroviaire, la gare de Creil permet de se rendre à Paris et Beauvais. La gare de Chantilly offre une alternative pour la population devant se rendre à Paris, tandis que la gare de Saint-Leu d'Esserent se situe sur la ligne Creil / Pontoise.

↳ **Stationnement**

Les principaux espaces de stationnement dans la ville de Saint-Maximin sont matérialisés à hauteur de la place d'Octobre face au parvis de la mairie (voir photo ci-dessous, parking d'une trentaine de places), et à hauteur de la place du 08 mai dans la partie haute de la rue Jean Jaurès (une quinzaine de places).

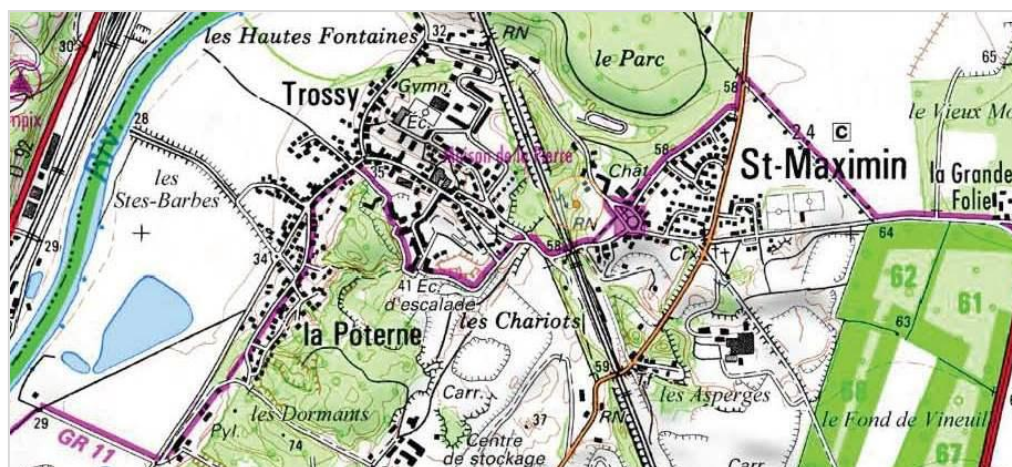


A ce stationnement s'ajoute celui aménagé sur la voie publique en bordure de chaussée. Sur certaines sections de rues le stationnement a déjà fait l'objet d'un réaménagement visant à améliorer le partage de l'espace public et la lisibilité pour les usagers, c'est le cas notamment dans la partie basse de la rue Jean Jaurès.

Plus globalement, la problématique du stationnement, en lien avec l'attractivité touristique de la ville, se pose. Il apparaît que les besoins en stationnement liés à la Maison de la Pierre doivent trouver une réponse particulière, notamment pour le stationnement des cars (accueil de groupes, sorties scolaires, manifestations évenementielles,...). La Commune envisage pour cela d'aménager un parking spécifique à proximité du cœur de ville, entre la rue Jean Jaurès et le quartier du Larris.

↳ Chemins de randonnée

La commune est traversée par le circuit de Grande Randonnée GR 11 :



La commune est aussi traversée par le circuit de randonnée « *Sur les pas des bâtisseurs* » qui est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ; ce circuit traverse également la ville de Saint-Maximin (tracé proche de celui du GR).

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par la Trans'Oise, projet porté par le Conseil Général de l'Oise dans le cadre du développement des liaisons douces. Sur le territoire de Saint-Maximin, la Trans'Oise suit un tracé qui, pour l'essentiel, suit les berges de l'Oise.

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

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

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

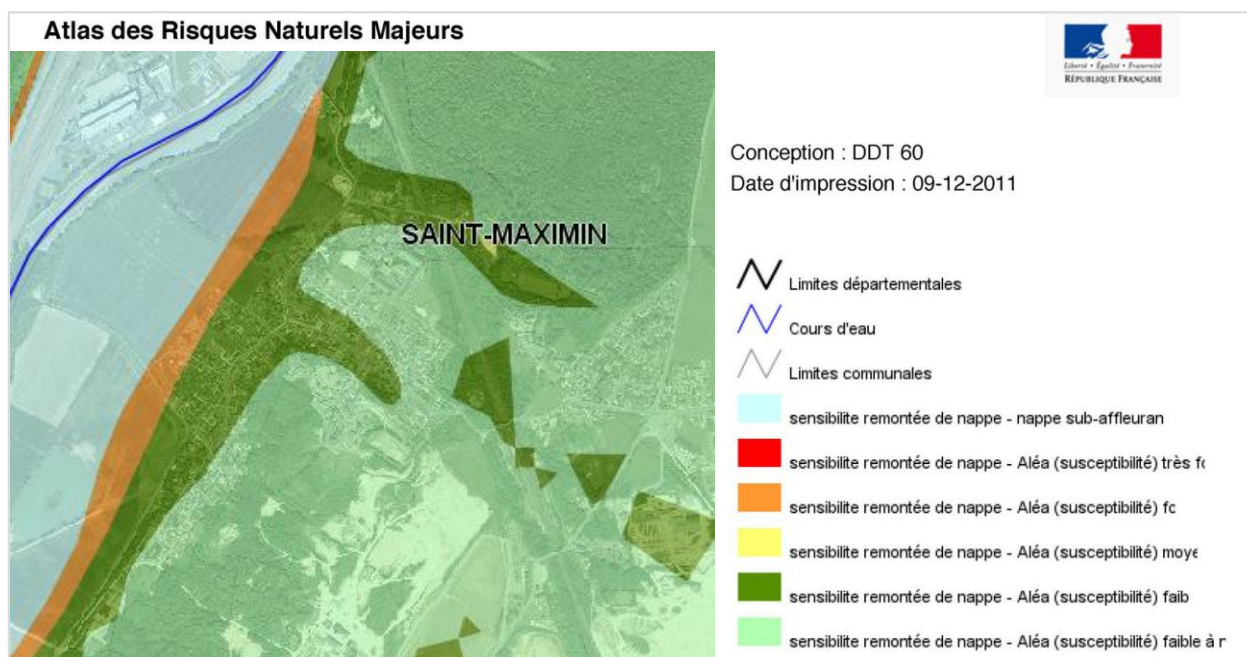
↳ Les contraintes naturelles

La commune est concernée par plusieurs reconnaissances environnementales (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels).

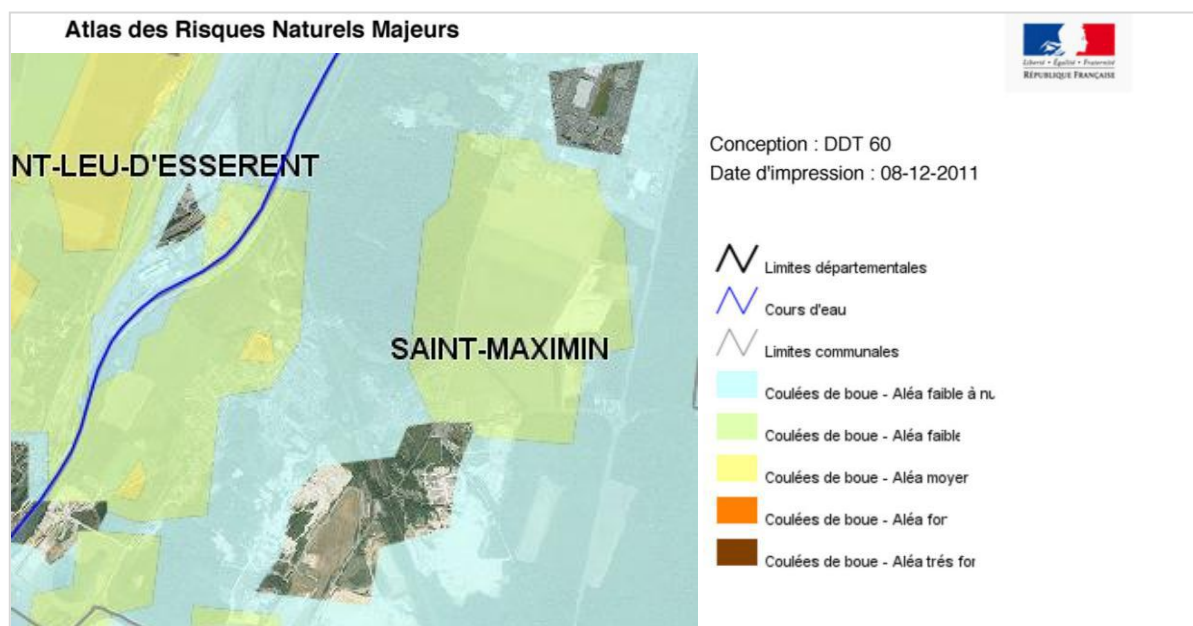
Par ailleurs, les contraintes hydrauliques doivent être prises en compte. Selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie), c'est le bassin versant situé dans la partie sud de la ville qui présente le pourcentage le plus élevé de surface dont la pente est supérieure à 5 % (40 à 50 % de ce bassin versant). Cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit un certain 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 :

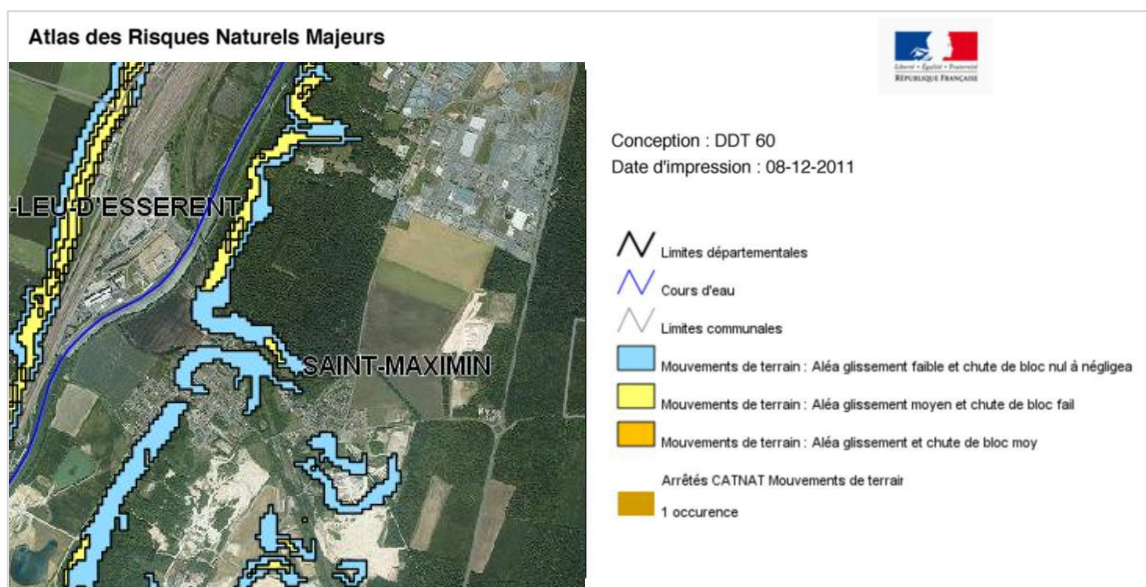
- remontées de nappe : la frange ouest du territoire communal située aux abords de la rivière de l'Oise, dans le fond de vallée, est concernée par la nappe sub-affleurante (nappe à très faible profondeur : en bleu clair sur le document ci-après), tandis que l'aléa fort (en orange) tangente la ville de Saint-Maximin dans sa lisière ouest (principalement à l'extrémité de la rue Gagarine) ; le reste du territoire communal est concerné par un aléa faible à nul.



- coulées de boue : aucune partie du territoire communal n'est concernée par un aléa fort ou très fort.

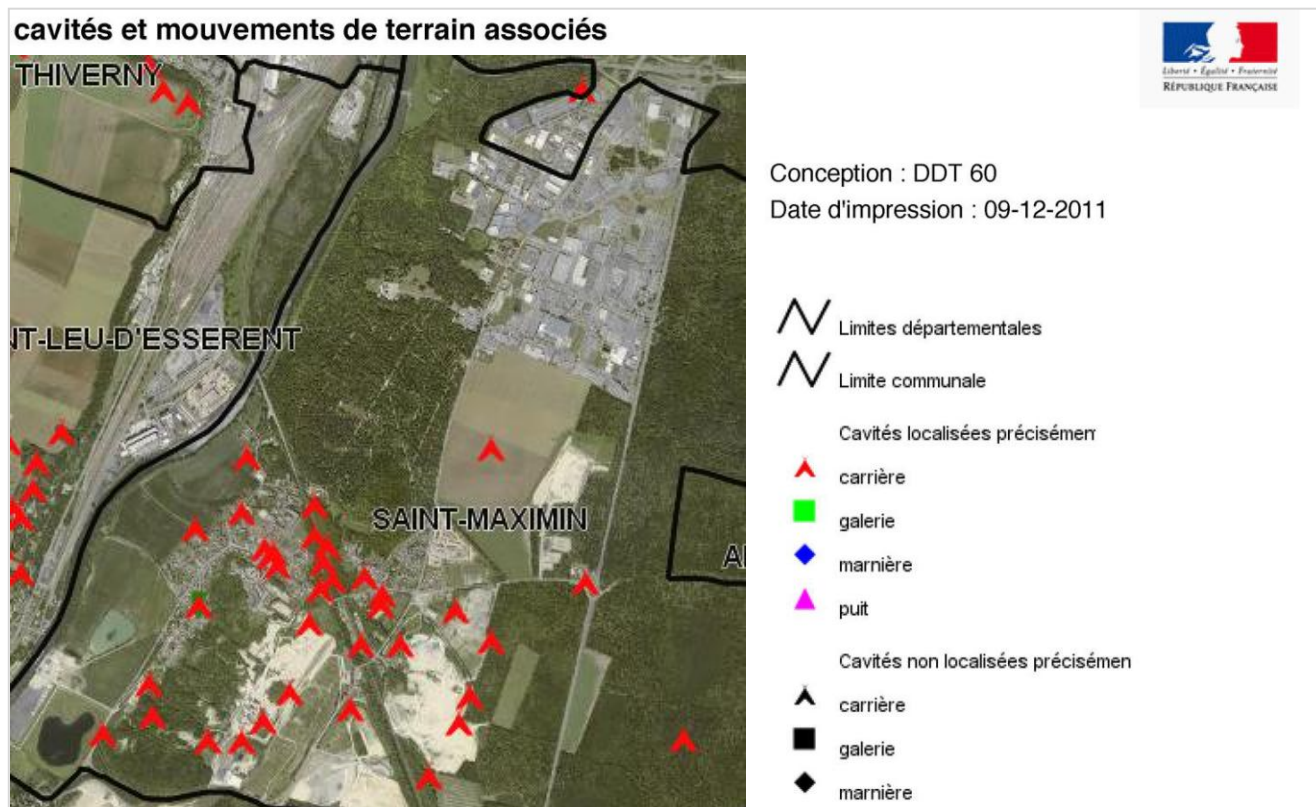


- mouvements de terrain : l'aléa concerne les coteaux de la vallée de l'Oise, l'un correspondant au coteau de Laversine dans la partie nord de la commune, l'autre correspondant au coteau situé entre le fond de vallée et les zones de carrières.

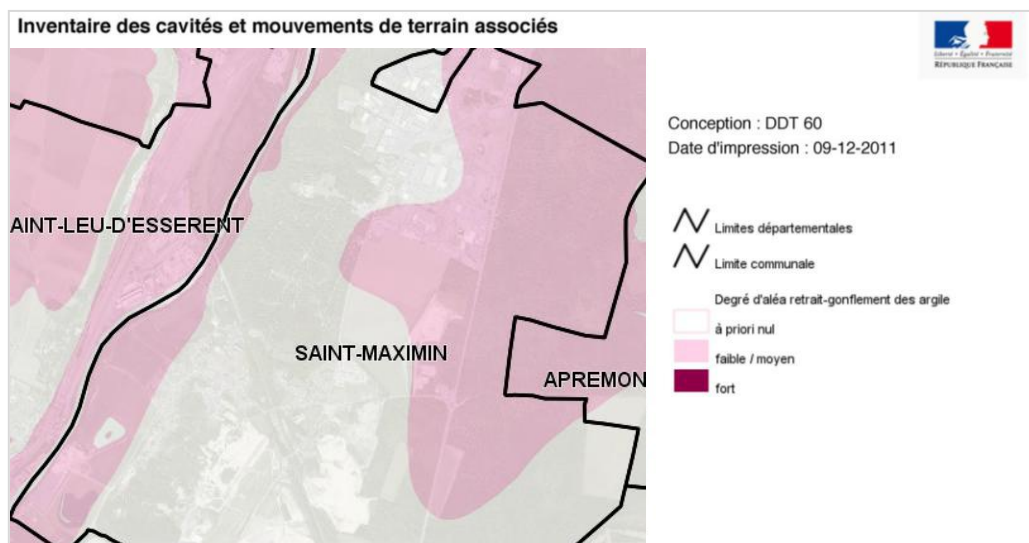


Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle pour des événements ayant eu lieu en décembre 1993, août 1994, janvier 1995, août 1997, décembre 1999, et mars 2001.

Par ailleurs, de nombreuses cavités sont recensées par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) sur le territoire de Saint-Maximin.



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



↳ Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, la RD 1016, la RD 162, et la RD 44 font 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'isolation acoustique lors des demandes de permis de construire). Il en est de même de la voie ferrée qui traverse le territoire communal.

De plus, la RD 1016, de même que la RD 201 située au nord du territoire communal en limite de Creil, sont classées voies à grande circulation. A ce titre, elles sont assujetties aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, impliquant la nécessité d'une étude préalable pour que des constructions ou installations puissent être autorisées à moins de 75 m de l'axe de la voie (en dehors des espaces urbanisés).

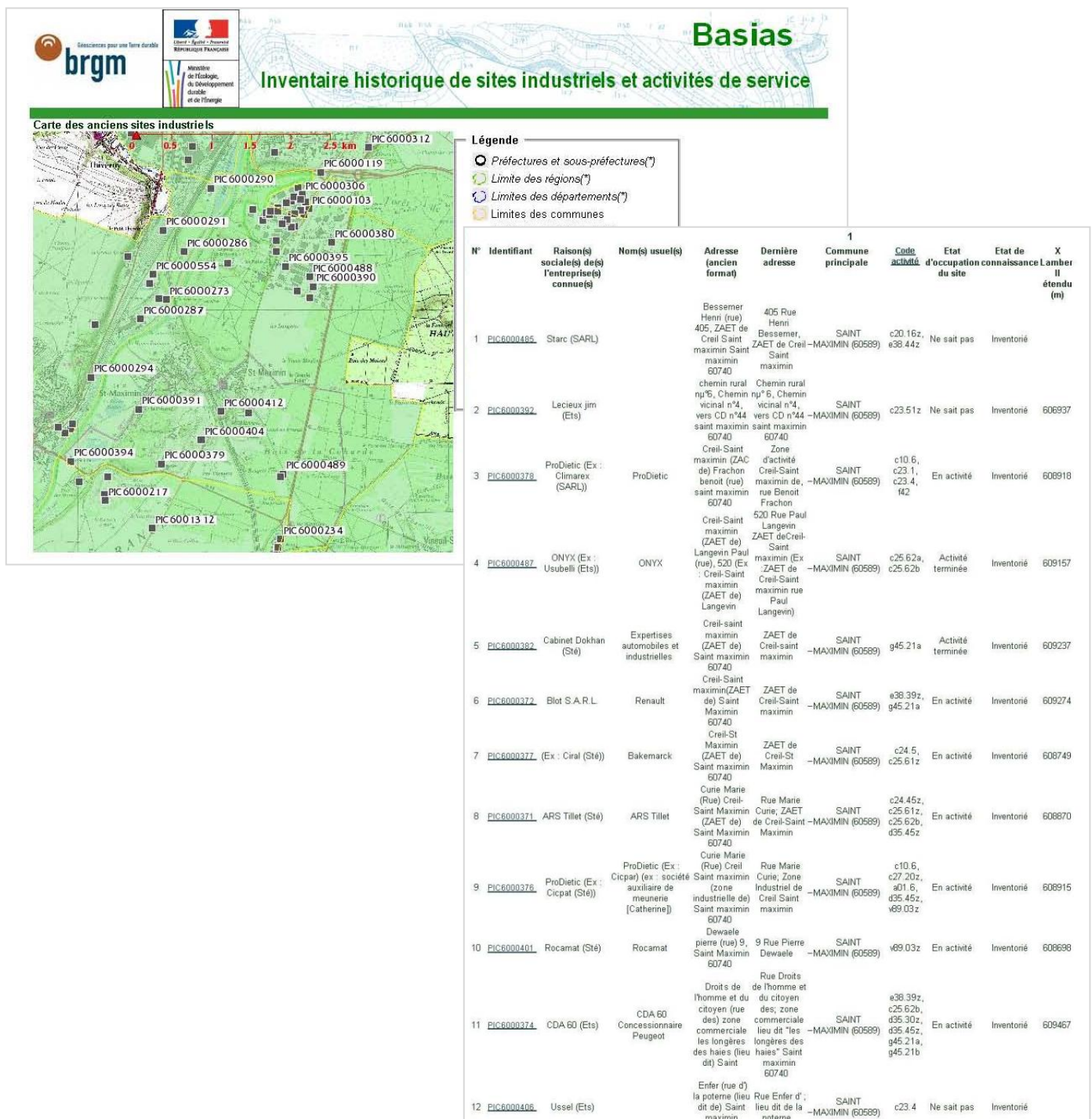
Par ailleurs, aucune exploitation agricole sur la commune ne pratique l'élevage ; aucune n'est donc assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m) ou à celles du régime des installations classées (100 m). Toutefois, un bâtiment d'élevage est recensé sur Creil dans la ZAET (module cartographique Cartélie - DDT de l'Oise).



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

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

En outre, la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service (recensement des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement), répertorie 44 sites sur la commune, dont certaines activités ont cessé ; ces éléments ne sont donnés qu'à titre d'information (pas d'incidences réglementaires).



104/204

De plus, la commune compte sur son territoire un établissement industriel relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (installation soumise à autorisation). Il s'agit de l'entreprise Agro Ingredients Technology (AIT) implanté dans la ZAET ; cette entreprise est spécialisée dans la fabrication de mélanges de farines et adjuvants actifs de type levures et enzymes. Aucune activité sur la commune n'est soumise au régime Seveso.



Source : Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

Par ailleurs, l'activité extractive constitue l'activité emblématique de Saint-Maximin, se traduisant par l'existence de nombreuses carrières de pierre sur le territoire. Les carrières sont de deux types :

↳ les carrières à ciel ouvert : 5 sont actuellement en exploitation :

- Carrière Degan (route de Gouvieux),
- Carrière Rocamat (1 impasse des Cerisiers),
- Carrière Ouachée et Corpechot (Chemin Départemental),
- Carrière Lecieux (hameau de La Grande Folie),
- Carrière du Bassin Parisien (lieu-dit « Le Bosquet »).

Deux autres carrières ont leur siège social à Saint-Maximin, sans y extraire la pierre :

- Carrière Dubois (4 rue de la Grande Folie / site d'exploitation :
« carrière de Martincourt » à Mello),
- Carrière Violet (9bis rue du Jeu d'Arc / site d'exploitation :
« Cavée des Granges » à Nogent-sur-Oise)

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une activité d'extraction, les sablières situées en bordure de la rivière de l'Oise, à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, peuvent être ajoutées.

Par ailleurs, sur le territoire de Saint-Maximin, plusieurs anciennes carrières à ciel ouvert ont été remblayées :

- les carrières Fèvre : sites reconvertis en Centre d'Enfouissement Technique (CET) : activité d'inertage d'ordures ménagères avec récupération du biogaz (inertage = enrobage d'un déchet pour empêcher la dissémination de ses composés toxiques),

- la carrière Daubin, qui a été remblayée dans les années 1980 par des matériaux inertes et qui est située à l'emplacement de l'actuel stade de football,

- la carrière des Champignoles, située au-dessus de la carrière Parrain.

D'autres anciennes carrières n'ont pas été remblayées : carrière Daubin (quartier du Larris), carrière Ouachée (mur d'escalade), carrière Dorée, carrière du Parc de Laversine, carrière Robert au lieu-dit « Les Chariots », carrière située en bordure de la carrière Parrain dans l'espace dit de « La Tranchée ».

Ces carrières conservent des fronts de taille résiduels, dont certains peuvent présenter une hauteur d'une dizaine de mètres.

↳ les carrières souterraines :

Les grandes carrières souterraines d'extraction de la pierre sur la commune ont été exploitées par chambres et piliers abandonnés. Il s'agit d'ouvrages souterrains s'étendant généralement sur plusieurs hectares, comprenant des galeries dont la hauteur varie de 2 à 5 m.

Les carrières souterraines sont regroupées en 3 sites :

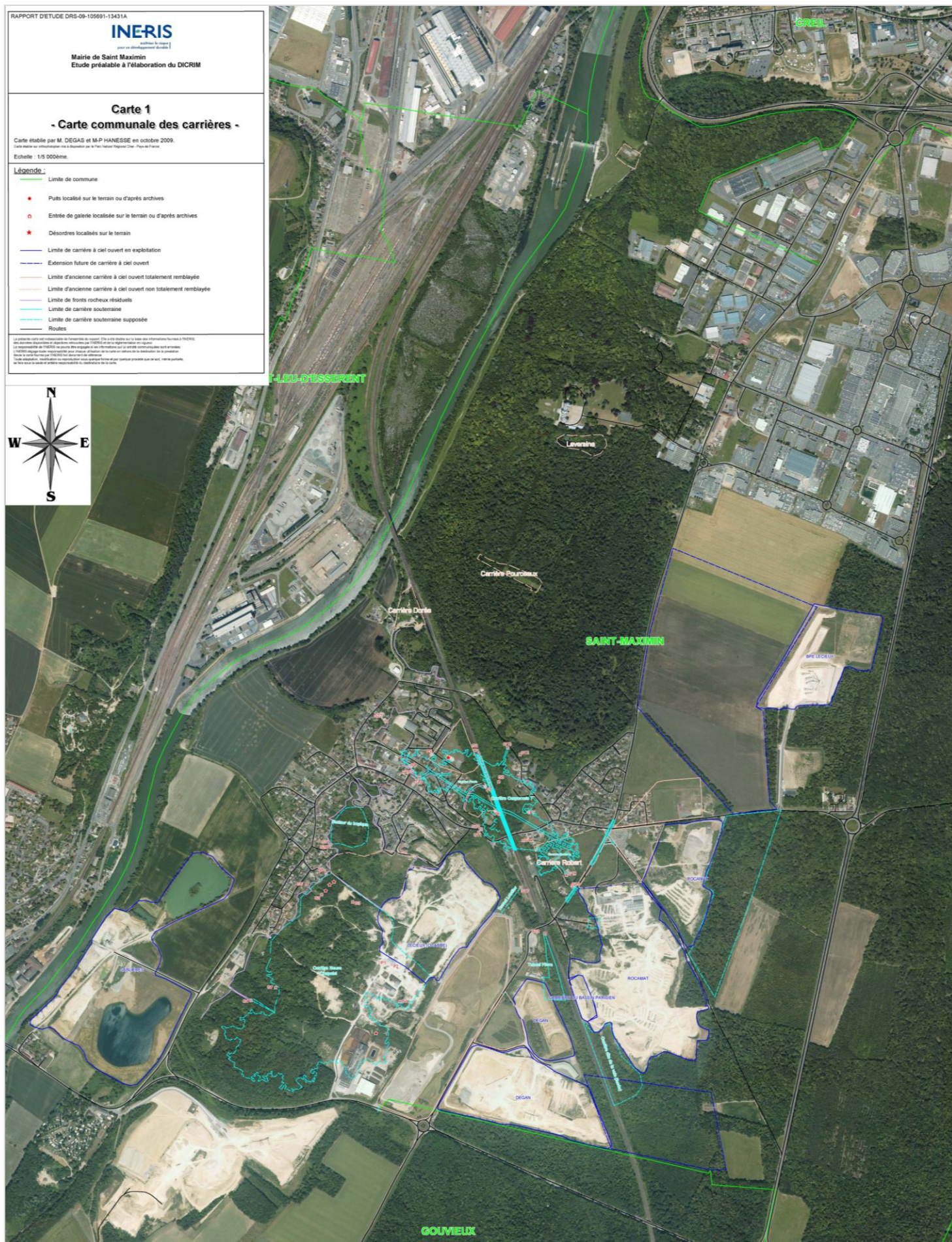
- le centre-ville avec les carrières Parrain, Les Caspernets, et Gandrille,
- le site de la carrière Ouachée et Corpechot avec la carrière Neuve et la carrière Chapotel,
- le long de la voie ferrée Creil-Paris au sud de la commune (carrière dite « de la voie »).

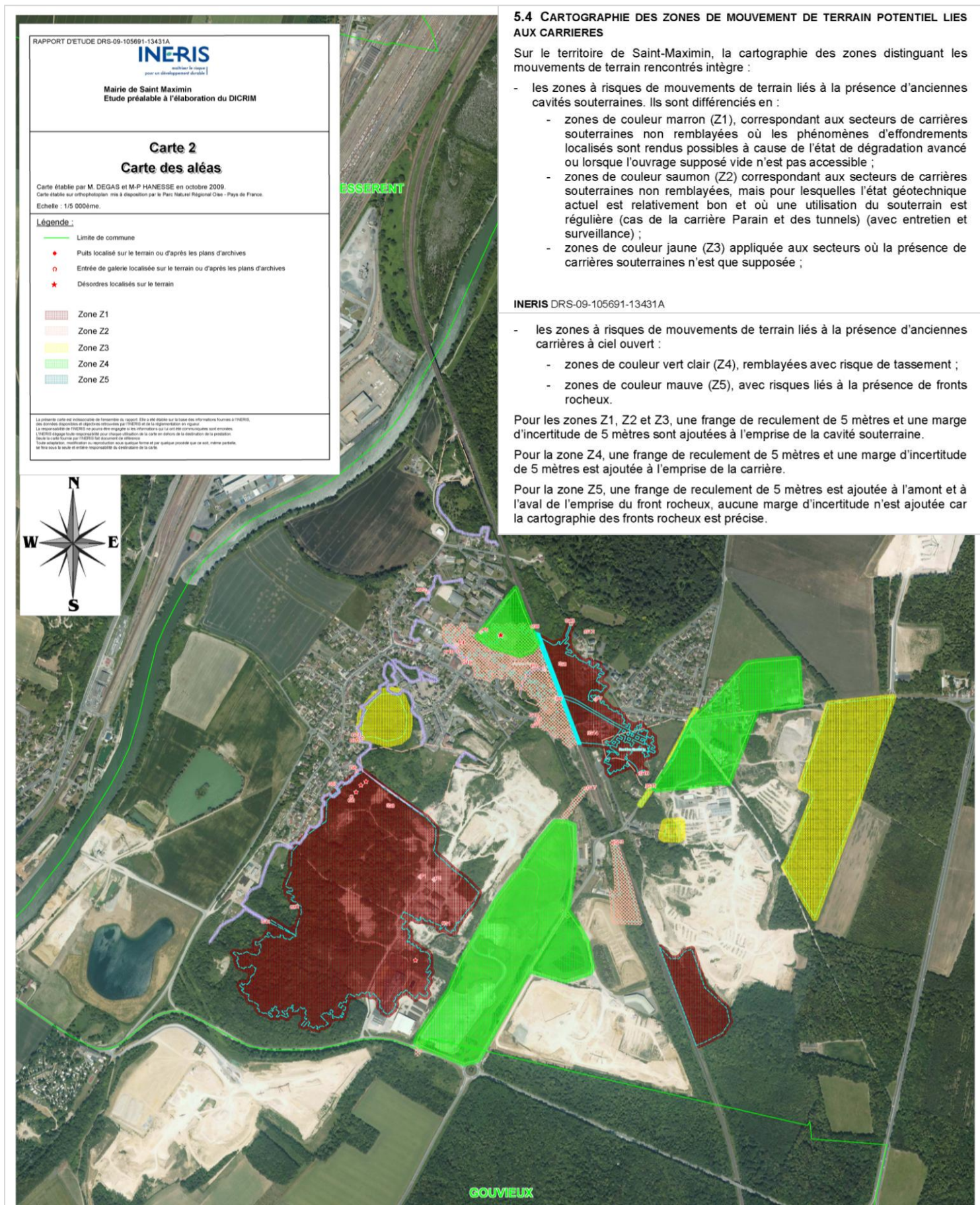
Les carrières souterraines sont également composées de tunnels, qui sont au nombre de 6 au moins sur le territoire de Saint-Maximin. Situés à proximité des carrières à ciel ouvert, ils étaient autrefois utilisés pour le transport des pierres. Il s'agit d'ouvrages linéaires de longueur variable et dont la voûte est maçonnée. Ils sont aujourd'hui comblés (au moins les accès) ou laissés vides. Les deux principaux correspondent au tunnel Fèvre (actuellement accessible), et au tunnel Letellier (inaccessible car remblayé).

Par ailleurs, les anciens fronts résiduels situés dans la vallée de l'Oise et le long de la rue Jean Jaurès sont sous-cavés par plusieurs habitats troglodytiques.

Le « trou du Tropique » constitue enfin une particularité, correspondant à un ancien passage qui s'est effondré.

Les documents ci-après sont issus d'une étude réalisée par INERIS (Institut national de l'environnement industriel et des risques), dans le cadre d'un rapport préalable à la réalisation du DICRIM (Document d'information communal sur les risques majeurs) sur la commune (« état des lieux et cartographie des risques liés aux cavités souterraines »).





Par ailleurs, des zones de sensibilité archéologique sont identifiées sur le territoire :

Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique
Commune de Saint-Maximin (60)

Carte accompagnant un arrêté portant sur le zonage archéologique de la commune

Zones de présomption de prescriptions archéologiques (articles L522-5 du code du patrimoine)
Eléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique (art.69 et 70 du décret 2004-490)

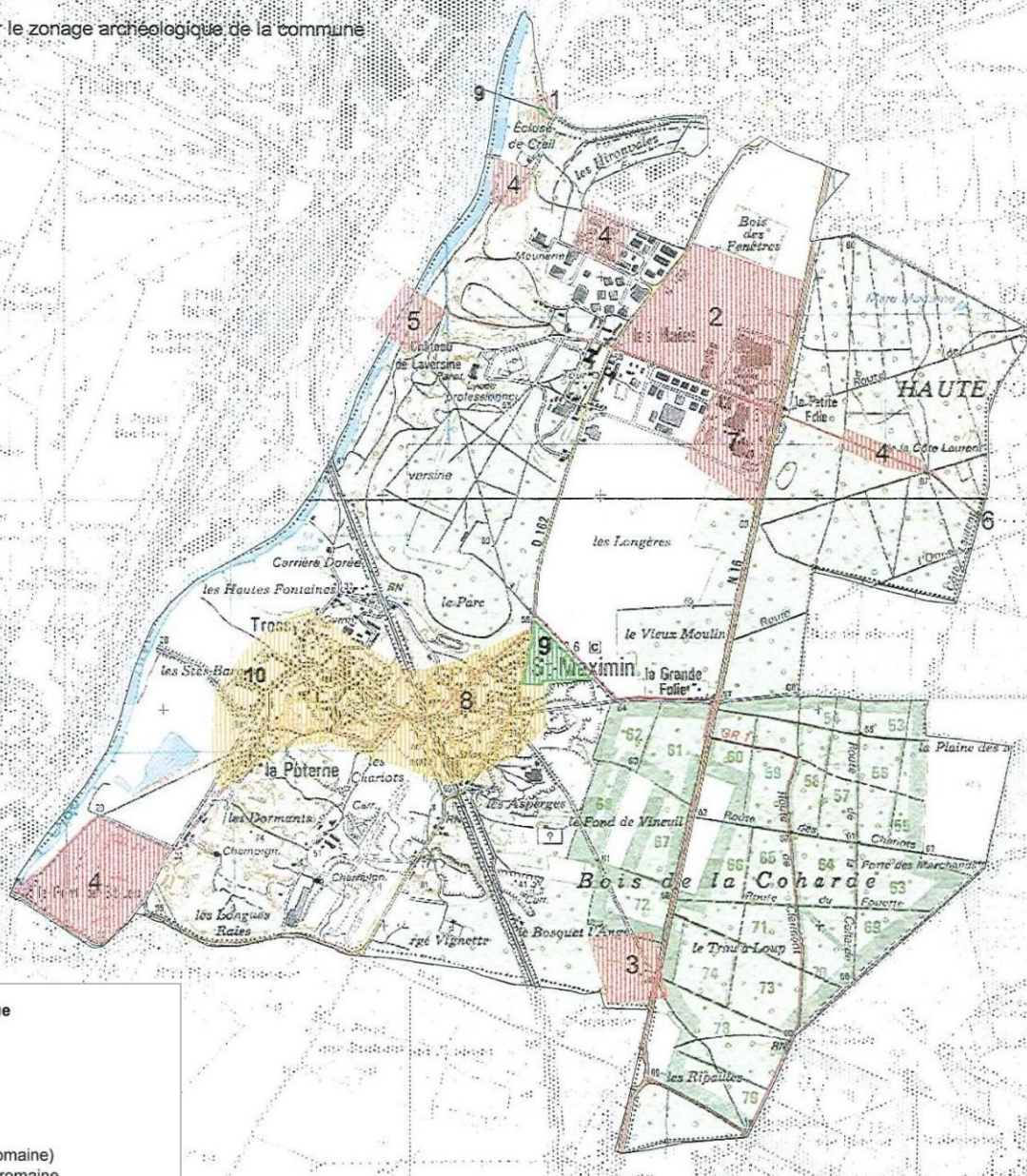


Niveau 0 : Zone de nonprésomption de prescriptions archéologiques : absence ou disparition certaines et vestiges archéologiques; les projets d'aménagement sur cette zone ne sont pas susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Niveau 1 : Zone (non hachurée) où les projets d'aménagements entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec emprise au sol supérieure à 5000 m2 doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie)

Niveau 2 : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec emprise au sol supérieure à 2000 m2 doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie)

Niveau 3 : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et entraînant un impact au sol doivent être transmis au préfet de région (service régional de l'archéologie) :



Liste des zones de sensibilité archéologique
Commune de Saint-Maximin (60)

- 1 éperon barré (néolithique, époque romaine)
2 occupation néolithique et d'époque romaine
3 occupations du protohistorique à l'époque romaine
4 occupation d'époque romaine
5 substructions indéterminées
6 voie ancienne
7 substructions indéterminées
8 édifice religieux (église)
9 diagnostic archéologique
10 occupation médiévale (agglomération)

Les servitudes d'utilité publique

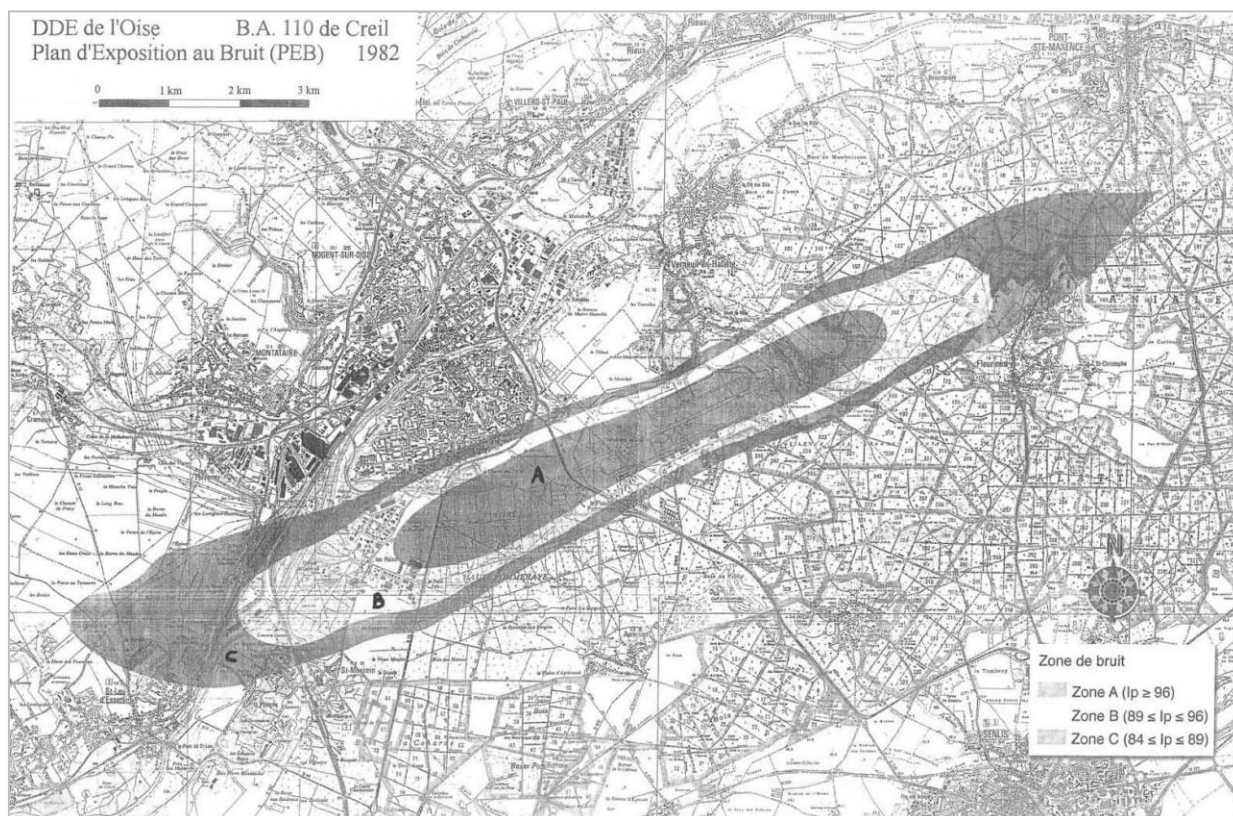
Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

La commune est assujettie à :

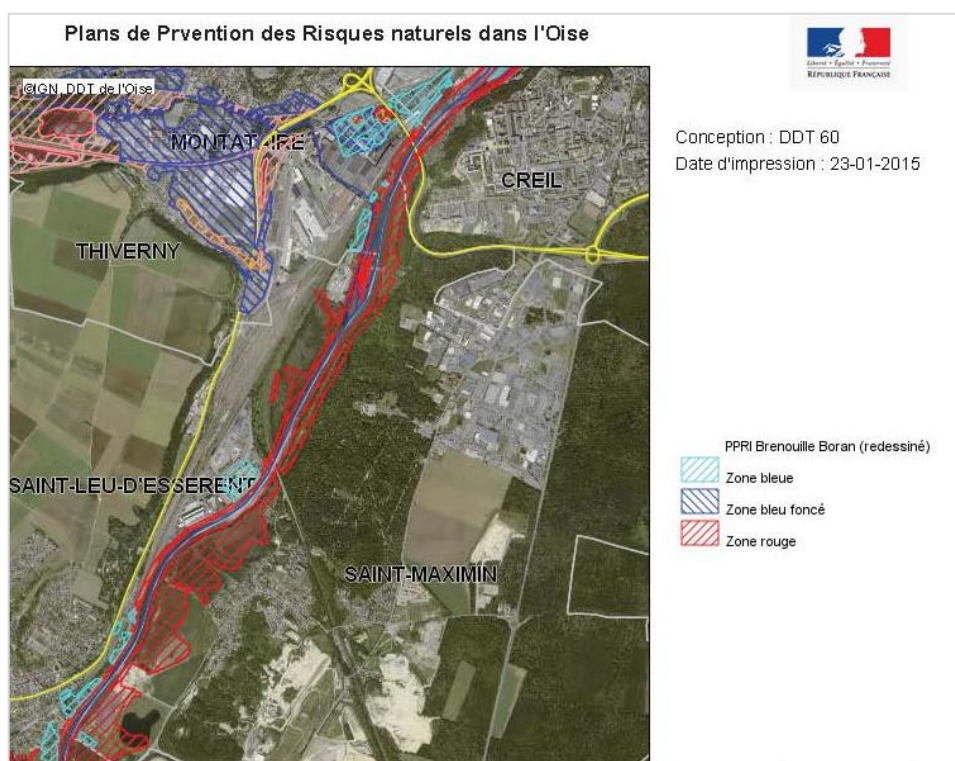
- une servitude relative au chemin de fer, dans la mesure où le territoire est traversé par une voie ferrée (ligne Paris / Creil) ;
- une servitude relative à des canalisations de gaz, pour un ouvrage de transport (exploité par GRTgaz) situé dans la partie sud-ouest du territoire de Saint-Maximin, dans le fond de vallée au lieu-dit « Les Saintes Barbes » ;
- une servitude de halage et de marchepied le long de la rivière de l'Oise ;
- une servitude aéronautique de dégagement, liée à l'aérodrome de Creil, servitude selon laquelle aucune construction ou installation ne peut excéder une certaine altitude ;
- une servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits, 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. Sont concernés l'église de Saint-Maximin (inscrite par arrêté du 06/01/1926), de même que l'abbatiale de Saint-Leu d'Esserent et un pigeonnier dont les périmètres de 500 m débordent quelque peu sur le territoire de Saint-Maximin (dans le secteur du hameau du « Pont de Saint-Leu ») ;
- une servitude de protection des sites naturels classés et inscrits, correspondant au site classé du « Domaine de Chantilly », au site classé des « Forêts d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute-Pommeraye, clairière et butte de Saint-Christophe », et au site inscrit de la « Vallée de la Nonette » ;
- des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, liées à la station hertzienne de Creil et aux liaisons hertziennes correspondantes.

En outre, une servitude d'utilité publique est instituée sur le site de stockage de déchets non dangereux exploité par la société SPAT ; l'arrêté instituant cette servitude figure dans le « cahier des servitudes » (pièce n°8a du dossier de PLU).

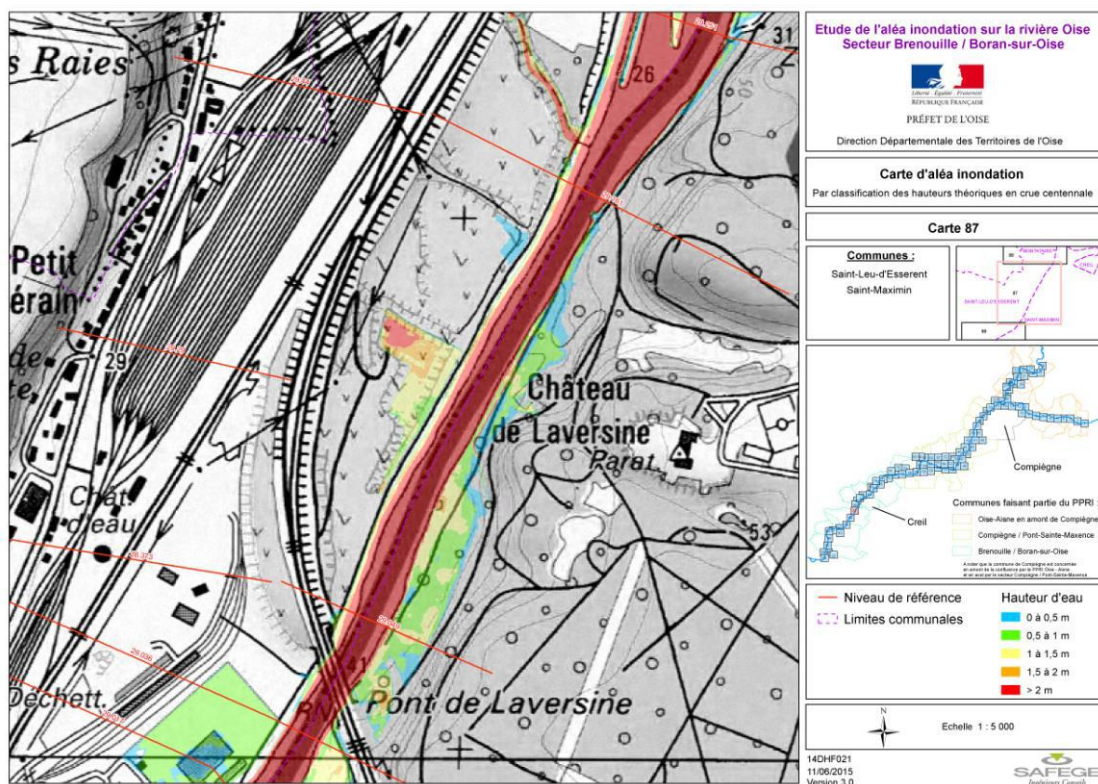
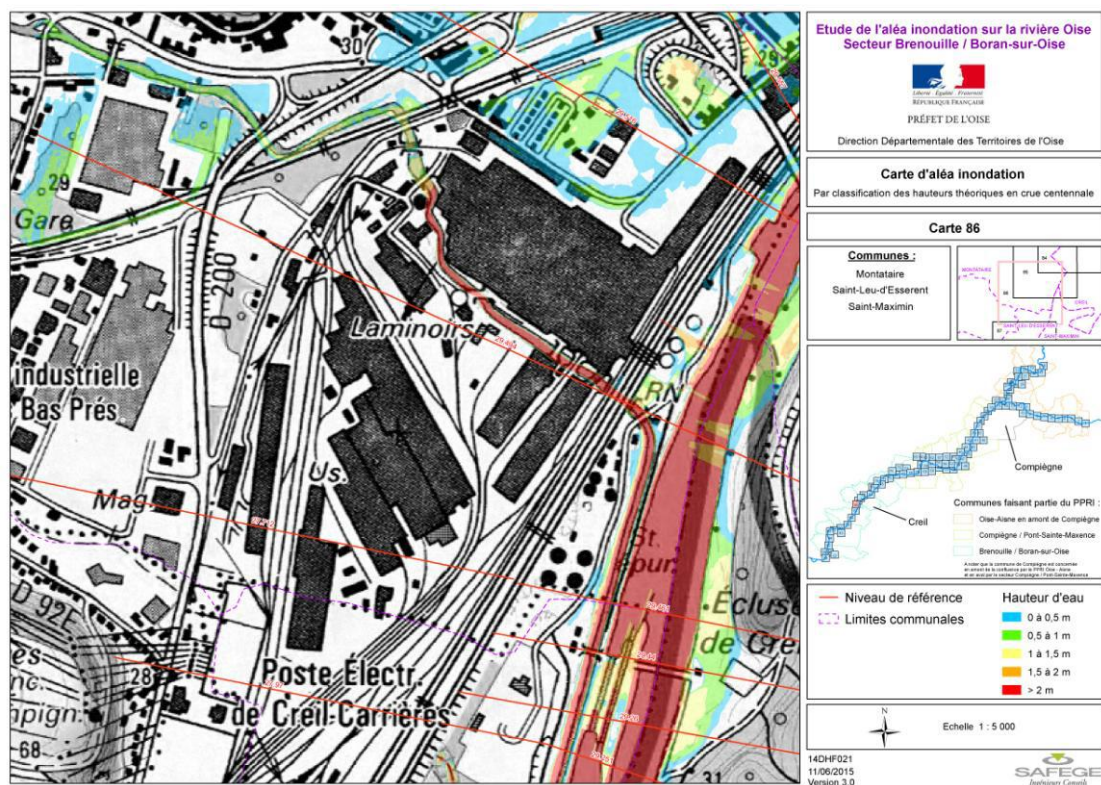
Par ailleurs, la commune est concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Creil, approuvé par décision préfectorale du 27 août 1982 ; le PEB est en cours de révision. Le territoire communal est affecté par la zone A dans la partie nord du territoire (à hauteur de la zone commerciale), par la zone B dans la partie centrale du territoire (hameau « Les Haies », château de Laversine,...), et par la zone C en lisière nord-ouest de l'agglomération (secteur de la rue des Fontaines). Le plan du PEB est repris ci-après :

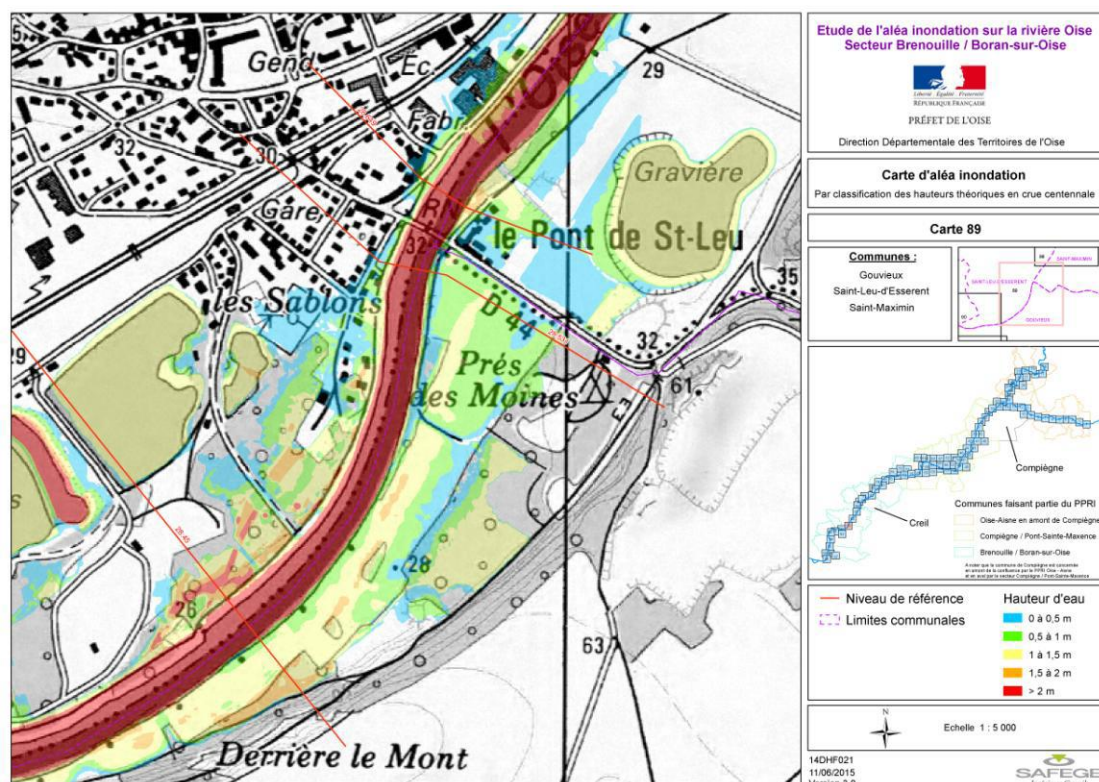
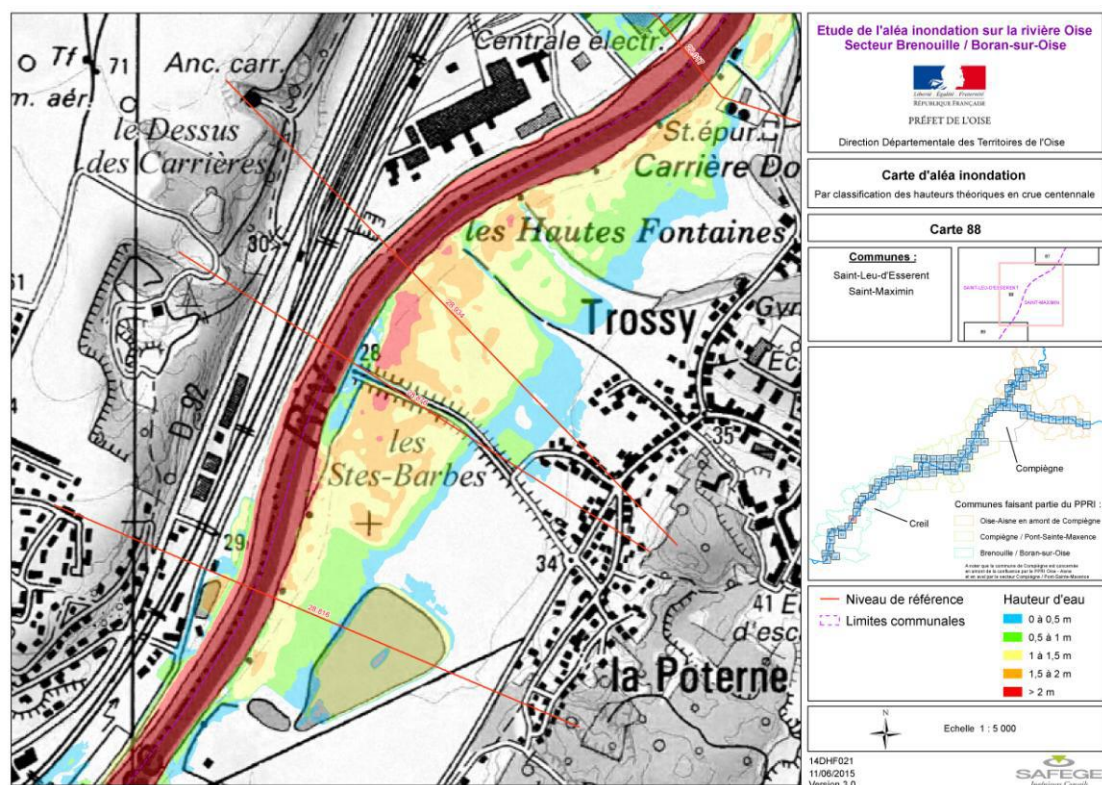


Par ailleurs, la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la rivière de l'Oise (section Brenouille / Boran-sur-Oise), approuvé le 14 décembre 2000, puis modifié le 29 janvier 2014. Une révision du PPRI a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 04 décembre 2014. Les dispositions réglementaires du PPRI figurent dans l'annexe « servitudes » du dossier de PLU. La zone « rouge » (gel de la constructibilité) concerne la plaine alluviale de l'Oise, tandis que la zone « bleue » (constructible sous conditions) concerne le hameau du « Pont de Saint-Leu » :



De plus, dans le cadre de la révision du PPRI de l'Oise, de nouvelles cartes d'aléas ont été établies. Bien qu'étant à ce jour des documents provisoires (dans l'attente de l'adoption du PPRI révisé), ces cartographies sont reprises ci-dessous :





1.3. - BILAN DU DIAGNOSTIC

Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol au travers des entités paysagères et de la morphologie urbaine, rappelle les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, présente les principales contraintes, et identifie les potentialités de développement.

I - Contexte territorial

La commune de Saint-Maximin est membre de la Communauté de Communes Pierre Sud Oise, qui elle-même est membre du Syndicat Mixte du Grand Creillois ; ce territoire est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 26 mars 2013.

La commune est située entre deux espaces d'influence très différente : celle du bassin de l'agglomération creilloise au nord, et celle du Domaine de Chantilly et de ses alentours au sud. Les influences externes relatives à la région parisienne et au pôle de Roissy, dont le rayonnement influe sur le sud de l'Oise, sont aussi rappelées.

Par ailleurs, l'appartenance au Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France souligne la richesse du territoire.

II - Entités paysagères et patrimoine naturel

Le territoire communal est adossé à la rivière de l'Oise, qui en matérialise la limite ouest, tandis que la partie Est du territoire communal correspond au plateau du Valois Multien, dans sa partie forestière. Les boisements situés à l'Est de la RD 1016 correspondent en particulier à la Forêt de la Haute-Pommeraye.

Le Domaine de Laversine, situé entre la rivière de l'Oise et la RD 162, constitue un espace sensible sur le plan environnemental, sensibilité qui est traduite par son classement partiel dans le site Natura 2000 des « Coteaux de l'Oise autour de Creil ».

Les autres reconnaissances environnementales (ZNIEFF de type 1, ZICO, corridors écologiques potentiels,...) témoignent également de ce degré de sensibilité.

Le territoire communal ne compte que peu d'espaces agricoles, le plus important étant situé dans la plaine alluviale dans le fond de la vallée de l'Oise.

Par ailleurs, les zones de carrières composent un paysage « démembré », et constituent l'identité propre de Saint-Maximin.

III - Qualité urbaine et morphologie urbaine

La ville présente une configuration fragmentée et très fortement marquée par l'entaille que constitue la voie de chemin de fer. Le secteur comprenant l'église, le château, le cimetière, le stade et des lotissements (partie « haute » de la ville) est ainsi séparé du reste de l'agglomération par cette infrastructure qui joue un rôle prépondérant dans la structure urbaine.

La zone d'activités située dans la moitié nord du territoire communal constitue une entité urbanisée spécifique. La très vaste superficie de la zone, l'importance des volumes bâtis qui la composent, et la proximité immédiate de Creil (continuité bâtie), la rattachent davantage à l'agglomération creilloise qu'à la commune de Saint-Maximin.

Par ailleurs, ayant été bombardée en 1944, la ville de Saint-Maximin ne compte aujourd'hui que peu de constructions anciennes. La commune s'est reconstruite et développée à partir de deux noyaux originels, situés pour l'un dans la ville « basse » (rue Jean Jaurès), et pour l'autre dans la ville « haute » (autour du château et de l'église). La commune a par la suite connu des développements urbains importants, épousant la topographie et tenant compte des sites de carrières. Dans les années les plus récentes, l'opération du « Vieux-Moulin II » a constitué une extension importante de l'urbanisation, marquée par une forte densité (environ 250 logements sur 5 hectares).

Dans la zone d'activités, c'est essentiellement par comblement progressif des terrains libres que s'est opérée l'urbanisation de la zone. Celle-ci a toutefois connu une extension spatiale dans sa frange sud dans les années récentes.

IV - Dynamique urbaine

L'analyse des équipements et services dans le bourg de Saint-Maximin met en évidence l'existence d'une centralité autour de la mairie, des écoles et de la Maison de la Pierre (pôle touristique en développement).

Dans la partie nord du territoire communal, la zone d'activités commerciales de Saint-Maximin constitue l'une des plus importantes du département de l'Oise, et au-delà du nord de la région parisienne. Accueillant environ 250 entreprises, la zone d'activités constitue un pôle d'attractivité majeur dont le rayonnement et l'aire de chalandise s'étendent aux bassins de vie de Clermont et de Senlis, et plus largement de Beauvais et de Compiègne.

Par ailleurs, le lycée d'enseignement professionnel, qui est installé dans le château de Laversine, constitue un pôle d'attractivité à part entière.

Les carrières en activité sur la commune génèrent quant à elles des flux de poids lourds importants, en particulier sur la RD 162.

V - Contraintes et éléments particuliers

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise, dont la révision a été prescrite.

Par ailleurs, les particularités du territoire communal, liées notamment aux bouleversements topographiques liées à l'activité extractive (nombreuses carrières à ciel ouvert et souterraines), génèrent des contraintes spécifiques.

VI - Potentialités de développement

Outre quelques terrains libres situés au sein de la ville, des secteurs déjà en partie intégrés à la silhouette urbaine peuvent aussi être considérés comme des espaces potentiels de développement.

Par ailleurs, la zone située au lieu-dit des « Saintes-Barbes » dans la plaine alluviale de l'Oise, zone qui était inscrite en zone d'urbanisation future dans le précédent PLU, se heurte aux considérations relatives à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation des terres agricoles, et à la sensibilité hydraulique du fond de vallée. La présente révision du PLU constitue donc l'opportunité de reconsidérer la pertinence de cette zone.

S'agissant du cœur de ville, le potentiel de requalification et de recomposition urbaine est souligné. C'est dans ce contexte que la Commune a fait réaliser une étude spécifique, conduite par le cabinet d'architectes-urbanistes Henry & Associés. Cette étude a abouti à la définition d'un programme d'actions (dont certaines sont reprises dans le projet de PLU dans les « orientations d'aménagement et de programmation »).

Par ailleurs, dans la zone d'activités, les potentialités d'accueil se réduisent au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone et du comblement des terrains libres ; le périmètre de la zone d'activités n'a plus vocation à s'étendre.

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, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

En outre, il est rappelé que le 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, notamment des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la 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 miniers, 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 Saint-Maximin se déclinent ainsi :

- ↳ Prendre en compte le contexte territorial,
- ↳ Affirmer l'identité communale,
- ↳ Engager une requalification du cœur de ville,
- ↳ Recentrer les projets d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain,
- ↳ Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine naturel,
- ↳ Pérenniser la vitalité économique de la commune,
- ↳ Veiller à la gestion des risques et des nuisances.

2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Saint-Maximin

I - PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE TERRITORIAL

↳ Assurer la compatibilité des dispositions du PLU avec les orientations :

- de la **Charte du PNR (Parc Naturel Régional) Oise - Pays de France**, qui a été approuvée le 15 janvier 2004 et qui est actuellement en cours de révision ; l'étude urbaine « PNR » sera également prise en compte s'agissant de réflexions préalables sur des secteurs potentiels de développement ;

- du **SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Creillois**, qui a été approuvé le 26 mars 2013, dans le respect notamment du maintien des continuités écologiques et des densités à l'hectare qui y sont définies ;

- du **SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie**, et du **SAGE de la Nonette**, en particulier concernant le fond de vallée humide et la gestion des eaux usées et pluviales.



Une position très privilégiée dans le bassin géographique et social :

- le fluvial : l'Oise
- le forestier : la forêt d'Halatte, la forêt de Chantilly,
- la pierre.
- le grand patrimoine : Chantilly, St Leu d'Esserent, Royaumont, ...
- le bassin d'emploi de Creil.
- la zone commerciale au Nord de Saint Maximin.

↪ **Maîtriser l'évolution démographique de la commune**, après une forte croissance liée au développement du quartier du « Vieux-Moulin II » dans la partie Est du bourg. La projection démographique s'établit à environ 3 500 habitants à l'horizon 2030.

↪ **Poursuivre l'effort de construction** afin d'apporter une réponse à la demande en logements, avec un objectif de mixité de l'offre (équilibre de l'habitat).

II - AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE

↪ **Renforcer l'attractivité touristique :**

- **autour de la pierre** : Maison de la Pierre, visites de carrières, organisations événementielles, ... ;

- **autour du paysage** : valorisation du fond de vallée, réappropriation des berges de l'Oise, mise en valeur des massifs forestiers ;

et affirmer l'identité de la commune par le déploiement de la pierre dans les aménagements (espaces publics, ...).

↪ **Améliorer la qualité urbaine :**

 - **par la requalification du cœur de ville** (cf. chapitre suivant),

 - **par l'affirmation du statut de la partie haute de la ville** (secteur de l'église),

 - **par la structuration de l'allée Dehan en véritable voie**, de manière à compléter la desserte du bourg et à améliorer les liaisons avec le sud,

 - **par un traitement de la RD 162** visant à embellir et à sécuriser la traversée de la commune,



- par la préservation et le développement des secteurs de jardins familiaux,



- et par la mise en valeur des « zones vertes » : place de l'Eglise (A), espace de « La Tranchée » (B), pelouse « des Champignolles » (C), butte « du Larris » (D),...



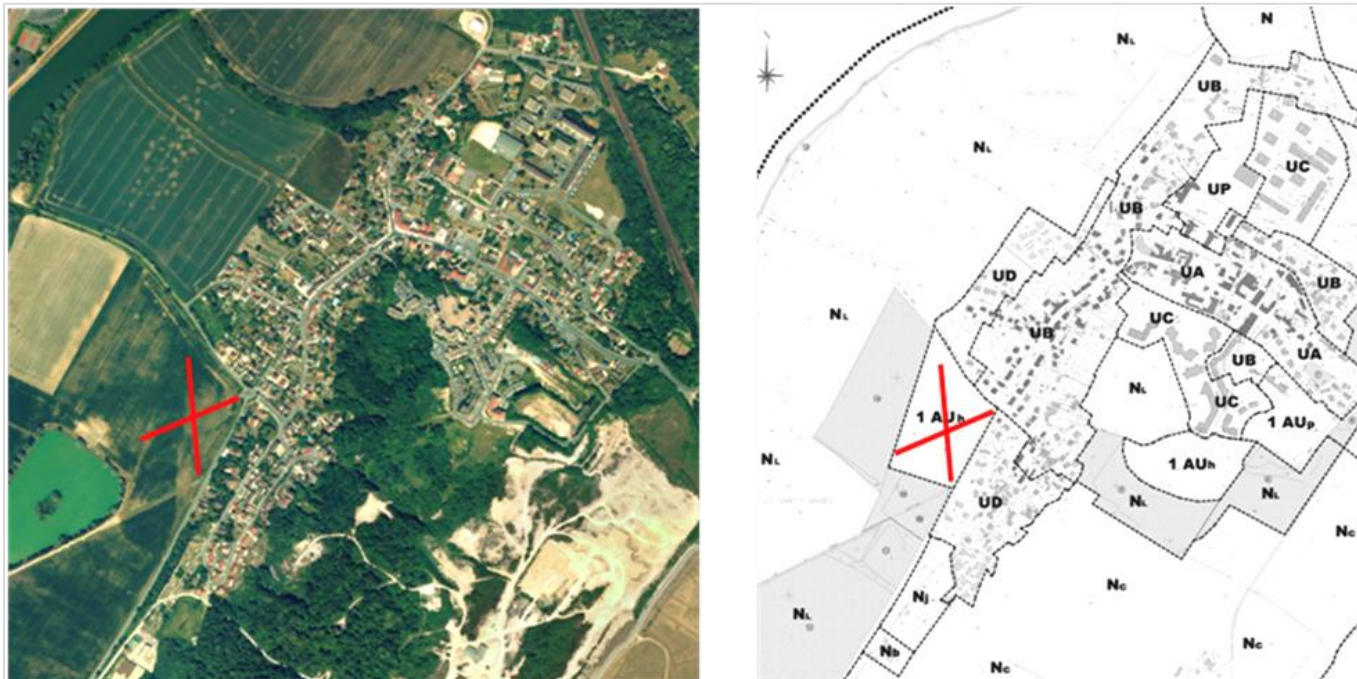
III - ENGAGER UNE REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE

👉 Programmer un renouvellement urbain et un aménagement des espaces publics dans le centre-bourg, dans l'optique de constituer un véritable cœur de ville :

- restructurer la place d'Octobre et la place de la Mairie (place principale),
- favoriser le regroupement des commerces de proximité en cœur de ville,
- remodeler la place de Mai et ses abords (entrée Est du cœur de ville),
- renforcer la densité bâtie et les continuités architecturales,
- mettre en œuvre un traitement qualitatif de la rue Jean Jaurès et des voies adjacentes (sols, stationnements, cheminements, mobilier urbain,...),
- associer davantage la Maison de la Pierre à la vie du cœur de ville,
- mettre en valeur les liaisons douces (venelles),
- renforcer le lien entre le quartier des Champignolles au nord et le quartier du Larris au sud.

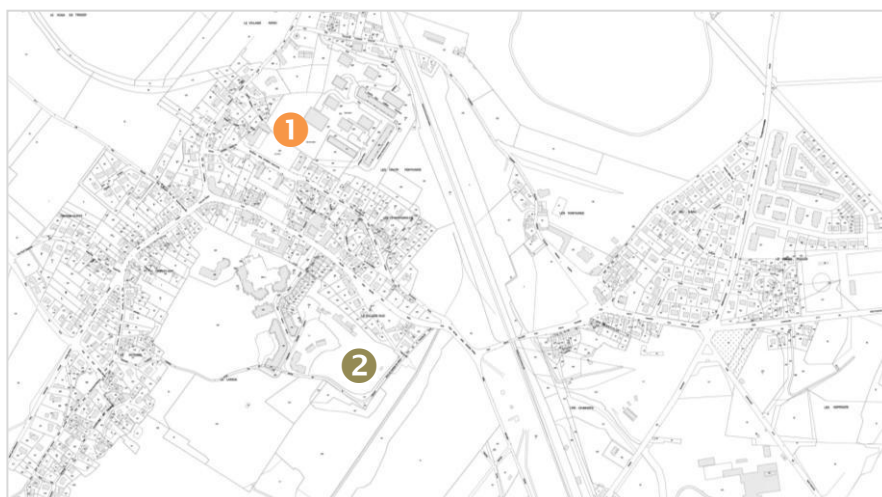
IV - RECENTRER LES PROJETS D'URBANISATION DANS UN OBJECTIF DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

✎ **Proscrire toute extension urbaine dans la plaine alluviale de l'Oise**, par le retrait de la zone d'urbanisation qui était inscrite dans le précédent document d'urbanisme au lieu-dit « Les Saintes-Barbes ».



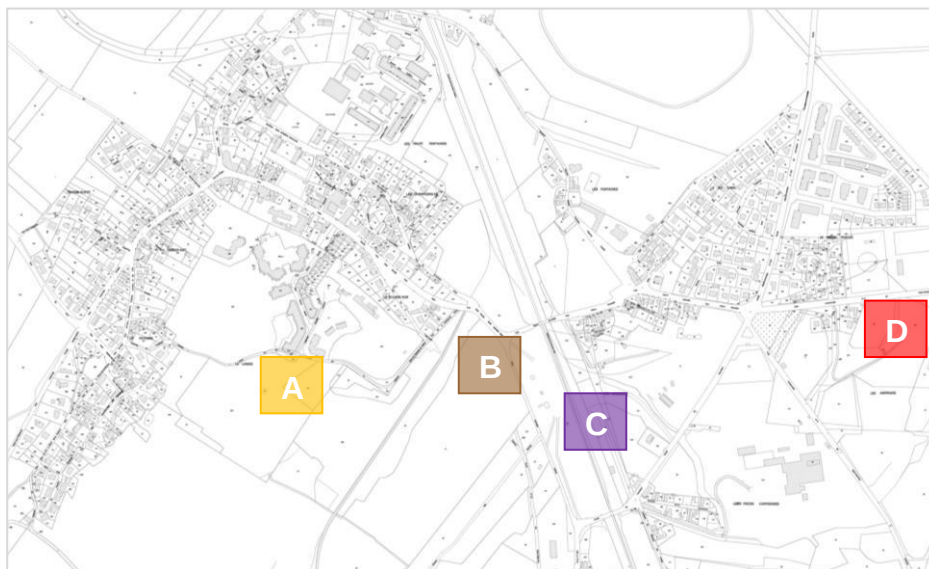
✎ **Privilégier un renouvellement urbain dans des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, et aujourd'hui peu mis à profit** ; sont concernés en particulier :

- ① - **un terrain situé entre les écoles et le quartier des Champignolles** : cet espace est privilégié notamment pour l'accueil d'un programme pour personnes âgées,
- ② - **un terrain situé entre la rue du 08 mai 1945 et la rue du Chantier de Taille** : cet espace est privilégié notamment pour l'accueil d'un centre de formation aux métiers de la pierre.



✚ **Planifier un développement urbain dans des secteurs permettant de conforter la cohésion de l'espace aggloméré (logique de recentrage et non d'étalement) :**

- A** - accompagner le projet d'urbanisation dans le quartier du Larris sud,
- B** - planifier une urbanisation au débouché du Pont des Morts le long de l'allée Dehan, afin de constituer un trait d'union entre les deux parties de la ville (raccrochement de la ville « haute » et de la ville « basse ») et d'atténuer ainsi l'effet de coupure de la voie de chemin de fer,
- C** - envisager l'accueil d'activités, de type artisanal principalement, dans l'espace en creux situé au lieu-dit « Les Chariots » à l'approche de la voie ferrée,
- D** - conforter le pôle d'équipements publics à l'entrée Est de la ville, en permettant notamment l'implantation d'une salle multifonction.



ooo

Ainsi, des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés :

✚ **Supprimer la zone d'urbanisation future qui était inscrite sur une superficie de 3 ha 06 au lieu-dit des « Saintes-Barbes » dans la plaine alluviale de l'Oise, et préserver ainsi la vocation agricole de cet espace.**

✚ **Stopper l'extension des zones d'activités situées dans la partie nord de la commune (« ZAET de Creil / Saint-Maximin » et zone commerciale du « Bois des Fenêtres »), soit 0 ha de zone d'urbanisation future (zone AU) inscrit au PLU dans ce secteur.**

✚ **N'envisager un développement urbain que sur des espaces correspondant à d'anciennes carrières aujourd'hui remblayées, l'urbanisation future n'est ainsi prévue que sur des terrains composés de remblais ne présentant ni valeur agronomique ni valeur écologique.**

V - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE NATUREL

✎ **Préserver les espaces forestiers situés dans la partie Est du territoire communal** (à l'Est de la RD 1016).

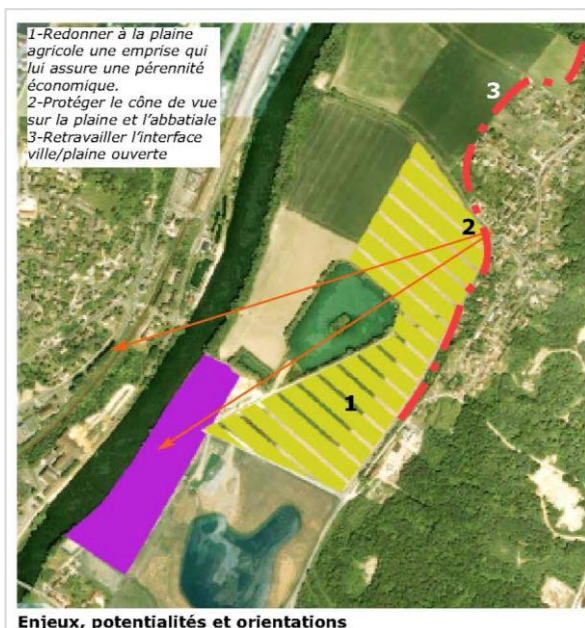
✎ **Protéger et mettre en valeur le Parc de Laversine**, dans le respect de sa forte sensibilité écologique, et conformément au Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des coteaux de l'Oise.

✎ **Assurer à terme le maintien d'une continuité écologique entre le Parc de Laversine et les massifs forestiers** (après exploitation de la carrière), maintenir une coupure d'urbanisation en prosolvant toute conurbation entre la ville de Saint-Maximin et les zones d'activités.



✎ **Mettre en valeur la plaine alluviale de l'Oise :**

- valoriser l'espace de fond de vallée : étangs, vues sur l'abbatiale de Saint-Leu d'Esserent, suppression de toute perspective d'urbanisation,
- accompagner l'aménagement des berges : sentiers pédestres et voies cyclables dans le cadre du projet Trans'Oise,
- veiller à l'intégration paysagère du port fluvial de matériaux.



Source :
Etude urbaine
PNR



VI - PERENNISER LA VITALITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

✚ **Encourager le maintien et le développement des commerces et services de proximité dans le centre-bourg**, en renforçant l'attractivité du cœur de ville (requalification).

✚ **Favoriser le dynamisme des zones d'activités économiques, par :**

- une amélioration des conditions de desserte et de circulation (accès depuis la RD 1016, aménagement de liaisons douces,...),
- une amélioration du profil de la « ZAET de Creil / Saint-Maximin » (qualité des espaces publics, aspect architectural,...),
- une affirmation de la vocation industrielle de la partie arrière de la ZAET,
- une simplification et une harmonisation des règles.

✚ **Identifier les sites d'extraction de la pierre, reconnaître les activités connexes, et envisager la valorisation des sites après exploitation** (nouvelles ressources énergétiques,...).

✚ **Favoriser le développement des cultures maraîchères.**

✚ **Favoriser le maintien des exploitations agricoles.**

✚ **Encourager le développement des infrastructures liées aux communications numériques** afin de favoriser la desserte de la commune par le très haut débit.

VII - VEILLER A LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

✚ **Assurer le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations**, en maîtrisant le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise et en préservant de l'urbanisation le champ d'expansion des crues.

✚ **Tenir compte de la nature du sol et de l'existence de cavités et d'anciennes carrières souterraines.**

✚ **Tenir compte des nuisances sonores** (voie ferrée, routes départementales, aérodrome de Creil).

✚ **Veiller, autant que possible, aux nuisances olfactives**, en particulier liées à des activités spécifiques de production de compost.

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, UD, UE, UI, UP.

- 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.

- 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 :

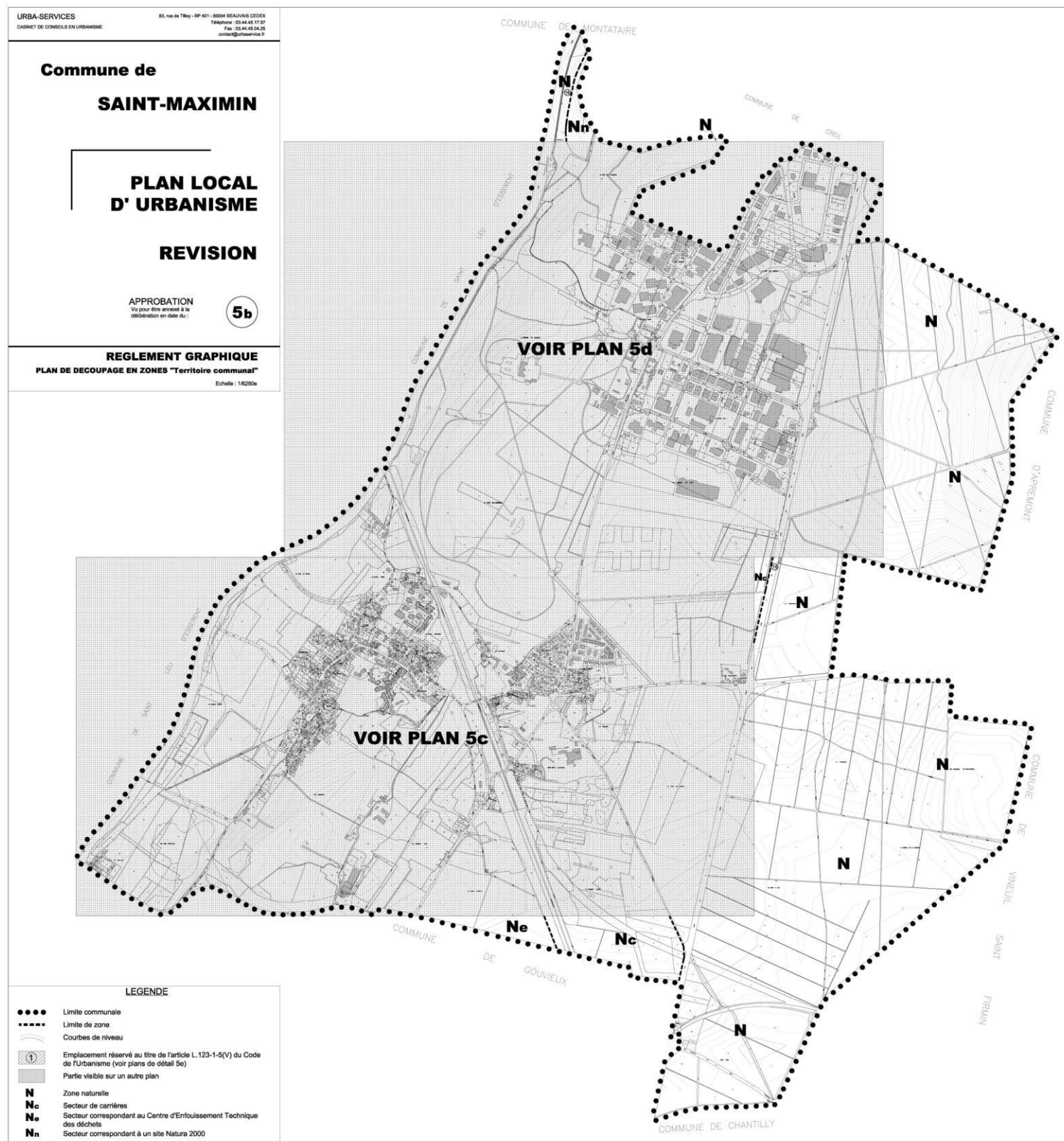
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(V) du Code de l'Urbanisme,

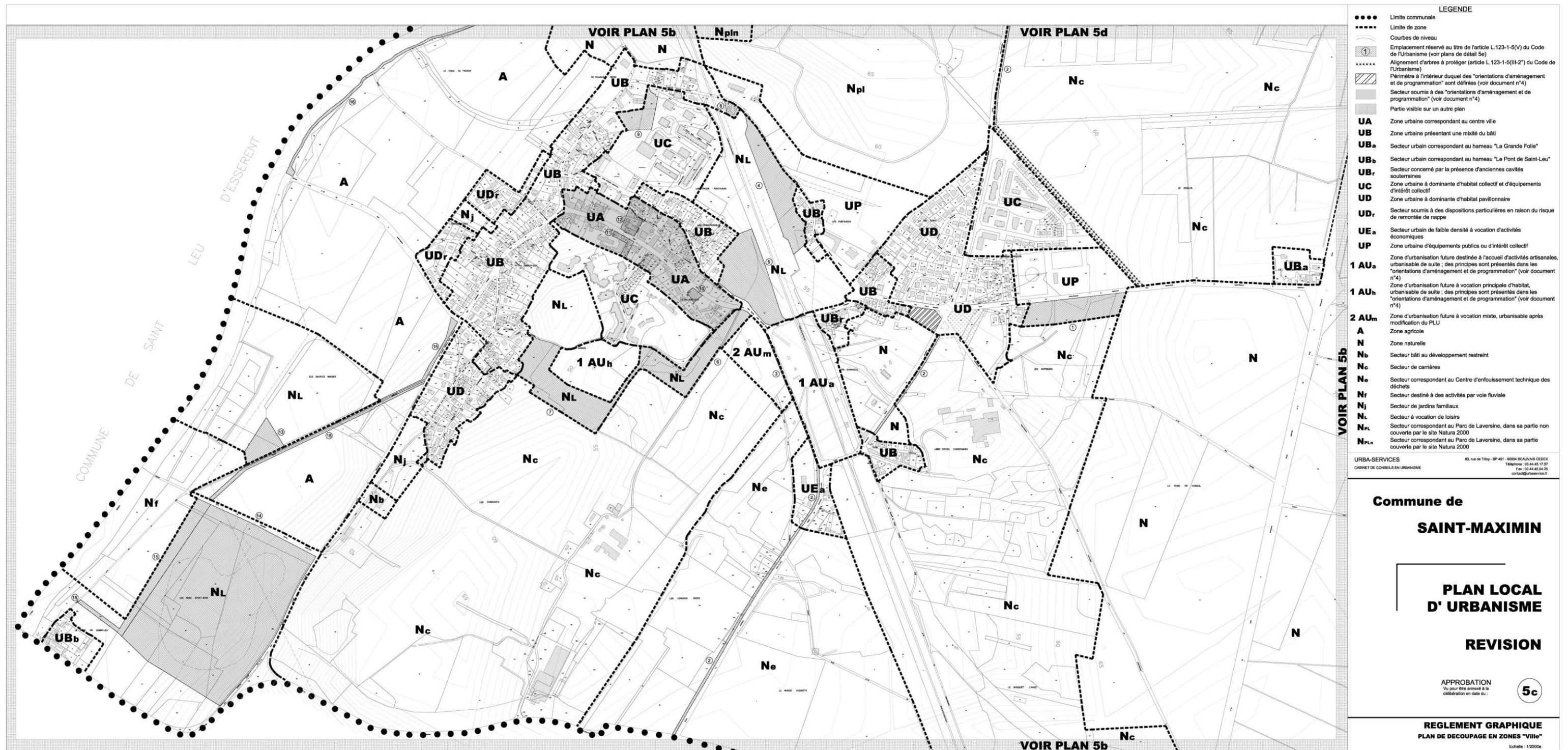
- les secteurs soumis à des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4),

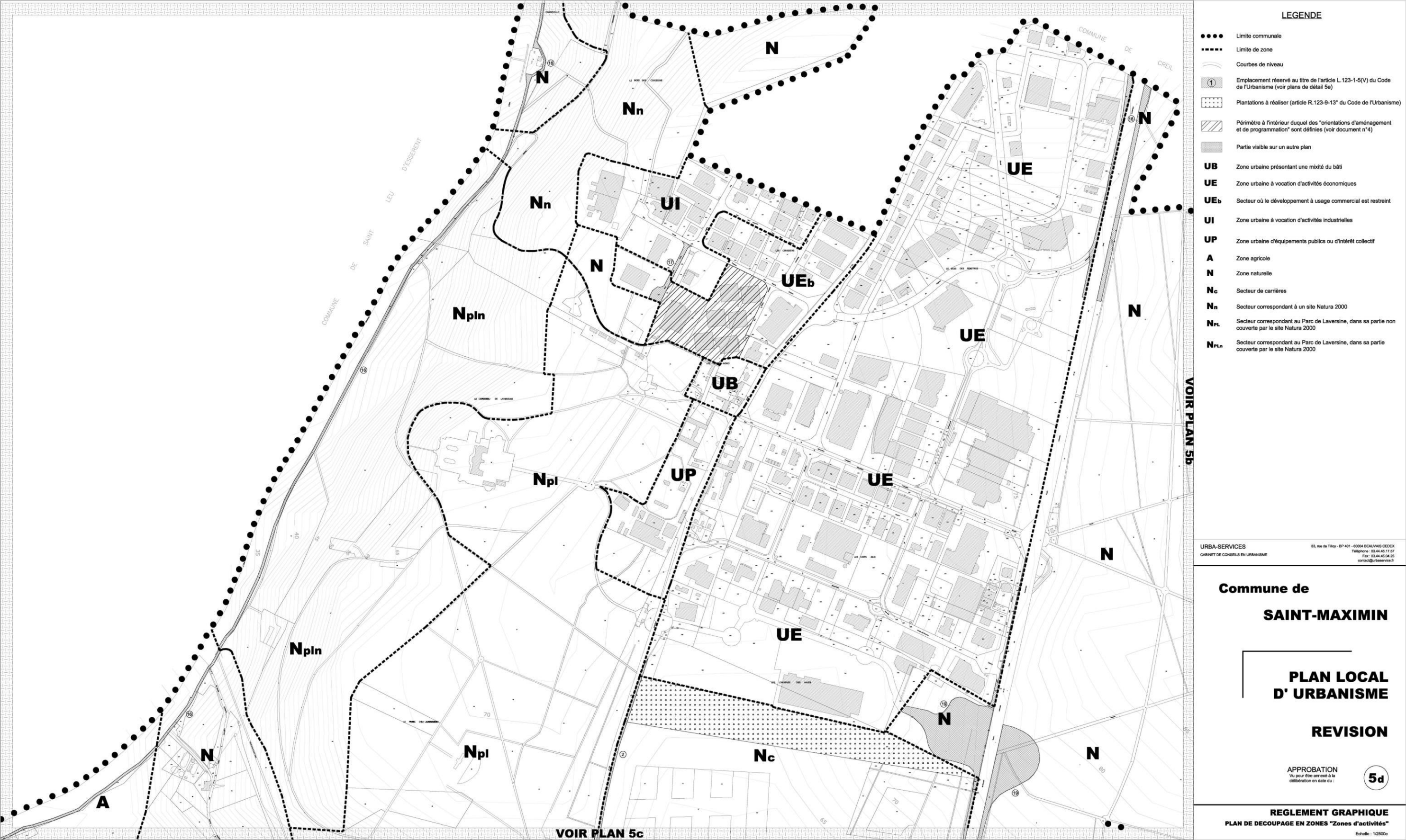
- les alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(III-2°) du Code de l'Urbanisme,

- des plantations à réaliser en application de l'article R. 123-9(13°) du Code de l'Urbanisme.

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, 5d du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit. Ils sont complétés par le document n°5e qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.







	ZONES URBAINES							ZONES A URBANISER	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE
	UA	UB	UC	UD	UE	UI	UP	AU	A	N
Vocation (articles 1 et 2)	Zone urbaine correspondant au centre-ville <u>UA</u> : centre-ville de part et d'autre de la rue Jean Jaurès	Zone urbaine mixte <u>UB</u> : « faubourgs » entre le cœur de ville et les espaces périphériques <u>UBa</u> : hameau « La Grande Folie » <u>UBb</u> : hameau « Le Pont de Saint-Leu » <u>UBr</u> : rue Pierre Dewaele en partie : présence d'anciennes cavités souterraines	Zone urbaine à dominante d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt collectif <u>UC</u> : Larris, Champignoles, Vieux-Moulin II	Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire <u>UD</u> : extensions de l'agglomération <u>UDr</u> : frange ouest de la ville, risque de remontée de nappe	Zone urbaine à vocation d'activités économiques <u>UE</u> : zone commerciale du « Bois des Fenêtres » + une partie de la ZAET de Creil/Saint-Maximin <u>UEa</u> : espace bâti accueillant quelques activités en bordure de la route de Gouvieux <u>UEb</u> : une partie de la ZAET	Zone urbaine à vocation d'activités industrielles <u>UI</u> : partie arrière de la ZAET de Creil/Saint-Maximin	Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif <u>UP</u> : stade municipal + zone vouée à l'enfance rue des Fontaines + lycée d'enseignement professionnel dans le hameau des Haies	Zone d'urbanisation future : <u>1 AUh</u> : vocation principale d'habitat, dans le prolongement sud du quartier du Larris <u>1 AUa</u> : activités artisanales de part et d'autre de la voie ferrée, entre le Pont des Morts et la route de Gouvieux <u>2 AUm</u> : vocation mixte, espace situé au débouché du Pont des Morts, en bordure de l'allée Georges Dehan ... 1 AU : urbanisable de suite 2 AU : urbanisable après modification du PLU	Zone agricole <u>A</u> : plaine alluviale de l'Oise dans la partie sud-ouest du territoire communal	Zone naturelle <u>N</u> : massifs forestiers + espaces non couverts par le site Natura 2000 <u>Nb</u> : Services Techniques Municipaux <u>Nc</u> : secteur de carrières <u>Ne</u> : Centre d'enfouissement technique des déchets <u>Nf</u> : secteur destiné à des activités par voie fluviale (en bord de l'Oise au nord du « Pont de Saint-Leu ») <u>Nj</u> : secteur à vocation de jardins <u>NL</u> : secteur à vocation de loisirs <u>Nn</u> : secteur correspondant au site Natura 2000 (coteau) <u>NPL</u> : Parc de Laversine, sans Natura 2000 <u>NPLN</u> : Parc de Laversine, avec Natura 2000
Implantation par rapport aux voies publiques (article 6)	Alignement	Alignement ou retrait minimal de 3 m Profondeur constructible de 35 m	Alignement ou retrait minimal de 3 m	Retrait minimal de 3 m Profondeur constructible de 25 m	UE et UEb : retrait minimal de 10 m UEa : retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 10 m	Alignement ou retrait minimal de 3 m	1 AUh et 2 AUm : alignement ou retrait minimal de 3 m 1 AUa : retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 10 m	Retrait minimal de 5 m
Implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m, et une limite séparative au maximum	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	1 AUh et 2 AUm : en limite ou en retrait minimal de 3 m 1 AUa : en limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m
Implantation des constructions sur une même propriété (article 8)	Distance minimale de 3 m	Distance minimale de 3 m	Distance minimale de 3 m	Distance minimale de 3 m	Distance minimale de 5 m	Distance minimale de 5 m	NR = non réglementé	1 AUh et 2 AUm : distance minimale de 3 m 1 AUa : distance minimale de 5 m	NR	NR
Emprise au sol (article 9)	75 %	50 %	50 %	35 %	UE et UEb : 70 % UEa : 50 %	70 %	NR = non réglementé	50 %	NR	NR
Hauteur maximale des constructions (article 10)	14 m, soit R+2+C ou R+3	UB et UBr : 11 m, soit R+1+C ou R+2 UBa et UBb : 8 m, soit R+C ou R+1	14 m, soit R+2+C ou R+3	11 m, soit R+1+C ou R+2	UE et UEb : 15 m UEa : 12 m	20 m	12 m	1 AUh et 2 AUm : 14 m, soit R+2+C ou R+3 1 AUa : 12 m	12 m	12 m

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

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils 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 7, 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

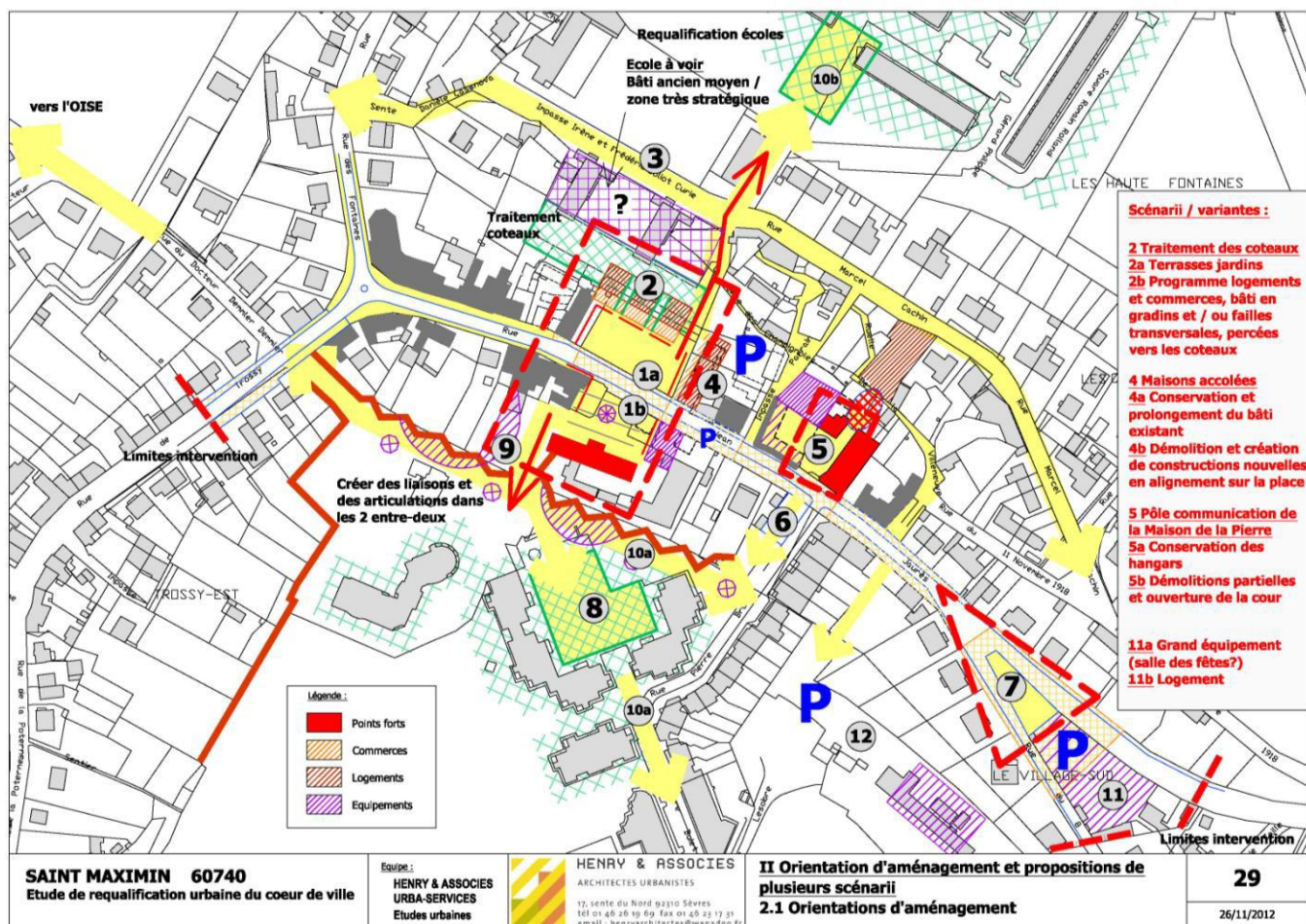
Caractère de la zone

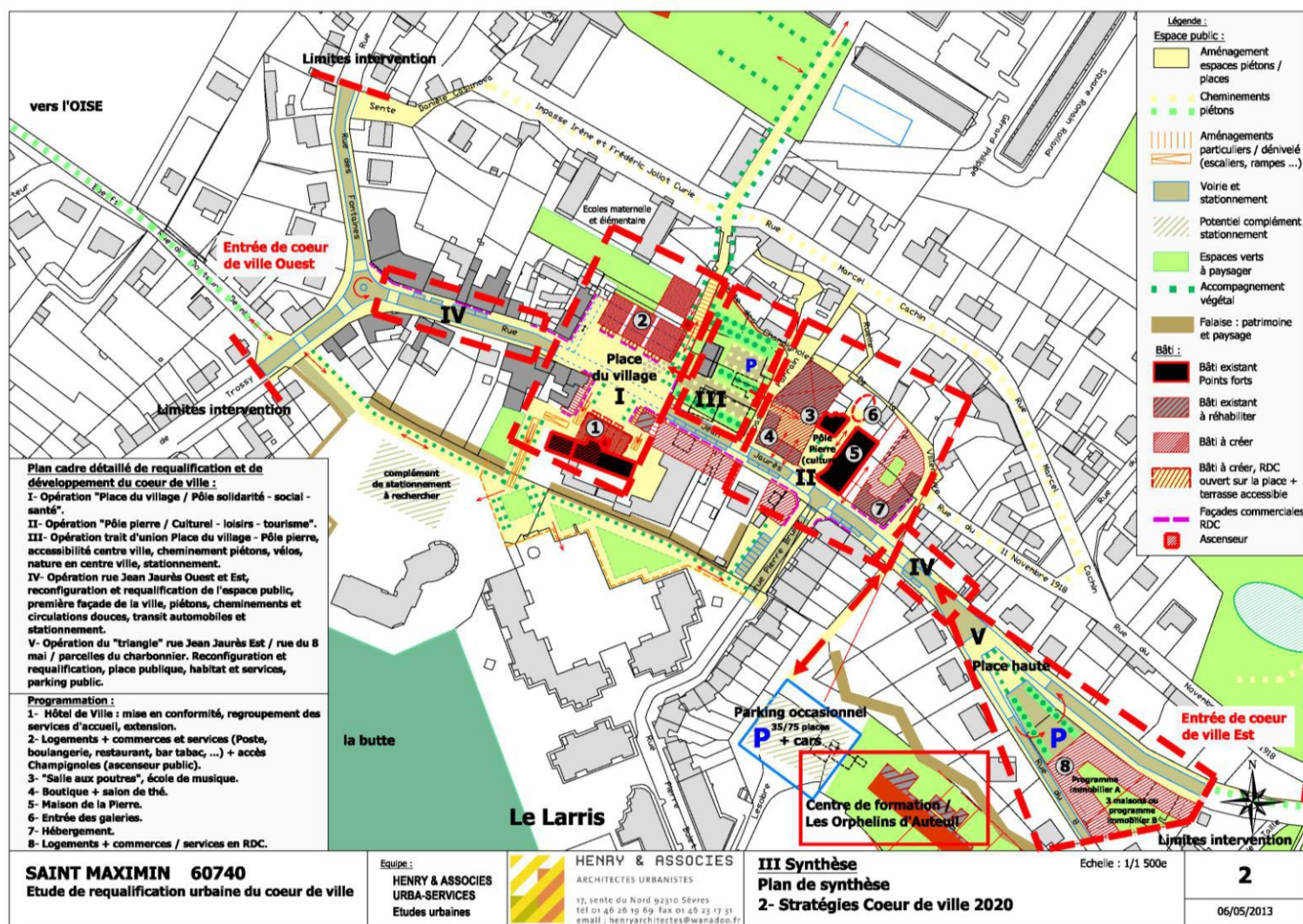
La zone UA correspond au centre-ville, situé de part et d'autre de la rue Jean Jaurès. Elle identifie ainsi la partie centrale du bourg, qui accueille la plupart des commerces et services de proximité, et où le bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.

La requalification du cœur de ville constitue un axe majeur du PADD, qui énonce dans un chapitre spécifique la volonté communale de programmer un renouvellement urbain et un aménagement des espaces publics dans le centre-bourg, dans l'optique de constituer un véritable cœur de ville. Les principaux objectifs sont rappelés ici :

- restructurer la place d'Octobre et la place de la Mairie (place principale),
- favoriser le regroupement des commerces de proximité en cœur de ville,
- remodeler la place de Mai et ses abords (entrée Est du cœur de ville),
- renforcer la densité bâtie et les continuités architecturales,
- mettre en œuvre un traitement qualitatif de la rue Jean Jaurès et des voies adjacentes (sols, stationnements, cheminements, mobilier urbain,...),
- associer davantage la Maison de la Pierre à la vie du cœur de ville,
- mettre en valeur les liaisons douces (venelles),
- renforcer le lien entre le quartier des Champignolles au nord et le quartier du Larris au sud.

Compte tenu des enjeux relatifs à cette requalification du cœur de ville, la Commune a fait réaliser une étude spécifique par le cabinet d'architectes-urbanistes Henry & Associés. Certains éléments de cette étude sont repris dans les « orientations d'aménagement et de programmation » ; celles-ci concernent l'ensemble de la zone UA, et sont rappelées ci-après.





Cinq actions ont été retenues, afin de conférer au centre ville « une épaisseur » et une qualité environnementale forte, appropriées, caractéristiques attendues par la population et par opérations visant à reconstituer une animation diversifiée et permanente.

I- Opération « Place du village / Pôle solidarité – social – santé », autour d'une Mairie redéployée et d'un programme immobilier diversifié comprenant logements, commerces et services, à considérer comme future « locomotive » du développement du centre..

II- Opération « Pôle pierre / Culturel – loisirs – tourisme », par adjonction de programmes culturels et d'accueil de tous les publics, autour de nouveau centre de la pierre.

III- Opération « Trait d'union Place du village – Pôle pierre », accessibilité centre ville, cheminements piétons, vélos, nature en centre ville, stationnement.

IV- Opération « Rue Jean Jaurès Ouest et Est », reconfiguration et requalification de l'espace public, première façade de la ville, piétons, cheminements et circulations douces, sécurité, transit automobiles recomposé et capacité de stationnement.

V- Opération du « Triangle » rue Jean Jaurès Est / rue du 8 mai / parcelles du Charbonnier. Reconfiguration et requalification du site à considérer comme l'entrée du cœur de ville, place publique, habitat et services, parking public.

En outre, s'agissant de la densité attendue dans le cœur de ville, il est rappelé que, pour la commune de Saint-Maximin, le SCOT du Grand Creillois énonce un indicateur de densité de 3 000 m² de surface de plancher par hectare, dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m² / ha. Cet indicateur de densité équivaut à un nombre de 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m², ou 30 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 75 m², ou 32 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 70 m².

Les « orientations d'aménagement et de programmation » définies dans la zone UA font un rappel de cet objectif de densité, et stipulent que la surface de plancher qui sera réalisée dans les programmes de construction ne devra pas être inférieure à cet objectif.

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » précisent par ailleurs que la requalification du cœur de ville pourra prévoir un dévoiement de la rue Jean Jaurès, à hauteur de la place principale, visant à rompre la linéarité de cet axe et à favoriser un traitement qualitatif du parvis de la mairie et de la place d'Octobre.

Périmètre de la zone

Le périmètre de la zone UA couvre ainsi l'espace central tel qu'il s'identifie aujourd'hui, et intègre vers l'Est le secteur de l'ancienne charbonnerie (place du 08 mai) conformément à la volonté municipale de structurer le cœur de ville dès la partie haute de la rue Jean Jaurès, après le franchissement de la voie ferrée.

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.

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.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

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.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée 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 (= 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 centrale de la ville.

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, annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement en totalité, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale : mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m, ou muret d'une hauteur minimale de 1,00 m surmonté d'une grille ou d'un barreaudage.

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).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée en zone UA à 75 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de permettre une relative densification de la zone UA.

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

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 14 m au faîtage, soit R + 2 + C ou R + 3 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 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 du périmètre de protection établi 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, brique, enduits anciens, etc).

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

Par ailleurs, afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives nouvelles, le règlement ne liste ni de matériaux de couverture autorisés, ni de pente minimale de toiture.

S'agissant des clôtures, la volonté de préserver le caractère de la partie centrale du bourg 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 maximale de 2,00 m, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 m surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

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

En outre, dans une optique de préservation du caractère du bourg, les murs existants en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

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. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. 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, 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 afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait s'avérer contraire à la volonté communale de favoriser le petit commerce dans le centre-bourg.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il s'agit ainsi d'assouplir quelque peu les obligations dans le centre-bourg où la configuration du parcellaire peut parfois rendre difficile la réalisation de stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13. Le règlement dresse également une liste des essences locales pouvant composer les haies arbustives.

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, 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 aux parties bâties situées en marge du centre-bourg (secteurs de « faubourgs »). Elle est caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines, et mixité dans l'implantation du bâti, dans son aspect,...). L'hétérogénéité observée dans le bâti existant a constitué un préalable à la détermination de la zone UB et à la définition des règles.

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant au hameau « La Grande Folie », un secteur UBb correspondant au hameau « Le Pont de Saint-Leu », et un secteur UBr correspondant à une partie de la rue Pierre Dewaele concernée par la présence d'anciennes cavités souterraines.

Périmètre de la zone

Correspondant aux parties bâties qui constituent une transition urbaine entre le cœur de ville et les espaces périphériques, la zone UB couvre ainsi la rue des Fontaines, la rue de Trossy, la rue du 08 mai 1945, le secteur de l'église, l'impasse Maurice Dubois, de même que le quartier de l'Economat ainsi qu'une partie du hameau « des Haies » (espace bâti desservi par l'impasse des Haies).

Les secteurs UBa et UBb sont circonscrits aux contours des hameaux « La Grande Folie » et « Le Pont de Saint-Leu », hameaux qui n'ont ni vocation à s'étendre, ni vocation à être densifiés.

Le secteur UBr identifie quant à lui une partie de la rue Pierre Dewaele, entre l'église et le Pont des Morts. Son périmètre est issu de la superposition du zonage du PLU avec la cartographie établie par l'INERIS s'agissant des carrières souterraines et des aléas associés (voir page 108 du présent rapport) ; il apparaît ainsi sur ce document qu'une partie de la rue Pierre Dewaele est concernée par l'aléa le plus fort (aléa Z1 représenté en marron).

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.

En revanche, dans la mesure où la zone UB compte une exploitation agricole (dans la rue des Fontaines), le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un flot foncier qui en accueille déjà.

Par ailleurs, dans le secteur UBr, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'anciennes cavités souterraines, et les invite à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre.

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.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

Par ailleurs, dans le secteur UBa correspondant au hameau « La Grande Folie », le règlement interdit tout accès direct sur la RD 1016 pour des motifs 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.

En revanche, dans le secteur UBb correspondant au hameau « Le Pont de Saint-Leu » (hameau non raccordé à ce jour à un réseau collectif d'assainissement), le règlement mentionne que les eaux usées peuvent être épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée 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 de la mixité du bâti observée dans la zone UB, et au regard de l'hétérogénéité des implantations, 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 3 m par rapport à l'alignement.

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

Cette profondeur constructible, fixée à 35 m en zone UB, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt architectural (construction en pierre,...), ni aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

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 UB.

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).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

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.

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

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UB et dans le secteur UBr est de 11 m au faîtage, soit $R + 1 + C$ ou $R + 2$ pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont inférieures à celles définies en zone UA, où des gabarits plus élevés peuvent être admis dans une perspective de renforcement de la centralité (ce qui n'est pas le cas en zone UB).

Dans les secteurs UBa et UBb, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8 m au faîtage, soit $R + C$ ou $R + 1$ pour les habitations ; il s'agit ainsi d'encadrer les gabarits autorisés dans des hameaux qui n'ont pas vocation à être densifiés.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect 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 du périmètre de protection établi 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, brique, enduits anciens, etc).

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

Par ailleurs, afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives nouvelles, le règlement ne fixe pas de pente minimale de toiture, et ne liste pas de matériaux de couverture autorisés.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

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

En outre, dans une optique de préservation du caractère du bourg, les murs existants en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

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. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. 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, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il s'agit ainsi d'assouplir quelque peu les obligations dans les secteurs de « faubourgs » où la configuration du parcellaire peut parfois rendre difficile la réalisation de stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13. Le règlement dresse également une liste des essences locales pouvant composer les haies arbustives.

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, 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 correspond aux principaux quartiers d'habitat collectif et d'équipements d'intérêt collectif.

Périmètre de la zone

La zone UC couvre non seulement les quartiers du Larris et des Champignolles, mais aussi celui du « Vieux-Moulin II ». Dans le secteur des Champignolles, la zone UC intègre les écoles situées en contre-haut du centre-bourg.

La zone UC intègre un terrain situé en contre-haut du centre-bourg entre les écoles et le quartier des Champignolles (terrain destiné à l'accueil d'une « résidence seniors »), et un terrain situé en contrebas de la rue du Chantier de Taille (terrain destiné à l'accueil d'un Centre de formation aux métiers de la pierre et d'un établissement pour personnes âgées dépendantes).

Vocation de la zone

La vocation d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif étant exclusive dans la zone UC, le règlement n'autorise pas le développement d'activités, à l'exception des rez-de-chaussée des constructions autorisées qui pourront comporter des parties à usage de commerce sans toutefois excéder 100 m² de surface de vente.

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.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

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.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée 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 UC, 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 3 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, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UC.

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).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

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 50 % de la surface totale du terrain.

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

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UC est de 14 m au faîtage, soit R + 2 + C ou R + 3 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées reprennent celles attendues dans ces espaces, dans le respect de leur morphologie urbaine.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect 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 du périmètre de protection établi au titre des monuments historiques.

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.

Par ailleurs, afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives nouvelles, le règlement ne fixe pas de pente minimale de toiture, et ne liste pas de matériaux de couverture autorisés.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

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

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. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. 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.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13. Le règlement dresse également une liste des essences locales pouvant composer les haies arbustives.

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, 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

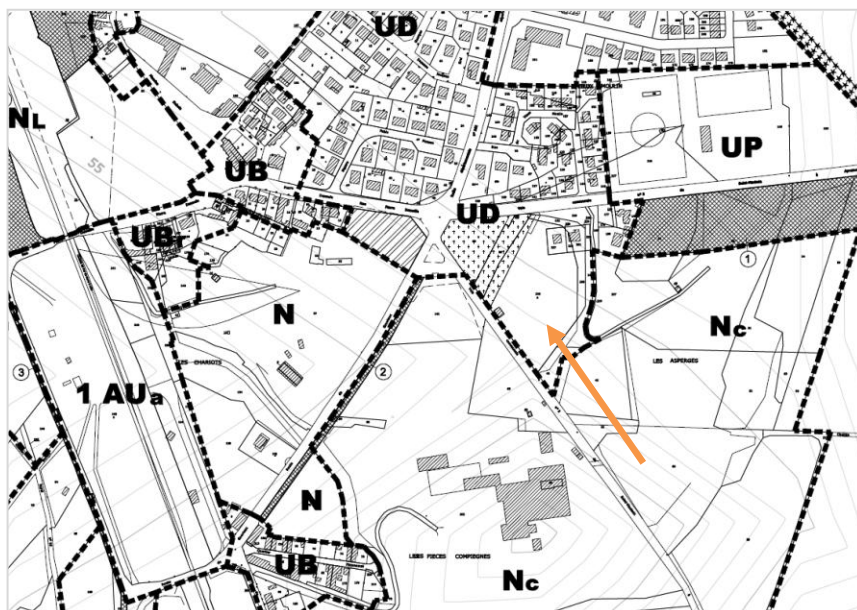
La zone UD constitue une zone urbaine à caractère résidentiel, qui correspond à des espaces situés en périphérie du centre-bourg et de ses faubourgs. La définition de la zone UD vise à conforter ce caractère résidentiel.

La zone UD comprend un secteur UDr qui correspond à la frange ouest de la ville, secteur soumis à dispositions particulières en raison du risque de remontée de nappe.

Périmètre de la zone

La zone UD, qui correspond à des espaces à dominante d'habitat pavillonnaire, couvre ainsi le lotissement du Jeu d'Arc et le lotissement du « Vieux-Moulin I » dans la partie haute de la ville, l'extrémité sud de la ville (rue du Four à Chaux, rue des Carrières, rue de Perkata).

Il est précisé que le terrain qui est inclus en zone UD à l'arrière du cimetière correspond à une aire d'accueil des gens du voyage (terrain déjà équipé et occupé).

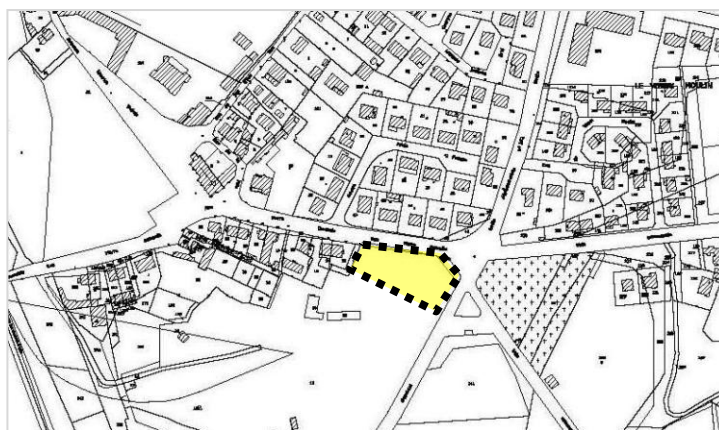


Par ailleurs, le secteur UDr couvre la frange ouest de la ville située aux abords du fond de la vallée de l'Oise, et correspond ainsi aux extrémités des rues du Docteur Demler, Youri Gagarine et du Port Saintes-Barbes.

Vocation de la zone

Le règlement de la zone UD conforte la vocation quasi exclusivement résidentielle des espaces concernés, en interdisant les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

Par ailleurs, à hauteur de l'intersection de la rue Pierre Dewaele et de la RD 162, face au cimetière, l'espace remblayé situé en bordure de voie fait l'objet d'une « orientation d'aménagement et de programmation » imposant la réalisation de commerces et services en rez-de-chaussée d'un programme de construction. Il s'agira ainsi de structurer davantage cette partie de la ville et d'apporter une offre de services dans la ville « haute » qui s'est considérablement densifiée depuis l'urbanisation du quartier du « Vieux-Moulin II ».



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.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

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.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée 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 3 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels classés en zone UD (urbanisation essentiellement pavillonnaire).

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

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

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).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

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 35 % de la surface totale du terrain.

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

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UD est de 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies dans la zone UB, considérant que le gabarit des constructions ne constitue pas un facteur de distinction de ces zones urbaines.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UD 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 du périmètre de protection établi au titre des monuments historiques.

L'harmonie des règles avec les zones urbaines vise à assurer une unité de traitement dans l'ensemble de la commune. Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

En outre, afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives nouvelles, le règlement ne fixe pas de pente minimale de toiture, et ne liste pas de matériaux de couverture autorisés.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales. Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

Par ailleurs, dans le secteur UDr correspondant à la frange ouest de la ville, la prise en compte de la sensibilité hydraulique liée au risque de remontée de nappe justifie que les sous-sols enterrés soient interdits, que les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel. Considérant que ces dispositions visent pour l'essentiel à renforcer les précautions pour les constructions nouvelles, elles ne s'appliquent ni aux extensions des habitations existantes, ni aux vérandas.

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. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. 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.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13. Le règlement dresse également une liste des essences locales pouvant composer les haies arbustives.

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, 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 UE

Caractère de la zone

La zone UE identifie les espaces d'activités économiques correspondant à l'ensemble de la zone commerciale du « Bois des Fenêtres » et à une partie de la zone d'activités économiques et tertiaires (ZAET) de Creil/Saint-Maximin.

La zone UE comprend un secteur UEa correspondant à un espace bâti accueillant quelques activités en bordure de la route de Gouvieux (le long de la RD 162), et un secteur UEb correspondant à une partie de la ZAET de Creil/Saint-Maximin dont le développement à usage commercial doit être limité (conformément à l'une des orientations du SCOT Grand Creillois).

Périmètre de la zone

La zone UE couvre l'intégralité de la zone commerciale du « Bois des Fenêtres », ainsi que le débordement commercial sur la ZAET (partie de la ZAET qui est située à l'approche de la RD 162, et qui présente un profil de plus en plus similaire au reste de la zone commerciale).

Le secteur UEa couvre quant à lui un espace bâti occupé par quelques constructions en bordure de la route de Gouvieux ; il s'agit d'un espace situé dans le secteur de l'Economat, de l'autre côté de la voie ferrée.

Le secteur UEb couvre la partie de la ZAET de Creil/Saint-Maximin située à l'approche de la RD 162.

Vocation de la zone

Dans l'optique de destiner la zone UE à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

Par ailleurs, dans la mesure où la zone UE compte une exploitation agricole (ferme des Haies), 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.

En outre, dans le secteur UEa, le règlement n'autorise pas les commerces considérant que cet espace est décentré, et que sa vocation doit rester prioritairement artisanale.

S'agissant du secteur UEb, le classement en zone UE de cette partie de la ZAET (à l'instar de la zone commerciale) ne vise qu'à reconnaître un état de fait selon lequel les implantations commerciales s'y sont développées au détriment des vocations industrielles. Toutefois, afin d'assurer la compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, le PLU doit restreindre les occupations commerciales dans ce secteur en évitant l'implantation de nouveaux commerces. C'est pourquoi un secteur UEb est défini en bordure de la RD 162, secteur dans lequel le règlement n'autorise les constructions et installations à usage commercial que si elles constituent un complément à l'activité principale (surface de vente ne pouvant pas excéder 30 % de la surface de plancher).

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. 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, pour des raisons évidentes de sécurité, le règlement rappelle qu'aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1016.

Par ailleurs, au sein de la ZAET, l'espace situé entre la rue Frachon, la rue Einstein et la rue Curie (parcelles n°154, 155 et 158) présente des conditions de circulation difficiles. Ainsi, la Commune a souhaité définir une « orientation d'aménagement et de programmation » selon laquelle toute demande d'autorisation sera subordonnée à la réalisation d'une voie nouvelle ; il s'agira ainsi de favoriser une amélioration de la desserte de cet îlot bâti.



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.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UE et le secteur UEb. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Cette marge minimale est ramenée à 5 m dans le secteur UEa afin de tenir compte de la faible profondeur parcellaire.

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 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 5 m. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE et dans le secteur UEb est fixée à 70 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

Cette emprise au sol maximale est abaissée à 50 % dans le secteur UEa, qui correspond à un espace de plus faible densité.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m dans la zone UE et dans le secteur UEb, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques.

Cette hauteur maximale est réduite à 12 m dans le secteur UEa qui n'a pas vocation à être densément bâti.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité.

Concernant les clôtures, les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés ; cette règle proscrit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide, se dégradant rapidement au fil du temps.

De plus, jugées peu esthétiques, les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites sur rue.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les dispositions du Règlement Local de Publicité (RLP), qui sont annexées au dossier de PLU, doivent être respectées.

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.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les commerces, 1 place par tranche de 60 m² pour les bureaux, 1 place par tranche de 100 m² pour les activités artisanales, ou 1 place par tranche de 300 m² pour les entrepôts.

Dans l'optique de contenir les surfaces de stationnement et d'encourager la réalisation de parkings en souterrain ou en silo, de manière à réduire la consommation d'espace, la loi ALUR du 24 mars 2014 a réduit à 75 %, contre 150 % auparavant, la surface des espaces dédiés au stationnement par rapport à la surface de plancher des bâtiments commerciaux (pour ceux assujettis à une autorisation d'exploitation commerciale). La loi offre toutefois la faculté aux PLU de porter ce plafond à 100 % de la surface de plancher. La Commune a été favorable à ce que le règlement de la zone UE utilise cette possibilité afin d'assouplir quelque peu cette disposition législative.

Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 300 m² de terrain.

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13. Le règlement dresse également une liste des essences locales pouvant composer les haies arbustives.

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 UI

Caractère de la zone

La zone UI identifie un espace d'activités industrielles, correspondant à la partie arrière de la zone d'activités économiques et tertiaires (ZAET) de Creil/Saint-Maximin.

Périmètre de la zone

La zone UI couvre la partie arrière de la ZAET, dont la vocation industrielle n'a pas disparu au profit d'une vocation commerciale et de loisirs comme ce fut le cas progressivement des espaces situés plus à l'Est à l'approche de la RD 162 (et qui sont classés en zone UE).

Vocation de la zone

Dans l'optique de destiner la zone UI à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

En outre, conformément à la volonté énoncée dans le PADD de conforter la vocation industrielle de la partie arrière de la ZAET, le règlement n'y autorise pas les commerces. Les constructions autorisées pourront toutefois comporter des parties à usage de commerce dans une limite de 30 % de la surface de plancher autorisée.

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. 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.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UI. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

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 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 5 m. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UI est fixée à 70 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m dans la zone UI, rendant possible des gabarits plus importants que dans le reste de la zone d'activités, et adaptés à des usages industriels tels que ceux déjà existants dans la partie arrière de la ZAET.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière de cet espace d'activités industrielles, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité économique.

Concernant les clôtures, les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés ; cette règle proscriit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide, se dégradant rapidement au fil du temps.

De plus, jugées peu esthétiques, les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites sur rue.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les dispositions du Règlement Local de Publicité (RLP), qui sont annexées au dossier de PLU, doivent être respectées.

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.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les bureaux, 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles, ou 1 place par tranche de 300 m² pour les entrepôts.

Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 300 m² de terrain.

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13. Le règlement dresse également une liste des essences locales pouvant composer les haies arbustives.

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 UP

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UP correspond à une zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Outre la zone d'équipements voués à l'enfance situés dans la rue des Fontaines (Maison de l'enfance et institut psycho-pédagogique), et le lycée d'enseignement professionnel situé dans le hameau des Haies, la zone UP couvre le stade municipal situé à l'entrée Est de la commune. Dans ce dernier secteur, le périmètre de la zone UP intègre le terrain qui lui fait face, qui est destiné à l'accueil d'une salle multifonction (terrain couvert par l'emplacement réservé n°1).

Le règlement assigné à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière des pôles d'équipements. C'est pourquoi sont notamment interdites les constructions à usage d'activités ou d'habitation (à l'exception des logements qui sont en lien avec les établissements autorisés).

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public,...).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples, que l'emprise au sol n'est pas réglementée, et que la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES		SUPERFICIE
UA		6 ha 08
UB		23 ha 06
	dont UB	20 ha 16
	UBa	0 ha 99
	UBb	1 ha 11
	UBr	0 ha 80
UC		17 ha 22
UD		15 ha 99
	dont UD	13 ha 51
	UDr	2 ha 48
UE		127 ha 61
	dont UE	112 ha 92
	UEa	1 ha 96
	UEb	12 ha 73
UI		10 ha 51
UP		18 ha 65
TOTAL		219 ha 12

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, nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

Il est rappelé que la volonté municipale est de maîtriser l'évolution démographique de la commune après une forte croissance liée au développement du quartier du « Vieux-Moulin II », tout en poursuivant l'effort de construction afin d'apporter une réponse à la demande en logements avec un objectif de mixité de l'offre (équilibre de l'habitat).

D'un point de vue spatial, la Commune souhaite planifier un développement urbain dans des secteurs permettant de conforter la cohésion de l'espace aggloméré (logique de recentrage et non d'étalement). Il s'agit ainsi d'accompagner le projet d'urbanisation dans le quartier du Larris sud, de planifier une urbanisation au débouché du Pont des Morts le long de l'allée Dehan, et d'envisager l'accueil d'activités, de type artisanal principalement, dans l'espace en creux situé de part et d'autre de la voie ferrée (ancienne gare notamment).

↳ Dans ce contexte, la zone AU, qui correspond aux secteurs sur lesquels la Commune a décidé de localiser le développement urbain, est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

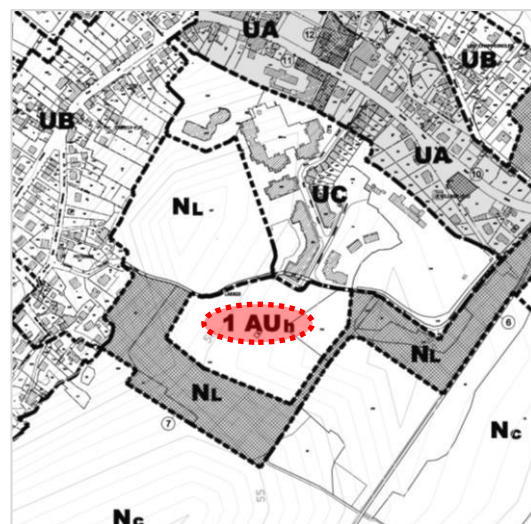
- 1 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé dans le prolongement sud du quartier du Larris.
- 1 AUa : secteur destiné à l'accueil d'activités artisanales principalement, urbanisable de suite ; il correspond à des terrains situés de part et d'autre de la voie ferrée (ancienne gare notamment), entre le Pont des Morts et la route de Gouvieux (RD 162).
- 2 AUm : secteur à vocation mixte, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un espace situé au débouché du Pont des Morts, en bordure de l'allée Georges Dehan.

➤ Le secteur 1 AUh

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le projet d'urbanisation actuellement en cours dans le quartier du « Larris sud » vise à finaliser le développement urbain dans la frange sud du centre-bourg ; il concerne un espace situé dans le prolongement du quartier d'habitat collectif du Larris.

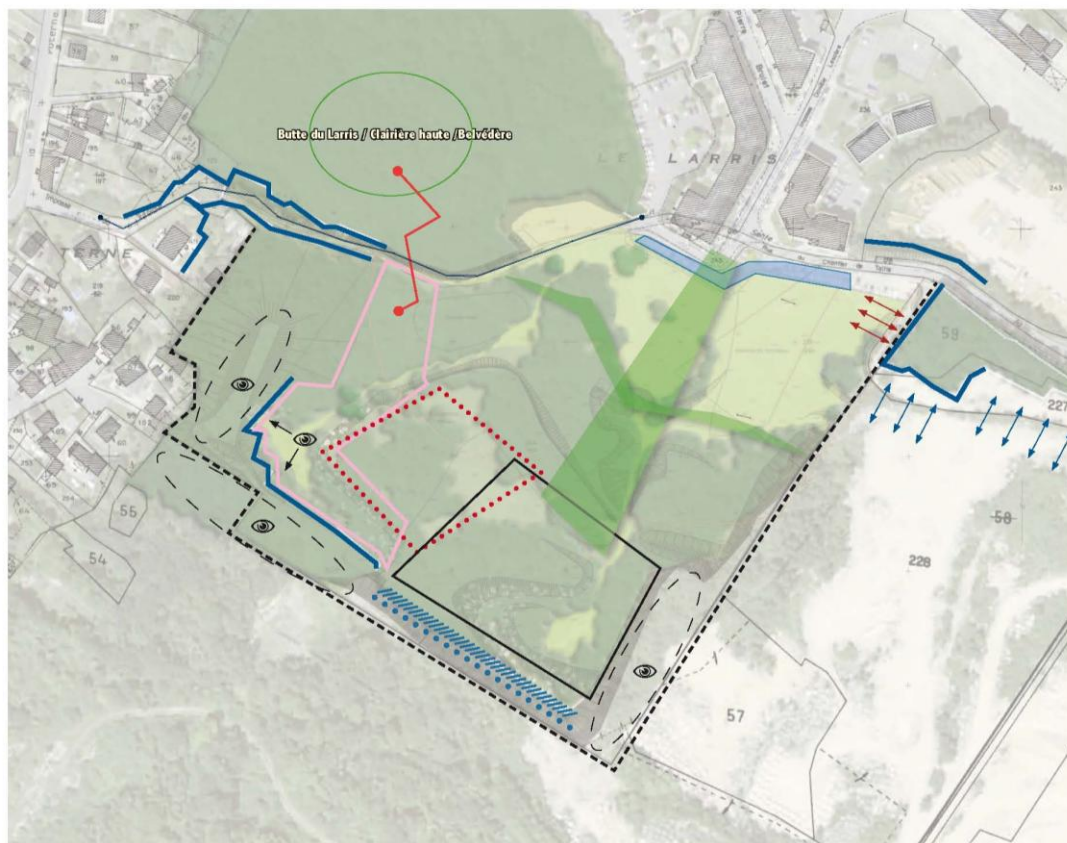
Ce secteur correspond à une surface enherbée, qui s'inscrit dans un ancien site de carrières dont les fronts de taille (aujourd'hui aménagés en murs d'escalade) constituent des témoins.



Le périmètre de la zone 1 AUh ménage dans la partie arrière du site, au contact des espaces de carrières, un espace dédié à l'aménagement d'une zone verte et de loisirs (classé en secteur NL), conformément à la volonté municipale de mise en valeur de zones vertes, et ce en lien avec la butte voisine du Larris (opportunité d'aménagement d'un belvédère).

Les grands objectifs recherchés > Un parc qui gère les interfaces avec ses limites et invite de nouveaux usages

- Front de taille à mettre en valeur
Restauration des ouvrages maçonnés
les accompagnant
- Secteur d'intérêt à préserver /
Ambiance singulière à conforter
- Relation à la butte du Larris à établir
Désenclavement par maillage de cette
zone en belvédère
- Itinéraire piéton/cycle à créer après
purgé du Trou du Tropic
- () Espace belvédère à valoriser / Enchaî-
nement de points de vue remar-
quables à affirmer
- Secteur en terrasse avec ourlet en
pierrier / Ambiance d'intérêt à pré-
server
- Pied de talus à sécuriser / espace de
mise à distance à ménager
- Secteur d'intérêt moindre pouvant être
remanié pour permettre la création
d'espaces récréatifs et festifs
- Préserver un espace de mise à
distance entre urbanisation et front de
taille des varappeurs
- Négocier un espace de mise à distance
entre les zones « carrières » et le front
de taille des varappeurs
- Poin bas du secteur, espace à préser-
ver pour assurer un tamponnage des
eaux pluviales
- Espace public structurant et irriguant
le quartier
- Limite du parc au sud



A. Ciel Ouvert, paysagistes DPLG

COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN • ETUDE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DU LARRIS • 2014 45

Traduction > Un parc qui s'invite dans le nouveau quartier et qui remet en jeu, la butte du Larris et le rocher des varappeurs et vient chercher le parc de la Tranchée



- 1• Espace ouvert libre polyvalent/ 50mx50m/
Possibilité d'installer la fête foraine
- 2• Espace reterrassé et réaménagé / Aire de jeux
et city stade sur aire en sol stabilisé calcaire
- 3• Espace conservé en l'état et sommairement
repris pour accueillir une aire de jeux pour tous
petits / Préservation des arbres existants sains,
installations de tables et hauteurs
- 4• Jardin du front de taille / Belle ambiance
conservée, couvert nettoyé et allégé, mise en valeur
des plus beaux arbres / Cavité et rebords de falaise
sécurisés
- 5• Promenade de la noue
- 6• Noue tamponnant les eaux pluviales du nouveau
quartier et dessinant un seuil végétal sur la rue de
chantier de taille
- 7• Aire de dégagement du front de taille, valo-
risation de la scénographie paysagère et accueil
occasionnel de stationnements (activité de varappe,
fête foraine, tourisme de la pierre)
- 8• Aire d'accueil occasionnel de stationnements
(activité de varappe, fête foraine, tourisme de la
pierre)
- 9• Rampe de la butte du Larris / Sentier en lacets
évoluant à travers des terrasses de blocs cyclo-
péens de calcaire, permettant une mise en relation
entre le belvédère de la butte et la partie basse du
parc du Larris
- 10• Éclaircissage du boisement sur versant de la
butte / Reconstitution de pelouses et de larris
- 11• Clairière haute de la butte agrandie, maintien
de quelques bouleaux / Dégagement des points de
vue sur la vallée de l'Oise et sur le parc
- 12• Rétablissement du passage par le Tropic
après purge du fontis / Conservation des falaises et
consolidation des éléments de maçonnerie / Mise
en scène du troglodyte appartenant à la commune
- 13• Grande allée du parc, nouvel itinéraire du GR11
/ Interface entre parc et nouveau quartier
- 14• Chemin d'accès à la butte et dégagement de la
partie sommitale / Accès au chemin des hauteurs

46 COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN • ETUDE D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DU LARRIS • 2014

A. Ciel Ouvert, paysagistes DPLG

Par ailleurs, s'agissant de la capacité d'accueil de cette zone et de la densité attendue, il est rappelé que, pour la commune de Saint-Maximin, le SCOT du Grand Creillois énonce un indicateur de densité de 3 000 m² de surface de plancher par hectare, dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m² / ha. Cet indicateur de densité équivaut à un nombre de 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m², ou 30 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 75 m², ou 32 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 70 m².

Les « orientations d'aménagement et de programmation » définies dans cette zone 1 AUh font un rappel de cet objectif de densité, et stipulent que la surface de plancher qui sera réalisée dans le programme de construction ne devra pas être inférieure à cet objectif.

Ainsi, la superficie de la zone 1 AUh telle que délimitée au PLU étant de 2 ha 23, sa capacité d'accueil est située entre 62 et 72 constructions sur la base des densités énoncées ci-avant. Il est toutefois précisé que le projet actuellement à l'étude sur cette zone prévoit la réalisation d'un programme d'environ 125 logements.

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. 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.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (loi SRU + loi ALUR), aucune règle n'a été édictée 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

Au vu de la composition urbaine attendue et de la diversité des typologies, le règlement de la zone 1 AUh autorise les implantations à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, le recul prescrit est de 3 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).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de cohérence avec la règle précédente, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m.

Emprise au sol

Au vu de la composition urbaine attendue et de la diversité des typologies, l'emprise au sol maximale des constructions a été fixée à 50 %.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage, soit R + 2 + C ou R + 3 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées, identiques à celles définies dans les zones UA et UC, traduisent la volonté communale d'encourager une diversité des types de constructions (différents gabarits,...).

Aspect extérieur des constructions

Le règlement de la zone 1 AUh s'agissant de l'aspect extérieur des constructions vise à ne pas faire obstacle à des techniques constructives favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

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. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. 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.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13. Le règlement dresse également une liste des essences locales pouvant composer les haies arbustives.

Coefficient d'Occupation du Sol

Suite à la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (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, 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.

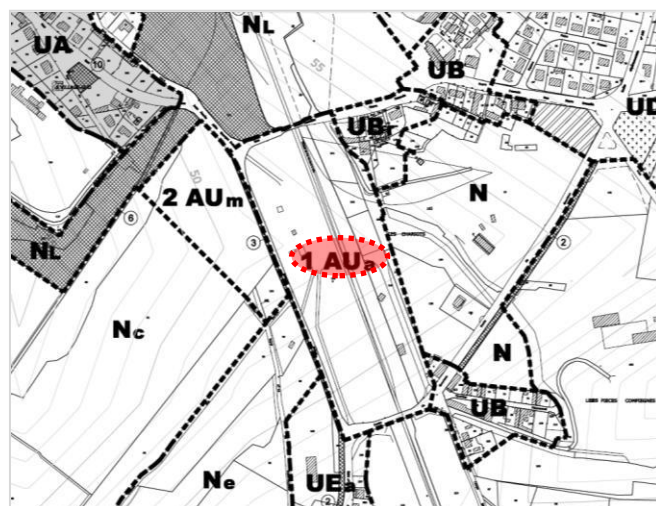
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

➤ Le secteur 1 AUa

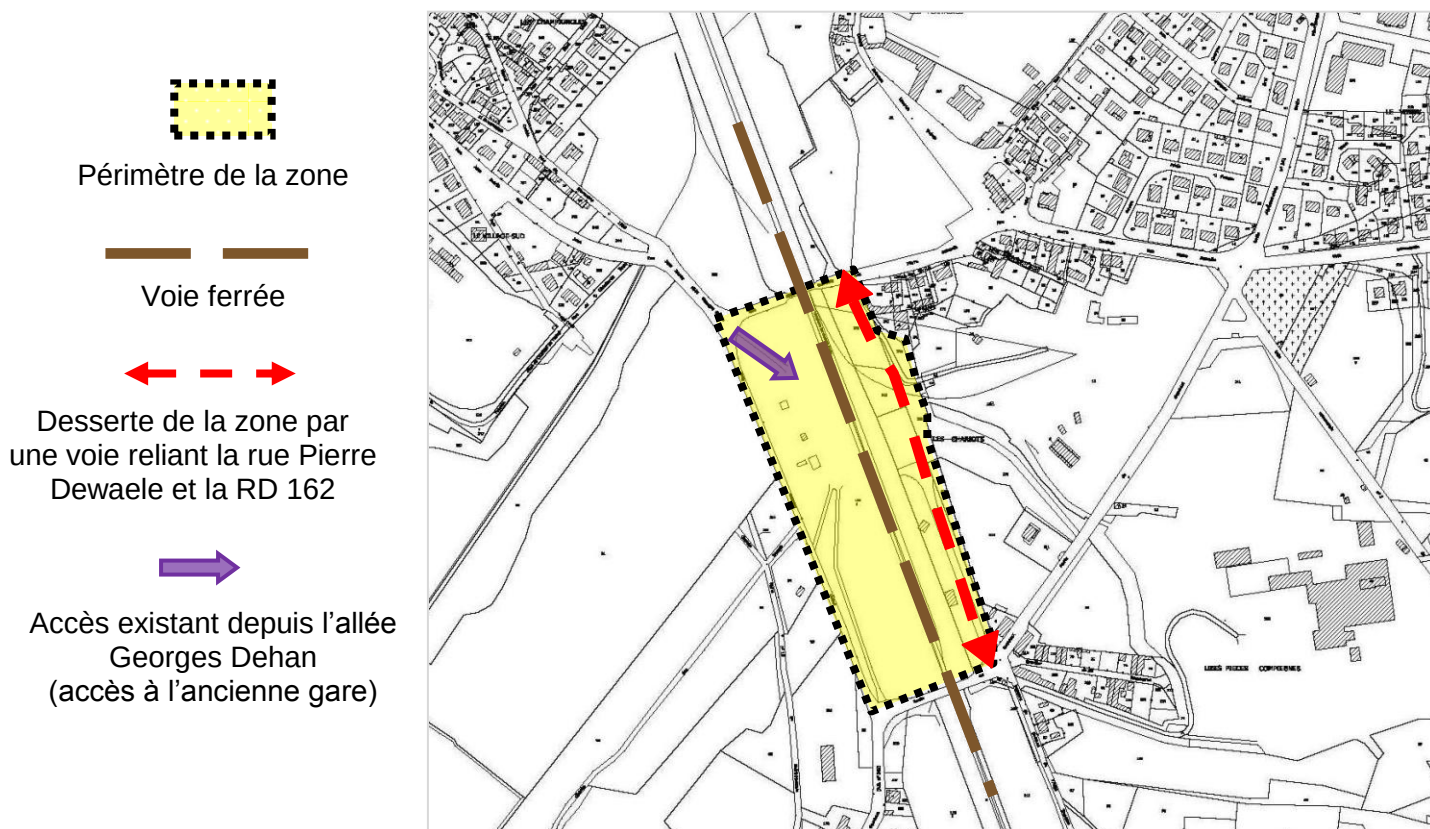
Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUa correspond à des terrains situés de part et d'autre de la voie ferrée, entre le Pont des Morts et la route de Gouvieux (RD 162). Au vu de sa situation et de son occupation actuelle (plate-forme de l'ancienne gare, délaissés fonciers, bâtiment d'activités ayant abrité un élevage d'escargots,...), cet espace ne peut être destiné qu'à l'accueil d'activités, de type artisanal principalement. Il s'agit d'un espace qui s'apparente aujourd'hui à une friche économique (présence d'infrastructures, de surfaces bitumées,...).



Par ailleurs, les dispositions réglementaires retenues dans la zone 1 AUa sont similaires à celles définies dans la zone UEa voisine (mêmes vocations, mêmes gabarits,...). C'est ainsi notamment que l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain, et que la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

De plus, des « orientations d'aménagement et de programmation » visualisent les modalités de desserte de cette zone.



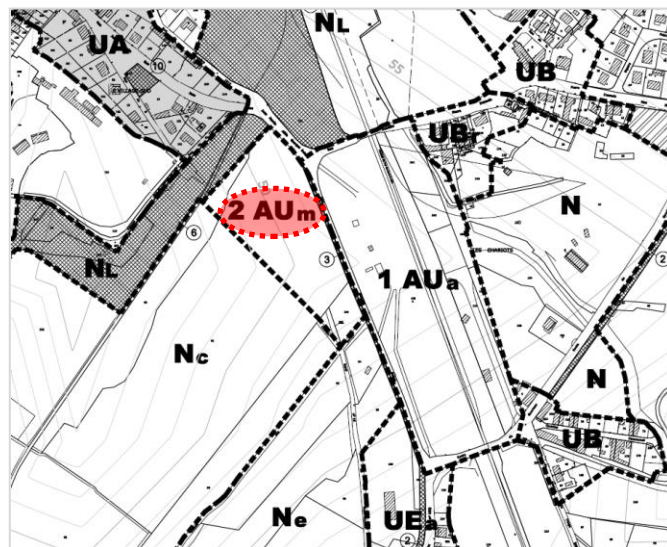
➤ Le secteur 2 AUm

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 2 AUm correspond à un espace situé au débouché du Pont des Morts, en bordure de l'allée Georges Dehan.

L'identification de ce secteur potentiel de développement répond à la volonté énoncée dans le PADD d'y planifier une urbanisation afin de constituer un trait d'union entre les deux parties de la ville (raccrochement de la ville « haute » et de la ville « basse ») et d'atténuer ainsi l'effet de coupure de la voie de chemin de fer.

Le secteur 2 AUm couvre des terrains en partie remblayés, situés au débouché du franchissement de la voie ferrée, dans un espace qui constitue aujourd'hui une entrée de ville quelque peu inhospitalière.



Considérant, d'une part, que les conditions d'urbanisation de cette zone ne sont pas aujourd'hui remplies (remblaiement total,...), et, d'autre part, que ce secteur ne constitue pas une priorité dans le développement communal (l'opération projetée dans le quartier du Larris sud étant très avancée), un classement en 2 AU (zone urbanisable après modification du PLU) a été préféré.

Les règles et les modalités d'aménagement de la zone pourront donc être affinées à l'occasion de la procédure de modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (ou bien de la procédure de révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Néanmoins, un corps de règles a d'ores-et-déjà été édicté au PLU afin de cerner la vocation de la zone et son image urbaine ; des règles analogues à celles définies dans la zone 1 AUh ont été déterminées.

Il est noté que cet espace n'est pas destiné à terme à l'accueil d'activités économiques, et que la mixité affichée dans le PLU (par l'indice « m ») est à entendre essentiellement sous l'angle habitat et équipements ou services publics. Cependant, au nom de la mixité fonctionnelle, quelques commerces et services en rez-de-chaussée pourront y être envisagés.

En outre, sur la base des densités minimales énoncées par le SCOT du Grand Creillois (indicateur de densité de 3 000 m² de surface de plancher par hectare pour Saint-Maximin, dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m² / ha), la capacité d'accueil de cette zone 2 AUm peut être estimée entre 50 et 75 logements (la superficie de la zone telle que délimitée au PLU étant de 1 ha 78).

Par ailleurs, d'un point de vue environnemental, le SCOT du Grand Creillois reprend dans une cartographie des « continuités écologiques » les tracés correspondant aux « corridors écologiques potentiels ». Or, figure parmi ces corridors un axe situé entre les deux parties du bourg (entre la ville haute et la ville basse), secteur dans lequel est inscrite la zone 2 AUm. Il apparaît que ce corridor traversant la voie ferrée se heurte à la forte rupture topographique constituée par le passage de la voie ferrée, et que la fonctionnalité de ce corridor ne peut donc pas être effective. Le PLU prévoit néanmoins un secteur NL dans ce secteur afin de garantir une continuité « verte », et ce depuis la voie ferrée jusqu'à la butte du Larris, en passant entre la zone UA et la zone 2 AUm. Cette zone NL, doublée d'emplacements réservés en vue d'une maîtrise foncière publique, permettra ainsi de conserver une continuité naturelle.

➤ **Tableau des superficies des zones à urbaniser**

ZONES	SUPERFICIE
1 AUa	4 ha 78
1 AUh	2 ha 23
2 AUm	1 ha 78
TOTAL	8 ha 79

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).

Sont ainsi classées en zone A les terres cultivées situées dans la plaine alluviale de l'Oise, au lieu-dit « Le Fond de Trossy » dans la partie sud-ouest du territoire communal, y compris l'espace situé entre les deux étangs.

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.

A la différence des zones urbaines et à urbaniser 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 ; elle est ainsi fixée à 12 m.

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.

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 le massif forestier de la Haute-Pommeraye à l'Est de la RD 1016 ainsi que les débordements boisés situés de l'autre côté de la RD dans la partie sud du territoire communal, un espace situé à l'extrémité nord-ouest du territoire communal en bordure de la rivière de l'Oise (à hauteur de l'écluse de Creil), de même qu'une partie du coteau boisé non couverte par le site Natura 2000, ainsi qu'un espace situé au nord-ouest de la ville entre la voie ferrée et la station d'épuration.

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

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 5 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).

La hauteur maximale de toute construction en zone N est fixée à 12 m au faîtage.

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

- un secteur Nb correspondant aux Services Techniques Municipaux situés à l'extrémité sud de la ville, route de Saint-Leu, secteur dont le développement est restreint ;

- un secteur Nc correspondant aux carrières situées au lieu-dit « Les Dormants » au sud de la ville, aux lieux-dits « Les Pièces Compiègnes », « Le Bosquet l'Ange » et « Les Asperges » au sud-est de la ville, et « Le Moulin » entre la ville et la zone d'activités ;

- un secteur Ne correspondant au Centre d'enfouissement technique des déchets situé dans la partie sud du territoire communal de part et d'autre de la RD 162 ;

- un secteur Nf destiné à des activités par voie fluviale, secteur situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal en bordure de la rivière de l'Oise, au nord du hameau du Pont de Saint-Leu ;

- un secteur Nj à vocation de jardins, correspondant à des espaces situés à l'extrémité de la rue du Four à Chaux au sud de la ville et au lieu-dit « Trossy ouest » en frange ouest de la ville ;

- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant aux deux étangs situés dans la plaine alluviale de l'Oise, à la butte située au contact du quartier du Larris de même qu'à un espace situé en bordure de la rue du Chantier de Taille (aux abords du mur d'escalade), ainsi qu'à un secteur situé de part et d'autre de la voie ferrée entre le Pont des Morts et la rue des Fontaines ;

- un secteur Nn correspondant au coteau situé entre la rivière de l'Oise et la ZAET Creil/Saint-Maximin, secteur correspondant au site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » ;

- un secteur NPLn correspondant au Parc de Laversine dans sa partie couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » (partie située à l'approche de la rivière de l'Oise) ;

- un secteur NPL correspondant au Parc de Laversine dans sa partie non couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » (partie située à l'approche de la RD 162).

↳ Le **secteur Nb** est circonscrit aux bâtiments qui accueillent les Services Techniques Municipaux à l'extrémité sud de la ville, route de Saint-Leu. Cet espace a été classé en zone naturelle, et non pas en zone urbaine, considérant qu'il n'appartient véritablement à la silhouette urbaine puisqu'il est séparé des premières habitations par un secteur de jardins familiaux. Le secteur Nb vise uniquement à identifier cette vocation spécifique liée à des bâtiments publics

↳ Le **secteur Nc** correspond aux carrières situées au lieu-dit « Les Dormants » au sud de la ville, aux lieux-dits « Les Pièces Compiègnes », « Le Bosquet l'Ange » et « Les Asperges » au sud-est de la ville, et au lieu-dit « Le Moulin » entre la ville et la zone d'activités.

Le règlement du secteur Nc autorise l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation, et les constructions et installations nécessaires aux carrières autorisées, ainsi que celles liées aux activités autorisées (valorisation et transformation des résidus d'extraction de la pierre calcaire, show-room,...).

En outre, le règlement du secteur Nc autorise les constructions ou installations liées aux activités de récupération et de transformation des gaz (production de biogaz). Cette disposition traduit une volonté communale exprimée dans le PADD visant à « envisager la valorisation des sites après exploitation (nouvelles ressources énergétiques,...) ».

Le règlement du secteur Nc autorise également les constructions ou installations liées à la coopérative agricole de compostage existante, à condition que soient respectées les modalités fixées par l'arrêté d'autorisation (parmi lesquelles figure celle visant à éviter toute nuisance olfactive due aux émanations d'odeurs).

Par ailleurs, dans la partie nord du secteur Nc situé entre la ville de Saint-Maximin et la zone d'activités, une bande de « plantations à réaliser » est reportée au plan. D'une largeur comprise entre 75 m et 115 m, elle correspond à un espace vacant, situé entre la limite du site d'extraction autorisé et la limite de la zone d'activités commerciales. Cette bande boisée devra permettre à terme la constitution d'une continuité végétale entre le Parc de Laversine et la Forêt de la Haute-Pommeraye, conformément à la volonté énoncée dans le PADD de maintenir, en l'espèce de rétablir, une continuité écologique entre les massifs forestiers.

Par ailleurs, la double allée de marronniers qui borde l'espace aggloméré (le long du nouveau quartier du « Vieux-Moulin II ») est protégée en application de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme.

↳ Le **secteur Ne** identifie spécifiquement le Centre d'enfouissement technique des déchets situé dans la partie sud du territoire communal de part et d'autre de la RD 162.

A l'instar du secteur Nc, le règlement du secteur Ne autorise les constructions ou installations liées aux activités de récupération et de transformation des gaz (production de biogaz).

↳ Le **secteur Nf** correspond à la plate-forme portuaire (stockage et transit de matériaux) située en bordure de la rivière de l'Oise à l'extrémité sud-ouest du territoire communal.

Le règlement du secteur Nf n'autorise que les installations et équipements d'infrastructure, ainsi que les aires de stockage de matériaux, étant rappelé que cet espace n'a pas vocation à accueillir de constructions lourdes afin de ne pas bouleverser la trame paysagère de la plaine alluviale.

↳ Le **secteur Nj** identifie des espaces de jardins, correspondant à des espaces situés à l'extrémité de la rue du Four à Chaux au sud de la ville et au lieu-dit « Trossy ouest » en frange ouest de la ville.

Le règlement du secteur Nj n'autorise que les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m², et les constructions ou installations publiques liées à la gestion des jardins familiaux.

↳ Le **secteur NL** correspond aux espaces où une vocation de loisirs est privilégiée ; il couvre les deux étangs situés dans la plaine alluviale de l'Oise, la butte située au contact du quartier du Larris de même qu'un espace situé en bordure de la rue du Chantier de Taille (aux abords du mur d'escalade), ainsi qu'un secteur situé de part et d'autre de la voie ferrée entre le Pont des Morts et la rue des Fontaines.

Le secteur NL couvre ainsi les principaux secteurs que la Commune souhaite mettre en valeur en « zones vertes » : place de l'Eglise, espace de « La Tranchée », pelouse « des Champignolles », butte « du Larris »,...

Le règlement du secteur NL n'autorise que les installations à usage de loisirs, et les aires de stationnement ouvertes au public.

↳ Le **secteur Nn** correspond au coteau situé entre la rivière de l'Oise et la ZAET Creil/Saint-Maximin, secteur couvert par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil ».

Eu égard à la très forte sensibilité écologique du lieu, le règlement du secteur Nn n'autorise que les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 (le DOCOB ayant été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013).

↳ Le **secteur NPLn** correspond au Parc de Laversine dans sa partie couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » (partie située à l'approche de la rivière de l'Oise). Ce secteur a été distingué du secteur Nn afin de conserver la lisibilité du périmètre du Parc de Laversine (entité qui est identifiée par le PNR parmi les « grands domaines patrimoniaux »).

De la même manière que dans le secteur Nn, et eu égard à la forte sensibilité écologique du lieu, le règlement du secteur NPLn n'autorise que les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 (le DOCOB ayant été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013).

↳ Le **secteur NPL** correspond au Parc de Laversine dans sa partie non couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » (partie située à l'approche de la RD 162). Ce secteur a été distingué de la zone N afin de conserver la lisibilité du périmètre du Parc de Laversine (entité qui est identifiée par le PNR parmi les « grands domaines patrimoniaux »).

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

ZONES	SUPERFICIE
A	58 ha 60
N	947 ha 01
dont N	481 ha 27
Nb	0 ha 43
Nc	201 ha 90
Ne	40 ha 23
Nf	8 ha 40
Nj	1 ha 95
NL	49 ha 27
Nn	18 ha 55
NPL	86 ha 51
NPLn	58 ha 50
TOTAL	1 005 ha 61

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	219 ha 12	17,8 %
AU	8 ha 79	0,7 %
A	58 ha 60	4,7 %
N	947 ha 01	76,8 %
TOTAL	1 233 ha 52	100 %

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

ZONES	ANCIEN PLU	PRESENT PLU	VARIATIONS
UA	6 ha 13	6 ha 08	- 0 ha 05
UB	22 ha 90	23 ha 06	+ 0 ha 16
UC	7 ha 18	17 ha 22	+ 10 ha 04
UD	16 ha 26	15 ha 99	- 0 ha 27
UE	71 ha 20	127 ha 61	+ 56 ha 41
UI	/	10 ha 51	+ 10 ha 51
UP	19 ha 76	18 ha 65	- 1 ha 11
UZ	51 ha 64	/	- 51 ha 64
AU	31 ha 01	8 ha 79	- 22 ha 22
A	/	58 ha 60	+ 58 ha 60
N	1 007 ha 44	947 ha 01	- 60 ha 43
TOTAL	1 233 ha 52	1 233 ha 52	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien PLU figurent dans le chapitre 1.1.7. 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 distinction entre les zones urbaines UA / UB / UC / UD a été reconduite.

Seule la zone UC voit sa superficie évoluer de manière significative, d'une part du fait de l'intégration du quartier du « Vieux-Moulin II » (opération aujourd'hui réalisée, alors que cet espace était classé en zone AU dans le précédent PLU), et, d'autre part, du fait de l'intégration en zone UC des équipements publics situés en contre-haut du centre-bourg dans le quartier des Champignoles (alors qu'ils faisaient l'objet d'un zonage UP dans le précédent PLU).

La zone UE se voit considérablement augmenter puisqu'elle couvre désormais l'ensemble de la zone d'activités commerciales, alors qu'elle se limitait auparavant à une partie de la zone.

La zone UI est nouvellement définie dans le présent PLU, elle correspond à la partie arrière de la ZAET qui était classée en zone UE dans le précédent PLU.

Bien que la superficie totale de la zone UP évolue peu, il est noté que la zone UP qui avait été définie dans l'ancien PLU en contre-haut du centre-bourg est désormais reclassée en zone UC, tandis qu'à l'inverse la zone UP délimitée dans le secteur du stade a été étendue.

La zone UZ qui correspondait dans l'ancien PLU au périmètre de la ZAC du « Bois des Fenêtres » n'a pas été reconduite dans le présent PLU, dans la mesure où l'ensemble de la zone d'activités commerciales fait désormais l'objet d'un unique zonage UE (l'achèvement de la ZAC ayant été prononcé par délibération du Conseil Municipal en date du 07 mars 2014).

Remarques sur les zones à urbaniser

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

- la zone AU qui correspondait au quartier du « Vieux-Moulin II » a été supprimée au profit d'une intégration en zone urbaine (opération désormais réalisée),

- la zone AU qui avait été inscrite dans le précédent PLU en extension sud de la zone d'activités au lieu-dit « Les Longères des Haies » est désormais classée en zone urbaine (zone UE) dans la mesure où le terrain est aujourd'hui viabilisé et en partie bâti,

- la zone AU qui avait été identifiée au lieu-dit « Les Saintes-Barbes » dans la plaine alluviale de l'Oise est supprimée au profit d'un reclassement en zone agricole, conformément à l'orientation du PADD d'y proscrire toute extension urbaine,



- la zone 1 AU_p qui identifiait le terrain situé en contrebas de la rue du Chantier de Taille (terrain destiné à l'accueil d'un Centre de formation aux métiers de la pierre et d'un établissement pour personnes âgées dépendantes) est désormais classée en zone urbaine (zone UC) considérant que l'espace concerné est déjà artificialisé et qu'il est physiquement intégré à l'espace aggloméré.

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

- la zone 1 AU_h située au sud du quartier du Larris est reconduite sur une superficie comparable (2 ha 23 dans le présent PLU, contre 2 ha 14 dans l'ancien PLU, et ce en raison d'un ajustement lié aux caractéristiques du site et à sa topographie),

- la zone 1 AU_a délimitée de part et d'autre de la voie ferrée, dans un espace qui s'apparente à une friche, est également reconduite.

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

- la zone 2 AU_m nouvellement définie correspond à un espace qui avait été classé dans l'ancien PLU en « Nau » (secteur de développement ultérieur).

↳ Ainsi, la synthèse de l'évolution de la superficie des zones AU fait état d'une diminution d'environ 22 ha (8 ha 79 dans le présent PLU, contre 31 ha 01 dans le précédent PLU).

Remarques sur les zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone A), le tableau d'évolution des superficies rappelle que le précédent PLU ne comportait pas de zone A dans la mesure où l'ensemble de la plaine alluviale faisait l'objet d'un classement en NL. Or, dans le PLU révisé, c'est un classement en zone A qui a été préféré de manière à mieux identifier la vocation agricole d'une partie de ce fond de vallée, et à en assurer la pérennité.

La zone A définie au PLU couvre 4,7 % de la superficie du territoire communal de Saint-Maximin.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone N) se voit parallèlement diminuer d'environ 60 ha, essentiellement du fait du classement en zone A de l'espace de fond de vallée.

La zone N définie au PLU représente 76,8 % de la superficie du territoire communal.

Évolution des principales règles

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

En particulier, depuis la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le PLU ne peut plus édicter de Coefficient d'Occupation du Sol (COS). C'est donc 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).

Les principales règles de gabarit (hauteur maximale des constructions) ont été reconduites suivant des dispositions comparables.

Enfin, certaines règles nouvellement définies au PLU présentent des ajustements par rapport au précédent document, mais sans induire d'évolution majeure des droits à construire.

↳ Les principales évolutions réglementaires entre l'ancien PLU et le présent PLU révisé sont synthétisées dans le tableau ci-après :

	Périmètre des zones	Ancien PLU	Présent PLU révisé
UA (centre-ville)	Périmètre similaire	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 14 m au faîtage, soit R+2+C ou R+3 COS de 1,5	Emprise au sol maximale de 75 % Hauteur maximale identique Plus de COS (car loi ALUR)
UB (zone urbaine mixte)	Périmètre similaire	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 11 m au faîtage, soit R+1+C ou R+2 Hameaux : hauteur maximale de 8 m au faîtage, soit R+C ou R+1 COS de 0,8 et COS de 0,3 dans hameaux	Emprise au sol maximale de 50 % Hauteur maximale identique Hauteur maximale identique Plus de COS (car loi ALUR)
UC (habitat collectif et équipements d'intérêt collectif)	Ajout du nouveau quartier du « Vieux-Moulin II »	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 16 m au faîtage, soit R+3 COS de 0,8	Emprise au sol maximale de 50 % Hauteur maximale de 14 m, soit R+2+C ou R+3 Plus de COS (car loi ALUR)
UD (habitat pavillonnaire dominant)	Périmètre similaire	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 11 m au faîtage COS de 0,5	Emprise au sol maximale de 35 % Hauteur maximale de 11 m, soit R+1+C ou R+2 Plus de COS (car loi ALUR)
UE (vocation d'activités économiques)	Simplification et harmonisation du périmètre (zone commerciale du « Bois des Fenêtres » désormais classée intégralement dans une unique zone UE, et non plus divisée en de multiples secteurs UE et UZ)	Emprise au sol maximale différenciée selon secteurs : non réglementée ou 60 % Hauteur maximale différenciée selon secteurs : 12 m ou 15 m ou 25 m COS différencié selon secteurs : 0,6 ou 1 ou surface hors œuvre nette en m ²	Emprise au sol maximale de 70 % Hauteur maximale de 15 m Plus de COS (car loi ALUR)

	Périmètre des zones	Ancien PLU	Présent PLU révisé
UI (vocation d'activités industrielles)	Partie arrière de la ZAET de Creil/Saint-Maximin, anciennement classée en UE	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 15 m ou 26 m selon secteurs COS de 1	Emprise au sol maximale de 70 % Hauteur maximale de 20 m Plus de COS (car loi ALUR)
UP (équipements publics ou d'intérêt collectif)	Extension de la zone UP en face du stade	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 12 m au faîtage COS non réglementé	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 12 m Plus de COS (car loi ALUR)
AU (zones d'urbanisation future)	Zones AU désormais classées en zone urbaine car opérations réalisées (« Le Vieux Moulin » et « Les Longères des Haies ») Zone 1 AUa reconduite et étendue Zone 1 AUh « Le Larris » reconduite Zone 1 AUh « Les Saintes-Barbes » supprimée Zone 1 AUp intégrée en zone UC Zone 2 AUm anciennement classée en « Nau »	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 12 m au faîtage COS de 0,6	Emprise au sol maximale de 50 % Hauteur maximale de 12 m en 1 AUa Hauteur maximale de 14 m, soit R+2+C ou R+3, en 1 AUh et 2 AUm Plus de COS (car loi ALUR)
A (zone agricole)	Pas de zone A dans l'ancien PLU (car le fond de vallée était intégralement classé en NL)	/	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 12 m
N (zone naturelle)	Pas d'évolution majeure, ni en zone N, ni dans les différents secteurs	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale non réglementée	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 12 m

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.

L'urbanisation de la ville de Saint-Maximin présente une configuration fragmentée et très fortement marquée par l'entaille que constitue la voie de chemin de fer, et qui scinde la ville en deux parties. Bombardée en 1944, la ville de Saint-Maximin compte aujourd'hui peu de constructions anciennes. La commune s'est reconstruite et développée à partir de deux noyaux originels, situés pour l'un dans la ville « basse » (rue Jean Jaurès), et pour l'autre dans la ville « haute » (autour du château et de l'église).

La commune a par la suite connu des développements urbains importants, épousant la topographie et tenant compte des sites de carrières.

Dans les années les plus récentes, l'opération du Vieux-Moulin II a constitué une extension importante de l'urbanisation, marquée par une forte densité (environ 250 logements sur 5 hectares).

Dans la zone d'activités, c'est essentiellement par comblement progressif des terrains libres que s'est opérée l'urbanisation de la zone. Celle-ci a toutefois connu une extension spatiale dans sa frange sud au lieu-dit « Les Longères de Haies » (secteur où est implanté notamment le nouveau Castorama), et ce sur une superficie d'environ 15 ha.

↳ Rappel des objectifs du PADD

Il est rappelé que la volonté municipale est de maîtriser l'évolution démographique de la commune après une forte croissance liée au développement du quartier du « Vieux-Moulin II », tout en poursuivant l'effort de construction afin d'apporter une réponse à la demande en logements avec un objectif de mixité de l'offre (équilibre de l'habitat).

D'un point de vue spatial, la Commune souhaite planifier un développement urbain dans des secteurs permettant de conforter la cohésion de l'espace aggloméré (logique de recentrage et non d'étalement). Il s'agit ainsi d'accompagner le projet d'urbanisation dans le quartier du Larris sud, de planifier une urbanisation au débouché du Pont des Morts le long de l'allée Dehan, et d'envisager l'accueil d'activités, de type artisanal principalement, dans l'espace en creux situé de part et d'autre de la voie ferrée (ancienne gare notamment).

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD (objectifs rappelés ci-avant).

La présente révision du PLU acte la suppression de la zone d'urbanisation future qui était inscrite sur une superficie de 3 ha 06 au lieu-dit des « Saintes-Barbes » dans la plaine alluviale de l'Oise, et ainsi la préservation de la vocation agricole de cet espace.

De plus, la révision du PLU marque l'arrêt de l'extension spatiale des zones d'activités situées dans la partie nord de la commune (« ZAET de Creil / Saint-Maximin » et zone commerciale du « Bois des Fenêtres »), en limitant le périmètre des zones urbaines aux contours actuels de ces zones.

Par ailleurs, le développement urbain envisagé dans la présente révision du PLU ne concerne que des espaces qui correspondant à d'anciennes carrières aujourd'hui remblayées, l'urbanisation future n'est ainsi prévue que sur des terrains composés de remblais ne présentant ni valeur agronomique ni valeur écologique.

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

	Surface urbanisée actuelle (zones U)	Surface urbanisée prévue dans le présent PLU (zones U + zones AU)
Superficie	219 ha 12	227 ha 91
Part du territoire communal	17,8 %	18,5 %

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

	Terrains déjà artificialisés : friches	Terres cultivées	Herbages	Superficie de la zone	Part / au territoire communal
Zone 1 AUa	✓	/	/	4 ha 78	0,4 %
Zone 1 AUh	/	/	✓	2 ha 23	0,2 %
Zone 2 AUm	/	/	✓	1 ha 78	0,1 %

La zone 1 AUa correspond à des espaces déjà artificialisés (espaces occupés par des installations) ; elles représentent une part majoritaire de la surface totale des zones AU.

Nature des principales dents creuses classées en zone U

Les principales dents creuses classées en zone U correspondent pour l'essentiel à un terrain situé en contre-haut du centre-bourg entre les écoles et le quartier des Champignoles (terrain destiné à l'accueil d'une « résidence seniors »), à un terrain situé en contrebas de la rue du Chantier de Taille (terrain destiné à l'accueil d'un Centre de formation aux métiers de la pierre et d'un établissement pour personnes âgées dépendantes).

Dans la zone d'activités, les principales potentialités d'accueil se situent, d'une part, dans la dernière tranche d'extension de la zone dans sa partie sud (au voisinage du nouveau Castorama), et, d'autre part, dans la partie nord de la zone sur des terrains qui sont occupés par des taillis et qui correspondent à un résidu de l'ancien « bois des Fenêtres ».

↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

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

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

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

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

nombre de logements construits : ...

surface de m² de plancher : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) : ...

surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

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

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

nombre de logements construits : ...

surface de m² de plancher : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé,
locatif social) : ...

surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

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

- Terrains classés en zone AU : suivi de la consommation des espaces à urbaniser

zone concernée : ...

nombre de logements construits : ...

surface de m² de plancher : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé,
locatif social) : ...

surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

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

2 - 2 - 9 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 123-1-5(V) du Code de l'Urbanisme.

Tous les emplacements réservés (ER) sont inscrits au bénéfice de la Commune, à l'exception des ER n°15, 16, 18 et 19 qui sont inscrits au bénéfice du Département de l'Oise.

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

- ER 1 : destiné à l'accueil d'une salle multifonction et à la réalisation de stationnements face au stade municipal. Ce terrain concerne une rive qui est aujourd'hui déqualifiée. C'est en sens que l'étude urbaine réalisée en 2010 par le cabinet « A Ciel Ouvert, B. Canard, Vue d'Ici » pour le compte du PNR (étude dont est extrait le document ci-dessous) avait identifié cet espace comme « *emprise urbanisable pour finir de construire un seuil urbain qualitatif* » (Cf. chiffre 4 dans le rectangle rouge).



Enjeux, potentialités et orientations

- Voie à réaménager (bordure, trottoir). Itinéraire piétons/cycles à créer
- Mise à distance plus large entre l'allée des Marronniers et la carrière pour ménager le cône visuel
- Franchissement piétons/cycles à sécuriser
- Allées des marronniers à affirmer comme limite ultime de la ville
- 1- Créer une salle polyvalente qui participe à l'écriture du seuil urbain. Mutualiser les aires de stationnement avec le stade.
- 2- Cône visuel sur l'allée des Marronniers et la parc de Laversine à préserver
- 3- Accès aux carrières à supprimer (préférer une desserte par l'impasse des Cerisiers)
- 4- Emprise urbanisable pour finir de construire un seuil urbain qualitatif
- 5- Garantir durablement un espace de respiration entre la Grande Folie et Saint-Maximin
- 7- Donner un aspect moins routier au "parvis" de la Grande Folie

- ER 2 : destiné à l'aménagement d'une liaison piétonne et cyclable le long de la RD 162. Cet ER est inscrit depuis l'entrée sud de la zone d'activités jusqu'en limite communale avec Gouvieux.

- **ER 3** : destiné à l'élargissement de l'allée Georges Dehan. Cet ER traduit l'orientation énoncée dans le PADD visant à structurer cette allée en véritable voie, de manière à compléter la desserte du bourg et à améliorer les liaisons avec le sud.

- **ER 4** : destiné à des aménagements paysagers en continuité de la place de l'église. Cet ER est inscrit sur une partie de coteau situé entre la rue des Fontaines et la voie ferrée, et s'inscrit dans le projet d'ensemble visant à mettre en valeur les « zones vertes ».

- **ER 5** : destiné à l'aménagement du « parc de la Tranchée ». Cet ER répond à la volonté de poursuivre les aménagements entrepris dans le secteur situé entre le pont des Morts et la « pelouse des Champignoles », et plus largement de mettre en valeur les « zones vertes » et de les mettre en relation.

- **ER 6** : destiné à la mise en valeur des abords du mur d'escalade le long de la rue du Chantier de Taille. Cet ER traduit la volonté d'une continuité dans la maîtrise foncière communale, afin d'assurer une connexion entre les différents espaces à valoriser.



- **ER 7** : destiné à l'aménagement paysager du « parc du Larris ». Cet ER correspond à un espace situé en lisière sud de la zone 1 AUh, et permettra lui aussi d'assurer une continuité de cheminements, et ce en lien avec la butte voisine du Larris (opportunité d'aménagement d'un belvédère).



- **ER 8** : destiné à l'aménagement de places de stationnement et à l'amélioration des circulations en face de la Maison de l'Enfance, dans la rue des Fontaines. Cet ER est inscrit sur un terrain occupé par une construction ancienne en mauvais état.

- **ER 9** : destiné à l'aménagement d'espaces verts et de jardins dans le quartier des Champignolles. Cet ER concerne un espace situé en contrebas du projet de « résidence seniors ».

- **ER 10** : destiné à un aménagement et à une recomposition urbaine dans l'ancienne cour du charbonnier à proximité de la place du 08 mai. L'inscription de cet ER s'inscrit plus largement dans le cadre de la requalification du cœur de ville, dont le remodelage de la place du 08 mai et de ses abords constitue une orientation.

- ER 11 : destiné à un aménagement et à une recomposition urbaine à proximité immédiate de la mairie. Cet ER couvre des terrains qui jouxtent la mairie et son parvis ; il intègre des parcelles bâties qui ont vocation à faire l'objet d'une restructuration urbaine, conformément aux principes énoncés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » relatives au cœur de ville.

- ER 12 : destiné à un aménagement et à une recomposition urbaine entre la place d'Octobre et la Maison de la Pierre. Comme les précédents, cet ER s'inscrit dans le cadre de la requalification du cœur de ville, et d'associer davantage la Maison de la Pierre à la vie du centre-bourg. C'est pourquoi l'ensemble de l'îlot bâti situé entre la place d'Octobre et la Maison de la Pierre est inscrit en emplacement réservé, là aussi dans le respect des « orientations d'aménagement et de programmation ».

- ER 13 : destiné à l'aménagement des abords de l'étang des « Saintes-Barbes ». Cet ER concerne la pointe située entre l'étang et le port de marchandises.

- ER 14 : destiné à l'aménagement des abords de l'étang des « Prés Saint-Jean ». Cet ER traduit la volonté d'une maîtrise foncière publique de cet étang, afin que son aménagement puisse se faire dans les mêmes conditions que l'étang des Saintes-Barbes » qui est déjà propriété communale.

- ER 15 : destiné à la réalisation d'un cheminement piétonnier et cyclable correspondant au parcours de la Trans'Oise. Cet ER est inscrit au bénéfice du Département de l'Oise qui est à l'initiative de ce projet. L'emprise de l'ER 16 concerne la section comprise entre l'extrémité sud-ouest du territoire communal (à hauteur du hameau du pont de Saint-Leu) et l'entrée sud de l'agglomération de Saint-Maximin ; le cheminement longe ainsi les deux étangs.

- ER 16 : destiné à l'aménagement et à la mise en valeur des berges de l'Oise. Cet ER, inscrit au bénéfice du Département de l'Oise, correspond également au parcours de la Trans'Oise. Cet ER est dessiné depuis le « chemin rural n°15 dit du port Saintes-Barbes » (dont la largeur d'emprise est aujourd'hui suffisante et ne nécessitant donc pas un élargissement futur) jusqu'à l'extrémité nord du territoire communal.

- ER 17 : destiné à la maîtrise foncière publique de la rue Pierre et Marie Curie, au sein de la ZAET de Creil / Saint-Maximin. Cet ER traduit ainsi la volonté municipale que cette emprise devienne publique, dans la mesure où son usage est celui d'une voie ouverte à la circulation publique.

- **ER 18** : destiné à l'aménagement du carrefour dit « de la Pierre Blanche » à l'intersection de la RD 1016 et de la RD 201, à cheval sur les communes de Creil et Saint-Maximin. Cet ER est inscrit au bénéfice du Département de l'Oise.

Le projet de réaménagement consiste essentiellement à inverser la dénivellation actuelle du carrefour entre ces deux axes en abaissant le giratoire existant au niveau de la RD 201, afin de donner la priorité aux flux plus importants empruntant la RD 1016, notamment par un transit direct en partie supérieure sans passer par le giratoire.

- **ER 19** : destiné à l'aménagement d'un passage inférieur à la RD 1016 pour l'accès à la zone commerciale. Cet ER est inscrit au bénéfice du Département de l'Oise.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2014 ; il vise à créer un nouvel accès à la zone commerciale, et permettra ainsi un meilleur équilibre entre les différents accès.

2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

La commune de Saint-Maximin ne compte pas de plan d'alignement en vigueur, ni sur les voies communales, ni sur les voies départementales.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Saint-Maximin 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

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

La RD 1016, la RD 162, la RD 44, ainsi que la voie ferrée, sont concernées par les dispositions ci-avant. Des secteurs de nuisances acoustiques sont définis de part et d'autre de ces infrastructures, ils sont reportés sur le plan figurant dans l'annexe correspondante.

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

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

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

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

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

Pour assurer ces financements, la commune :

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

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

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

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

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

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

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

S'agissant du respect des dispositions du décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la révision du PLU de Saint-Maximin est soumise à une « *évaluation environnementale dite SRU* » (liée à la susceptibilité ou non d'effets notables sur l'environnement), et non pas à une « *évaluation environnementale stratégique* », dans la mesure où le PADD avait été débattu avant l'échéance du 1^{er} février 2013 (premier jour du sixième mois qui suivait la publication du décret).

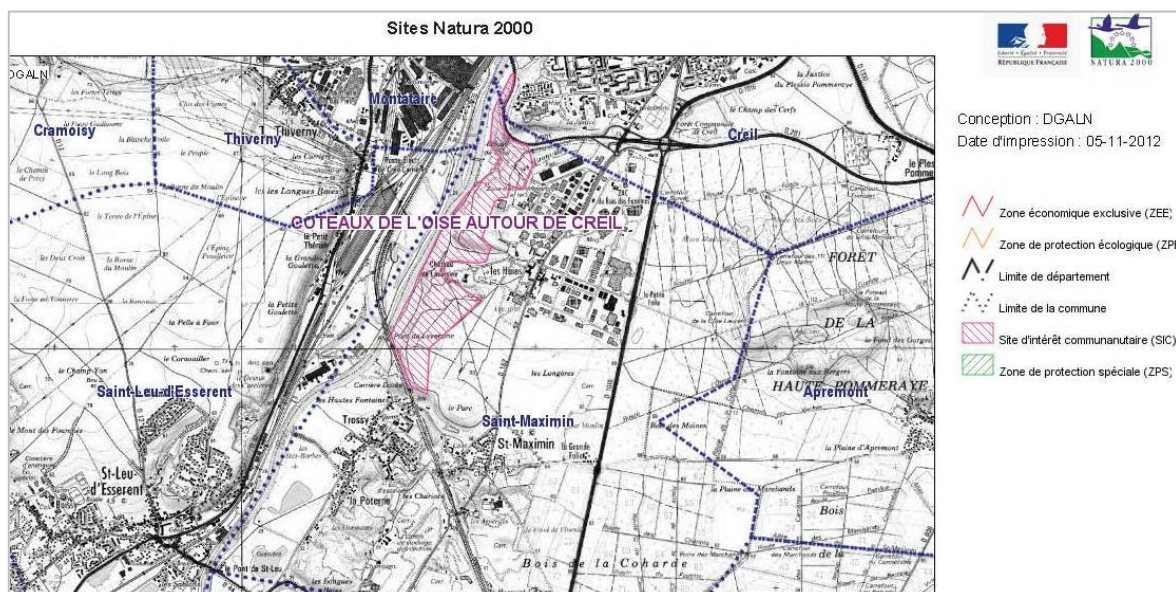
3 - 4 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

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 ».

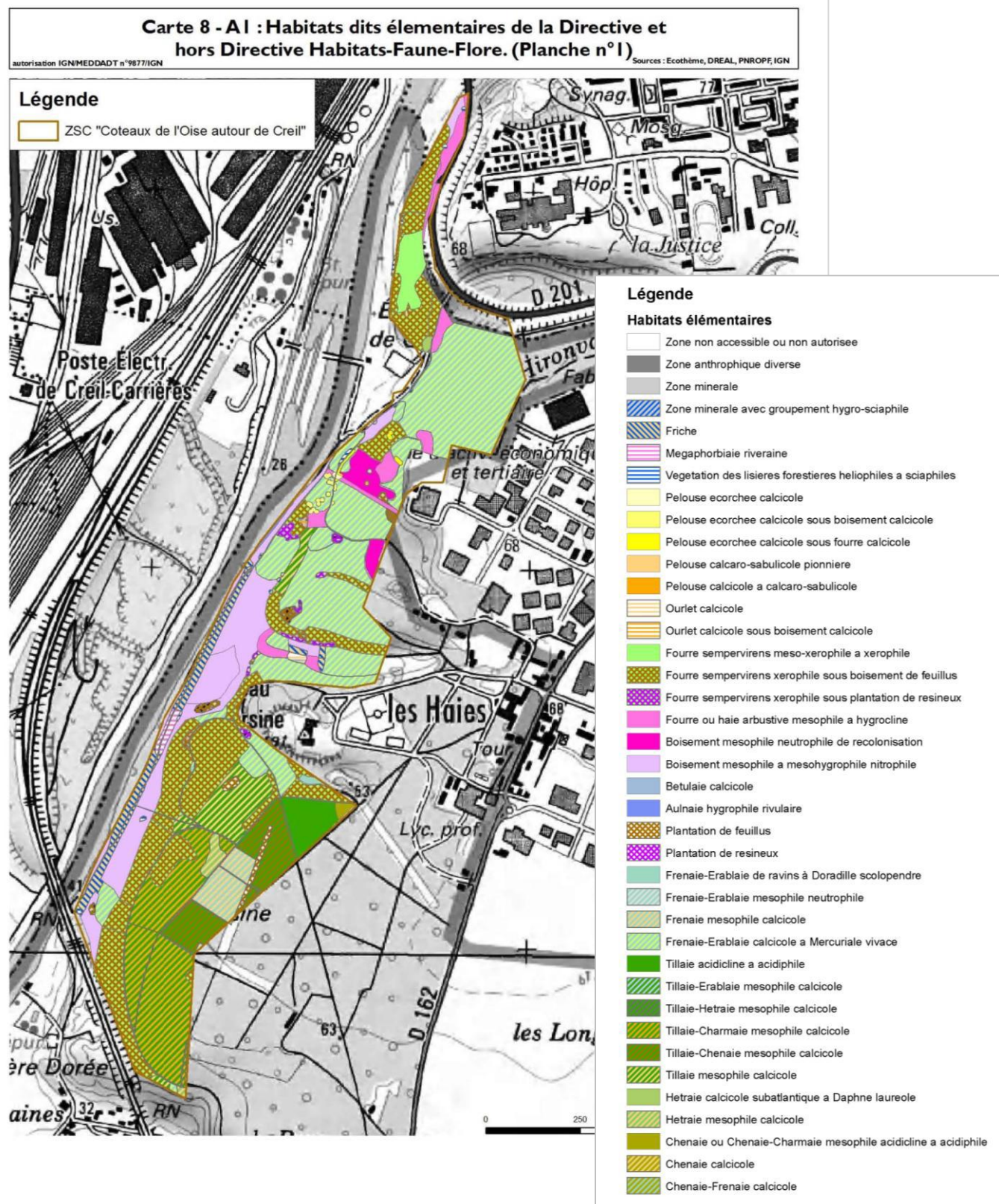
Le territoire communal de Saint-Maximin est concerné par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil ». Ce site Natura 2000, qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive Habitats), correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise en situation géomorphologique et mésoclimatique exceptionnelles (versants abrupts sur calcaires).

L'ensemble des habitats constituent un ensemble unique et de très grande valeur patrimoniale. Les paysages végétaux sont également très originaux pour des régions de plaine, dans la mesure où ils sont composés de fourrés de buis (où cet arbuste montre une vitalité exceptionnelle) et de gradins typiques des pelouses de montagne. L'intérêt floristique est parallèlement remarquable : diversité floristique du cortège submontagnard, deux espèces protégées, nombreuses espèces menacées.

L'état de conservation du site est médiocre, en raison de la proximité de l'urbanisation qui grignote peu à peu les espaces du système submontagnard. De plus, les conséquences d'une eutrophisation de contact (accumulation de nutriments au détriment du milieu), et de la dynamique progressive naturelle qui fait régresser les surfaces de pelouses, menacent à terme le site. Il s'agit néanmoins des derniers secteurs de versants calcaires de l'Oise non urbanisés.



Par ailleurs, le Document d'Objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 ; les documents ci-après en sont extraits :



Carte 8 - B1 : Habitats génériques de la Directive Habitats-Faune-Flore. (Planche n°1)

autorisation IGN/MEDDADT n°9877/IGN

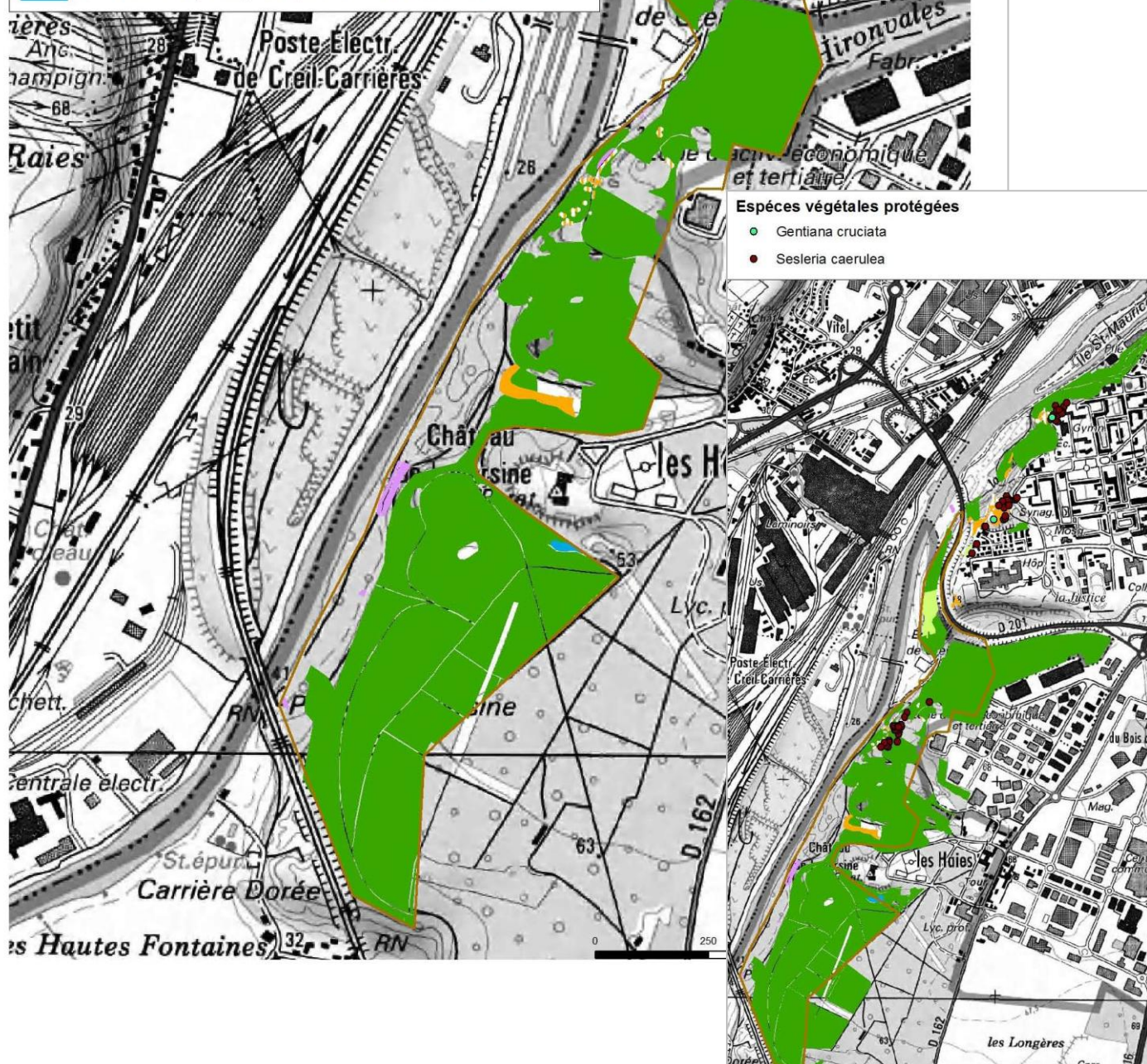
Sources : Ecothème, DREAL, PNROFF, IGN

Légende

ZSC "Coteaux de l'Oise autour de Creil"

Habitats génériques de la DHFF

- 5110 Formations stable à Buxus sempervirens des pentes rocheuses
- 6110 Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles
- 6210 Pelouses sèches semi-naturelles sur calcaire
- 6210 p.p. Pelouses sèches semi-naturelles sur calcaire pour partie
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles
- 9130 Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
- 9180 Forêts de pentes, ravins, éboulis du Tillio-Acerion



DOCOB de la Zone Spéciale de Conservation FR2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » – Parc naturel régional Oise – Pays de France – ATLAS CARTOGRAPHIQUE - DT juillet 2013

Les habitats forestiers représentent 96 % des habitats d'intérêt communautaire, où se distinguent 2 types de boisements selon le contexte biogéographique, le substrat géologique et l'humidité des sols :

- des hêtraies incluant 3 habitats élémentaires : la hêtraie-chênaie à Lauréole à laîche glauque, la hêtraie calcicole atlantique Erable champêtre, et la hêtraie-chênaie à Jacinthe des bois ; ces habitats sont issus de la recolonisation naturelle des pelouses sur sols calcaires ;
- des forêts de pente comprenant un habitat prioritaire de la directive : la frênaie de ravins hyperatlantique à Scolopendre ; la surface restreinte de cet habitat affecte son état de conservation.

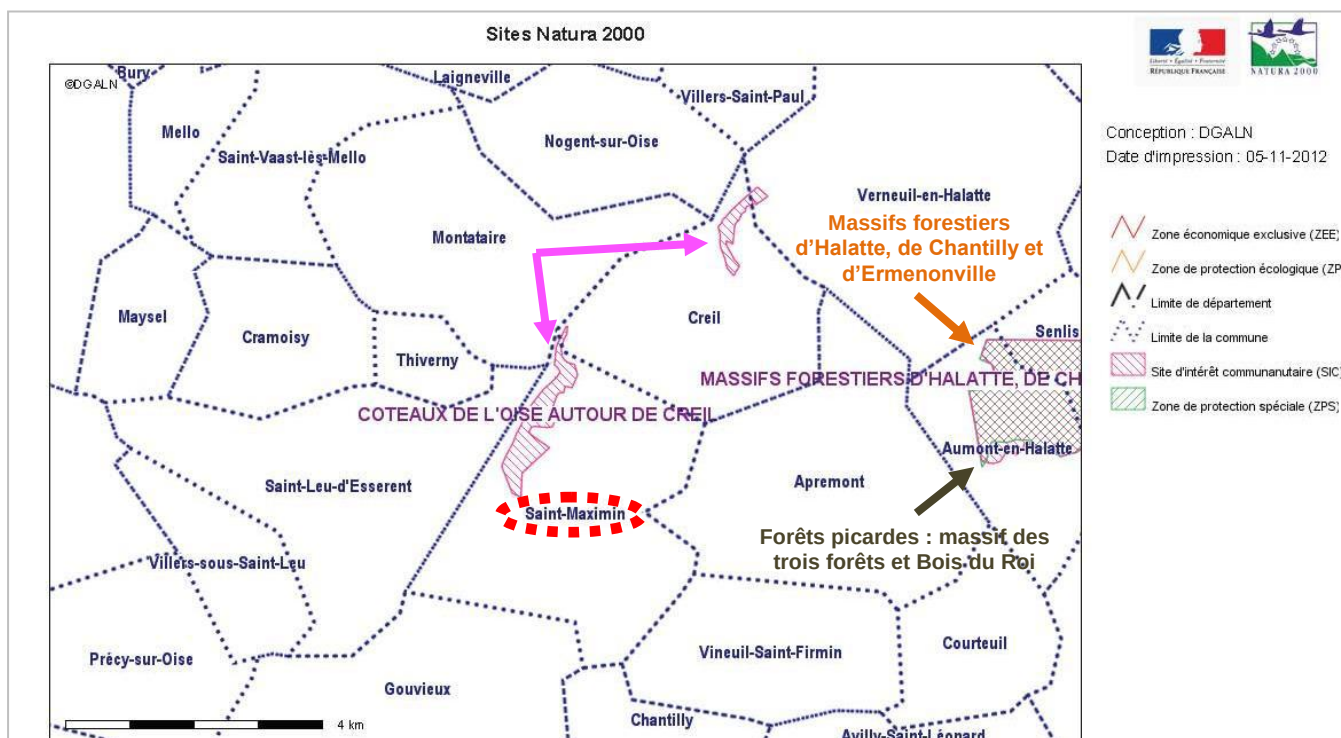
Les fouffrés calcicoles sur pentes fortes sont également issus de la recolonisation des pelouses calcicoles submontagnardes à Sesslerie bleuâtre (*Sesleria caerulea*).

Les formations herbeuses complètent les habitats d'intérêt communautaire. Leur présence sur le site Natura 2000 sont fragmentaires, et l'un des objectifs de gestion est d'augmenter leur surface afin de pérenniser ces habitats et la biodiversité associée.

En outre, le site héberge également 4 espèces animales de la directive, soit :

- 1 espèce de chauve-souris : Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*),
- 1 espèce d'amphibien : Grenouille agile (*Rana dalmatina*),
- 2 espèces de reptiles : Lézard des murailles (*Podarcis muralis*),
et Lézard vivipare (*Zootoca vivipara*).

➤ Par ailleurs, outre ce site Natura 2000 qui couvre une partie du territoire de Saint-Maximin (de même qu'une partie des territoires de Creil et de Verneuil-en-Halatte : en rose sur le plan ci-dessous), deux autres sites Natura 2000 aux environs de la commune sont répertoriés ; ils se situent, au plus proche, à environ 4 km des limites du territoire de Saint-Maximin :



- le site Natura 2000 « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive Habitats), et qui correspond à un vaste complexe forestier.

Le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du bassin parisien, et sont structurées par deux affleurements majeurs : l'un calcaire, parfois saupoudré de dépôts sableux éoliens (forêt de Chantilly), l'autre acide correspondant aux sables auversiens (originale morphologie de dunes intérieures).

L'ensemble est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France, et cumule de très nombreux intérêts biocénologiques : des intérêts floristiques avec 20 espèces protégées et plus de 60 menacées, la présence de très nombreux insectes menacés, des populations importantes de chauves-souris. Un intérêt paysager original est également remarqué par la présence de chaos gréseux à bouleaux, et les reliques d'anciens systèmes pastoraux extensifs de landes.

Le massif des trois forêts est constitué à 90% d'habitats forestiers. Malgré leur surface importante, les milieux forestiers sont relativement homogènes avec principalement de la hêtraie-chênaie et de la pinède. Les chênes, sessile et pédonculé, sont présents sur l'ensemble du site, le hêtre sur Halatte et Chantilly, et le pin sylvestre sur Ermenonville et le bois du Roi.

Les hêtraies-chênaies sont un habitat favorable pour les Pics noir (hêtre) et les Pics mar (chêne). On y rencontre quelques chauves-souris comme le Petit Rhinolophe et surtout le Vespertilion de Bechstein inféodés aux milieux forestiers.

Ces milieux forestiers sont parsemés de milieux exceptionnels : tourbières boisées, pelouses calcicoles, prairies humides et mégaphorbiaies.

- le site Natura 2000 « Forêts picardes : massif des trois forêts et Bois du Roi » qui est une Zone de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux), et qui couvre les mêmes massifs forestiers que ceux décrits ci-avant. Ce site est exceptionnel pour les oiseaux nicheurs ou de passage.

Le site abrite ainsi une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore, ou la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche, et la Grue cendrée.

L'avifaune est essentiellement forestière, avec la présence du Pic Noir (*Dryocopus martius*) qui occupe des habitats dans les forêts de feuillus et les résineux en affectionnant tout particulièrement les vieux arbres, et du Pic Mar (*Dendrocopos medius*) qui est reconnaissable à sa tête rouge vif et qui s'observe au niveau des vieilles chênaies de l'ensemble des massifs forestiers de la ZPS.

L'avifaune est aussi composée : du Martin pêcheur (*Alcedo atthis*), espèce en déclin en Europe qui fréquente les lacs, réservoirs, étangs, mares et cours d'eau du massif forestier, et de L'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) qui occupe les secteurs de landes sèches du site.

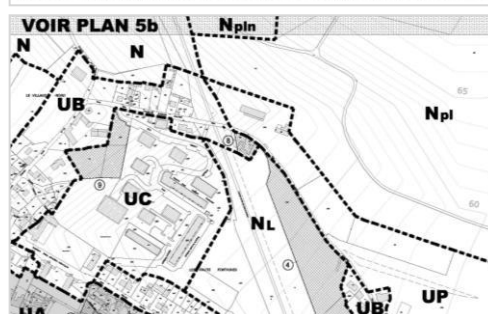
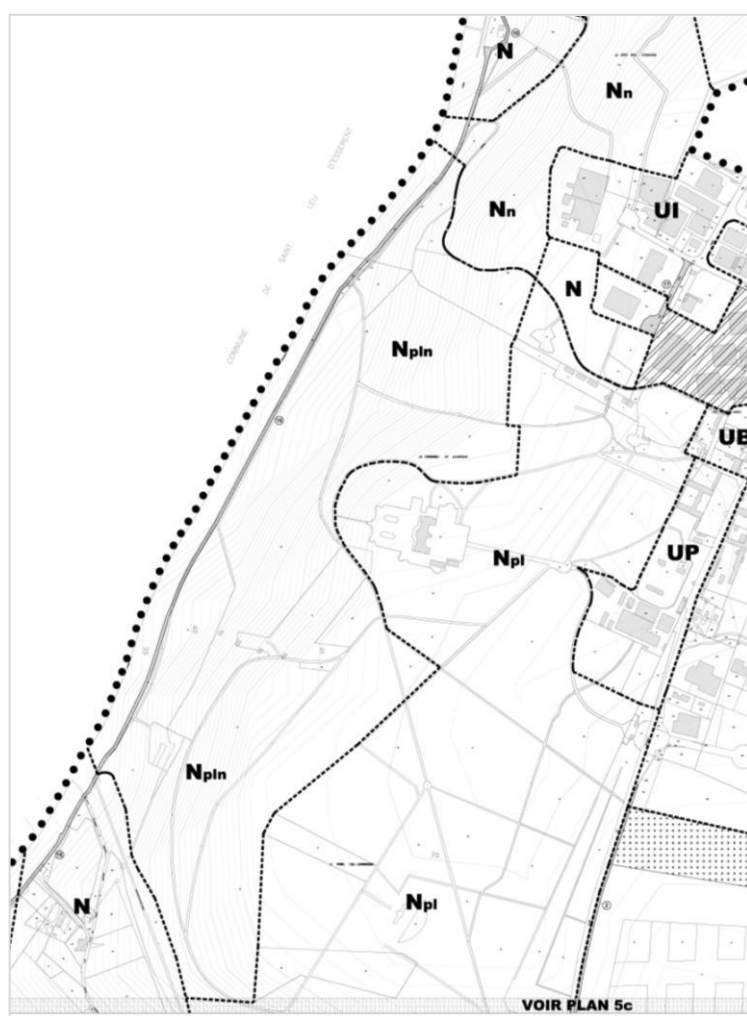
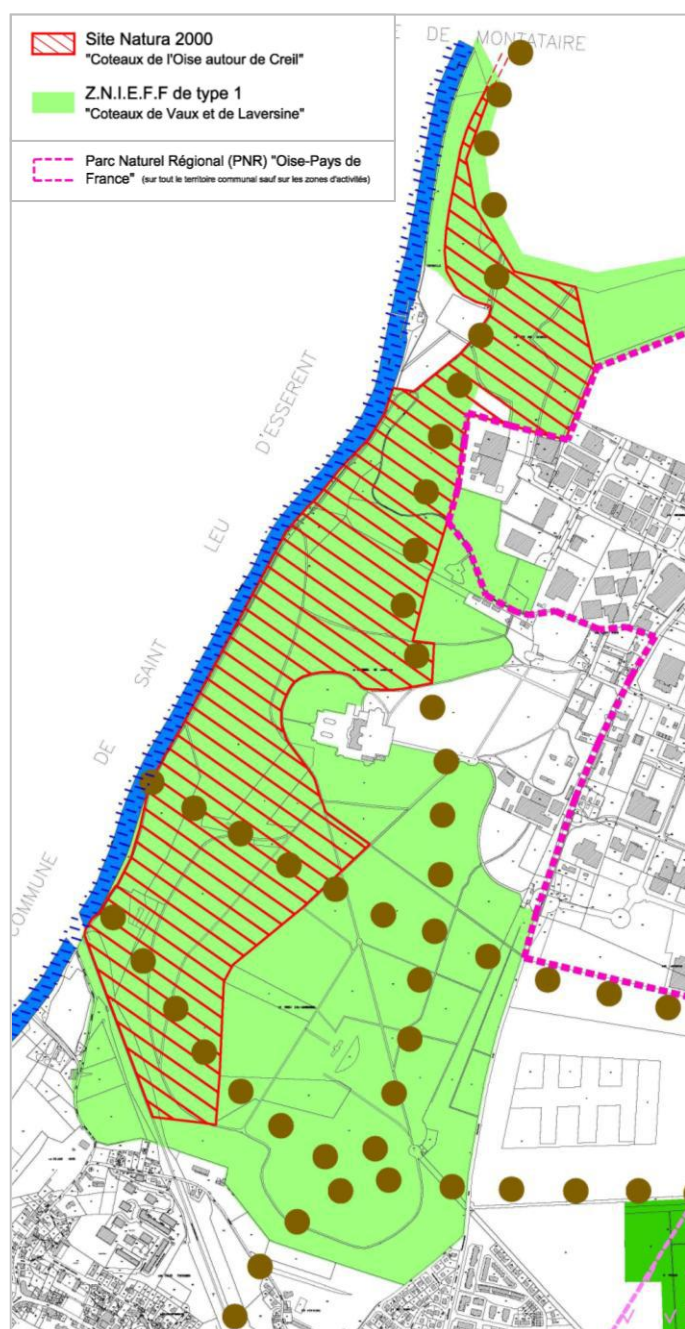
Le site constitue une halte migratoire pour de nombreux oiseaux mais la dégradation des habitats forestiers pourrait lourdement jouer sur la préservation d'oiseaux nicheurs sur le massif.

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

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

- que l'espace couvert par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » fait l'objet dans le PLU de secteurs spécifiques « Nn » et « NPLn » dont le règlement n'autorise que « *les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000* »,

- que les périmètres de ces secteurs « Nn » et « NPLn » couvrent l'intégralité du site Natura 2000, et que les habitats ayant motivé la désignation de ce site (habitats forestiers, fourrés calcicoles, et formations herbeuses) font donc l'objet d'une protection stricte,



- que les limites des zones UE et UI correspondant à la zone d'activités sont circonscrites à l'urbanisation existante, et qu'elles n'y permettront pas d'extension spatiale,

- que le PLU ne prévoit aucun classement de type EBC (« espace boisé classé ») pour les boisements des coteaux de l'Oise considérant qu'une telle protection pourrait s'avérer inappropriée à la bonne gestion du site et aux orientations du DOCOB du site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil »,

- que les zones 1 AUh et 2 AUm définies au PLU sont inscrites sur des espaces résiduels correspondant à d'anciennes carrières aujourd'hui remblayées, et que cette urbanisation future n'est ainsi prévue que sur des terrains composés de remblais ne présentant pas de valeur écologique,

- que ces espaces sont occupés de remblais récents, et qu'ils ne comportent donc pas de vieux arbres qui seraient susceptibles d'être affectionnés par l'avifaune essentiellement forestière qui a motivé la désignation du site Natura 2000 des « forêts picardes » (ZPS - Directive Oiseaux), site qui est localisé à environ 4 km des limites du territoire de Saint-Maximin,

- que la zone 1 AUa définie au PLU correspond à des espaces déjà artificialisés (plate-forme de l'ancienne gare, délaissés fonciers, bâtiments,...),

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

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.

↳ Le territoire communal de Saint-Maximin est concerné par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « Coteaux de Vaux et de Laversine », ZNIEFF de type 1 qui couvre l'ensemble du site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » mais qui est élargie à l'ensemble du Domaine de Laversine et aux espaces boisés situés en limite de Creil et de Saint-Maximin dans la partie nord-ouest du territoire communal.

Il est également concerné par la ZNIEFF de type 1 « Massif forestier d'Halatte » qui couvre l'ensemble du massif situé à l'Est de la RD 1016, ainsi que des débordements forestiers situés entre la RD 1016 et les zones de carrières.

L'ensemble de ces espaces sont classés au PLU en zone N de manière à assurer leur protection.

Il en est de même des deux sites classés qui intéressent le territoire communal (« Domaine de Chantilly », et « Forêts d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute-Pommerai, clairière et butte de Saint-Christophe »).

Par ailleurs, la protection des corridors écologiques potentiels intra ou inter forestiers, sur l'ensemble du territoire communal, est traduite par le maintien d'une coupure d'urbanisation entre la ville de Saint-Maximin et les zones d'activités.

Enfin, le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement futur, et plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

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 Saint-Maximin appartient à l'entité de la vallée de l'Oise et à celle du plateau du Valois Multien. Le territoire communal est adossé à la rivière de l'Oise, qui en matérialise la limite ouest, tandis que la partie Est du territoire communal correspond au plateau du Valois Multien, dans sa partie forestière.

Le fond de la vallée de l'Oise, dans sa partie correspondant à la plaine alluviale située dans la partie sud-ouest du territoire communal, est classé pour l'essentiel en zone A, et en zone NL s'agissant des étangs.

Les boisements correspondant aux massifs forestiers dans la partie Est du territoire communal sont quant à eux classés en zone N.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés dans l'espace aggloméré, 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.

Plus globalement, le PADD fixe un objectif de suppression de toute perspective d'extension urbaine dans la plaine alluviale de l'Oise, qui se traduit par le retrait de la zone qui avait été inscrite dans le précédent PLU au lieu-dit « Les Saintes Barbes ».

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.

La commune est aussi couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette, document qui a été approuvé le 26 juin 2006 et qui est actuellement en cours de révision. Le SAGE met en avant des enjeux qui sont rappelés dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

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

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune possède un réseau collectif d'assainissement, dont la gestion est communale. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située dans la partie ouest de la commune, à proximité de la rivière de l'Oise, au lieu-dit « Le Fond de Trossy ». Présentant une capacité de traitement de 5 000 équivalents-habitants, la station d'épuration recueille les eaux usées en provenance de la ville de Saint-Maximin, du château de Laversine, et de quelques constructions situées dans le hameau des Haies. Au vu de la population actuelle, la station d'épuration est en mesure d'accueillir un développement.

Les eaux usées de la zone d'activités sont quant à elles rejetées vers le réseau de la Communauté de l'Agglomération Creilloise.

Concernant la ressource en eau, la commune de Saint-Maximin est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est communale. L'eau potable distribuée dans la commune provient exclusivement des champs captants de Précy-sur-Oise ; elle est pompée dans la nappe de craie, dans la vallée de l'Oise en aval de Creil.

A l'échelle du territoire alimenté, il n'a été signalé aucune information attirant l'attention sur une quelconque insuffisance de la ressource en eau.

De plus, les dispositions du PLU encadrent les capacités d'accueil sur la commune ; le développement atténué 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 Saint-Maximin 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.

L'urbanisation de la ville de Saint-Maximin présente une configuration fragmentée et très fortement marquée par l'entaille que constitue la voie de chemin de fer, et qui scinde la ville en deux parties. Bombardée en 1944, la ville de Saint-Maximin compte aujourd'hui peu de constructions anciennes. La commune s'est reconstruite et développée à partir de deux noyaux originels, situés pour l'un dans la ville « basse » (rue Jean Jaurès), et pour l'autre dans la ville « haute » (autour du château et de l'église).

La commune a par la suite connu des développements urbains importants, épousant la topographie et tenant compte des sites de carrières.

Dans les années les plus récentes, l'opération du Vieux-Moulin II a constitué une extension importante de l'urbanisation, marquée par une forte densité.

Dans la zone d'activités, c'est essentiellement par comblement progressif des terrains libres que s'est opérée l'urbanisation de la zone. Celle-ci a toutefois connu une extension spatiale dans sa frange sud dans les années récentes.

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 urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

En outre, la requalification du cœur de ville constitue un axe majeur du PADD qui énonce la volonté communale de programmer un renouvellement urbain et un aménagement des espaces publics dans le centre-bourg, dans l'optique de constituer un véritable cœur de ville. Les dispositions réglementaires et les « orientations d'aménagement et de programmation » qui y sont définies (zone UA) poursuivent cet objectif.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés dans l'espace aggloméré, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie.

La détermination du projet s'inscrit de plus dans le cadre de la révision de la Charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, en particulier dans le respect du « schéma d'orientations urbaines » (dont les éléments sont repris dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport).

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

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

La ville de Saint-Maximin présente une centralité autour de la mairie, des écoles et de la Maison de la Pierre. La requalification et la recomposition urbaine du cœur de ville constitue une orientation majeure du projet municipal, dont l'un des objectifs est d'associer davantage la Maison de la Pierre à la vie du cœur de ville.

Cet enjeu s'inscrit plus largement dans la perspective visant à renforcer l'attractivité touristique de la commune, autour de l'activité extractive qui constitue l'activité emblématique de Saint-Maximin et qui se traduit par l'existence de nombreuses carrières de pierre sur le territoire communal.

Par ailleurs, dans la partie nord du territoire communal, la zone d'activités commerciales de Saint-Maximin constitue l'une des plus importantes du département de l'Oise, et au-delà du nord de la région parisienne. Accueillant environ 250 entreprises, la zone d'activités constitue un pôle d'attractivité majeur dont le rayonnement et l'aire de chalandise s'étendent aux bassins de vie de Clermont et de Senlis, et plus largement de Beauvais et de Compiègne.

De plus, le lycée d'enseignement professionnel, qui est installé dans le château de Laversine, constitue un pôle d'attractivité à part entière.

Par ailleurs, le SCOT du Grand Creillois énonce, pour la commune de Saint-Maximin, un indicateur de densité de 3 000 m² de surface de plancher par hectare, dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m² / ha. Cet indicateur de densité équivaut à un nombre de 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m², ou 30 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 75 m², ou 32 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 70 m².

Or, les « orientations d'aménagement et de programmation » définies dans la zone 1 AUh située dans le quartier du « Larris sud » font un rappel de cet objectif de densité, et stipulent que la surface de plancher qui sera réalisée dans le programme de construction ne devra pas être inférieure à cet objectif.

Ainsi, la superficie de cette zone 1 AUh telle que délimitée au PLU étant de 2 ha 23, sa capacité d'accueil est située entre 62 et 72 constructions sur la base des densités énoncées ci-avant. Il est toutefois précisé que le projet actuellement à l'étude sur cette zone prévoit la réalisation d'un programme d'environ 125 logements.

S'agissant de la zone 2 AUm définie au PLU au débouché du Pont des Morts en bordure de l'allée Georges Dehan, sa capacité d'accueil peut être estimée entre 50 et 75 logements (la superficie de la zone telle que délimitée au PLU étant de 1 ha 78).

Sur la base des éléments rappelés ci-avant, et en tenant compte du contexte de desserrement de la taille des ménages (baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale illustrée dans le chapitre 1.1.3. du présent rapport), la population municipale peut être estimée à environ 3 500 habitants à l'horizon 2030.

3 - 4 - 7 - Les risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la rivière de l'Oise (section Brenouille / Boran-sur-Oise), approuvé le 14 décembre 2000, puis modifié le 29 janvier 2014. Une révision du PPRI a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 04 décembre 2014. La zone « rouge » (gel de la constructibilité) concerne la plaine alluviale de l'Oise, tandis que la zone « bleue » (constructible sous conditions) concerne le hameau du « Pont de Saint-Leu ».

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

Par ailleurs, la prise en compte de la sensibilité hydraulique liée au risque de remontée de nappe justifie la définition du secteur UDr dans la frange ouest de la ville ; le règlement y interdit les sous-sols enterrés.

3 - 4 - 8 - Impact sur l'environnement et protections (synthèse)

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

De grands objectifs ont été dégagés :

- programmer un renouvellement urbain et un aménagement des espaces publics dans l'optique de requalifier le cœur de ville,
- recentrer les projets d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain, et ainsi proscrire toute extension urbaine dans la plaine alluviale de l'Oise,
- mettre en valeur les « zones vertes » qui constituent l'opportunité d'aménager des continuités de cheminements et de valoriser le paysage,
- renforcer l'attractivité touristique autour de la pierre, en s'appuyant sur le rayonnement de la Maison de la Pierre,
- favoriser le dynamisme des zones d'activités économiques,
- protéger les espaces forestiers et les milieux sensibles sur le plan environnemental (site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil »).

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 Saint-Maximin.

Les zones constructibles

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

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

Les zones de protection

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