

Commune de SAINT-MAXIMIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

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

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	3
CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD	4
I - Prendre en compte le contexte territorial	4
II - Affirmer l'identité communale	5
III - Engager une requalification du cœur de ville	6
IV - Recentrer les projets d'urbanisation dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain	7
V - Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine naturel	9
VI - Pérenniser la vitalité économique de la commune	10
VII - Veiller à la gestion des risques et des nuisances	10

INTRODUCTION

A - Le PADD - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, **« 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.

B - Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maximin, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

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

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

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

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

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

Les orientations générales retenues visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

Les orientations retenues par la Commune sont exposées dans le document.

CHAPITRE UNIQUE

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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),...



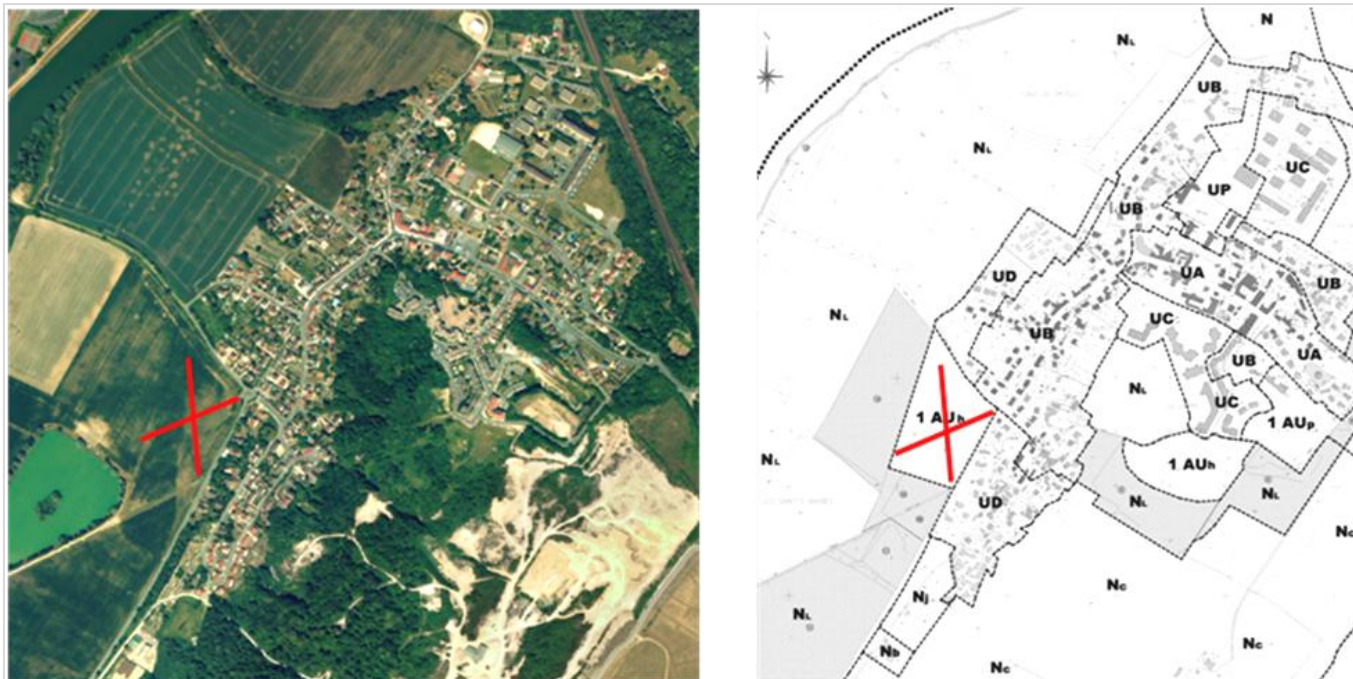
III - ENGAGER UNE REQUALIFICATION DU CŒUR DE VILLE

↪ **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.

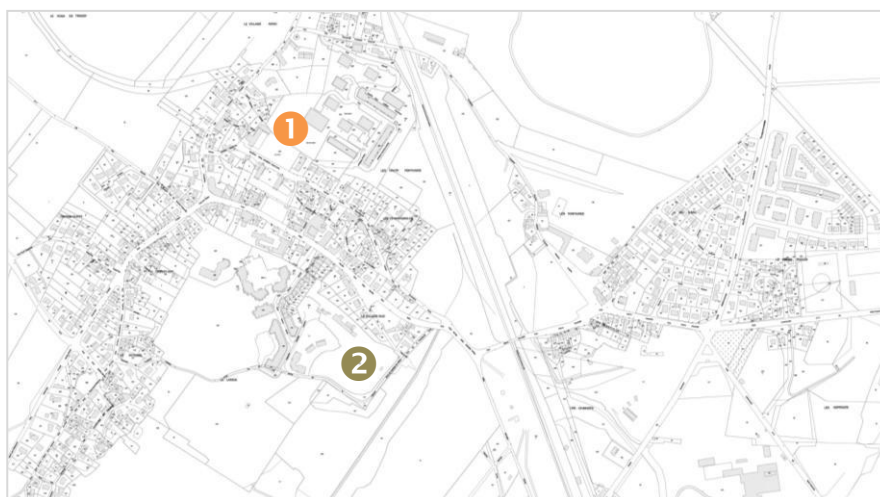
IV - RECENTRER LES PROJETS D'URBANISATION DANS UN OBJECTIF DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

✍ **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 ».



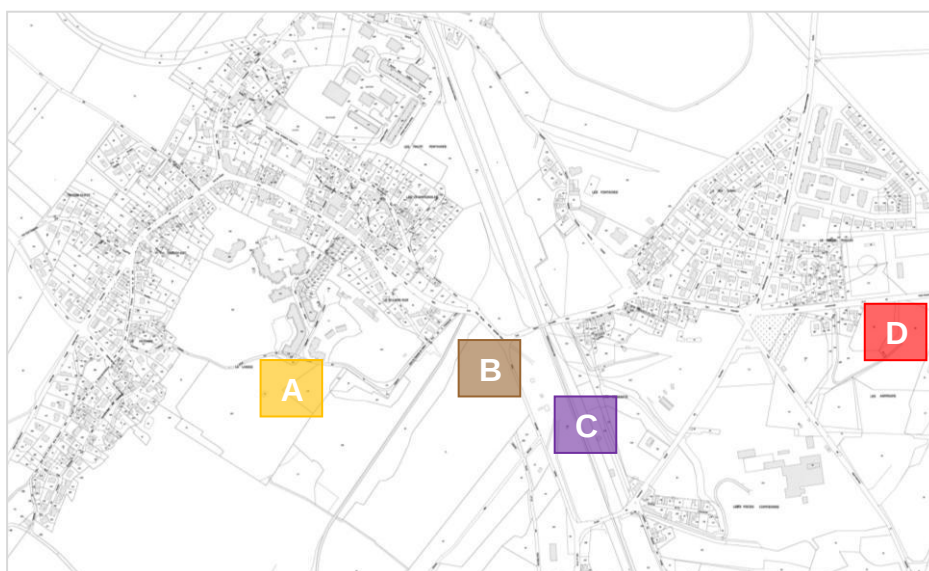
✍ **Privilégier un renouvellement urbain dans des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, et aujourd'hui peu mis à profit ;** sont concernés en particulier :

- 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).

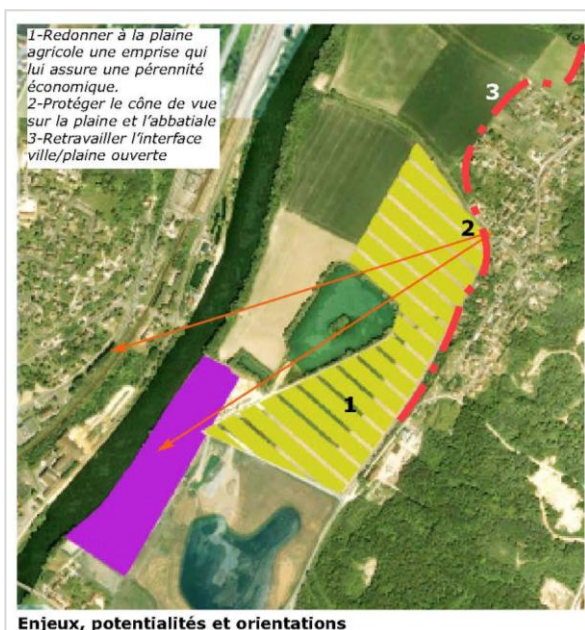
➤ **Protéger et mettre en valeur le Parc de Laversine**, dans le respect de sa forte sensibilité écologique, et conformément au Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des coteaux de l'Oise.

➤ **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 proscrivant 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.