



PLAN LOCAL D'URBANISME

07U15

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :

Juin 2018

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **21 Juin 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **14 Juin 2018**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





PLAN LOCAL D'URBANISME

07U15

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Juin 2018

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **21 Juin 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **14 Juin 2018**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas. Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de Senots

Mairie
45 rue de l'Aunette
60240 SENOTS
Tél : 03 44 08 70 83
Courriel : mairie.senots@wanadoo.fr



SENOTS

Urbanistes

Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Décembre 2015

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Senots en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en Janvier 2015. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors d'une réunion de travail en date du 10 mars 2015. En décembre 2015, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa libre consultation aux heures d'ouverture de la mairie, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Permettre la réalisation d'une trentaine de nouvelles résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée en encourageant une offre en logements diversifiée.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales**. En revanche, la transformation de quelques grands bâtiments et la dizaine de terrains encore libres rendent possible la création de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée, mais de manière aléatoire. Il convient de s'interroger sur la délimitation de nouveaux secteurs, et sur la densité du bâti envisagée, suivant un objectif de modération de consommation des espaces agricoles ou naturels.

- En lien avec le scénario envisagé de croissance de la population, il convient donc de s'interroger sur ce potentiel dans les grands bâtiments pouvant être transformés, en adaptant le cadre réglementaire, de le traduire en termes de **logements à réaliser en tenant compte du rythme de renouvellement des occupants dans le bâti déjà existant** (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine reposant sur deux entités distinctes (Senots et Bléquencourt) qui ne bénéficient pas du même niveau d'accès aux équipements communaux.

- Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (près de 70% des logements ont 4 pièces et plus) **alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes** (57% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté. L'offre locative, principalement privée, est faible (13% du parc de logements) ; elle peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans une **démarche répondant aux objectifs du développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **tenir compte des déplacements induits**. La **densité moyenne du bâti**, actuellement de 5,7 logements à l'hectare, **sera augmentée** du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village et maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole ou les espaces naturels, en particulier le fond de vallée à dominante humide.

- La mise en œuvre du **scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation d'une trentaine de résidences principales supplémentaires** sur la commune d'ici 2030. **En tenant compte d'un potentiel estimé à une trentaine de logements** (17 logements pouvant être issus de la transformation de résidences secondaires et logements vacants, 8 logements pouvant résulter de la division et de la mutation du bâti existant, une douzaine de dents creuses) **pondéré à 33% compte du risque de rétention foncière, soit un potentiel réel estimé à 24 logements, auxquels s'ajoutent 5 à 6 logements pouvant résulter d'une opération d'ensemble** sur le terrain occupé par un pâtre à l'est de la rue d'Heulecourt au cœur du hameau, **ce scénario de croissance nécessite aucun nouveau terrain à rendre urbanisable en dehors de la trame urbaine déjà constituée**. **Ce scénario intègre donc les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain qui limite la consommation d'espace naturel et agricole à des fins urbaines, sur les terrains présentant déjà un caractère constructible du fait qu'ils sont situés dans chacune des deux trames urbaines constituées**, en rappelant que sur les dix dernières années moins de 0,3 hectare de terres agricoles ont été consommées.

- Porter un effort de construction vers la **réalisation de logements de taille petite et moyenne** (2-4 pièces) permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié. La réalisation de ces logements pourra être satisfaite dans le cadre de la transformation en logements de bâtiments libérés de leur occupation actuelle ou encore dans le cadre d'une opération d'ensemble à partie d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au PLU.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- **Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière constante sur les 40 dernières années, passant de 142 à 322 habitants**, notamment en raison d'un solde migratoire positif, lié à la réalisation de nouveaux logements. Ce rythme de croissance est supérieur à celui observé sur la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, et supérieur à la moyenne départementale. **Il convient de se positionner dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle**, en proposant des projets adaptés aux besoins et en tenant compte des caractéristiques de la commune.

- **La population de Senots est restée jusqu'alors stable en ce qui concerne sa répartition par tranches d'âge**. Le dynamisme de mouvement naturel permet de maintenir une part des 0-19 ans à environ 31% des habitants. La commune arrive donc à attirer de jeunes ménages avec enfants. Il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. **Se pose donc, à l'horizon 2030, la question du maintien de l'équilibre des tranches d'âge**, en pouvant agir sur l'offre en logements.

- **Le projet communal vise à déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir**, répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de la région parisienne, de Méru et de Chaumont-en-Vexin, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur, **en respectant les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale **pour poursuivre la croissance démographique constatée sur la commune. L'évolution démographique de la commune est néanmoins maîtrisée** au regard des évolutions passées, de leur traduction en termes de consommation d'espaces et tenant compte de la configuration des trames urbaines qu'il convient de ne pas étirer. Pour cela, limiter les secteurs à aménager et miser sur des opérations d'aménagement de qualité, à l'horizon 2030, **visant à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge**.

- Adapter l'offre en logements par **une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Senots, dans un contexte de coût croissant de l'immobilier, notamment en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. **Permettre la réalisation de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030.

- Sur la base du nombre de logements possibles dans la trame urbaine déjà constituée, il sera **possible de constater un gain d'environ 36 habitants**, soit 362 habitants possibles en 2030, ce qui se traduit par une **moyenne de 1 nouveau ménage par an**. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des quelques espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, la transformation de quelques résidences secondaires en résidences principales.

Scénario envisagé : Compter une trentaine de logements (résidences principales) supplémentaires d'ici 2030

2007	taux d'évol. annuel moyen 07/12	2012	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 12/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 12/30	2030	
114	1,20%	121	121	1,22%	127	1,14%	134	1,15%	142	1,17%	151	+ 30 logements

Soit 2 logements en moyenne par an

Scénario envisagé de population sur la base du scénario de logements (résidences principales) retenu

2007	taux d'évol. annuel moyen 07/12	2012	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 12/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 11/30	2030	
308	1,14%	326	326	0,61%	332	0,56%	341	0,57%	351	0,58%	362	+ 36 habitants

Soit 15 nouveaux ménages, soit 1 ménage en moyenne par an

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter la centralité de la commune autour de l'espace public formé par la mairie et l'église. Aménager un lieu public de rencontres et de détente à Bléquencourt.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une **gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants**. Ils se situent principalement sur le **bourg de Senots, sans former une centralité forte**. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de celle-ci en lien avec le développement de la commune en s'interrogeant sur la valorisation d'un petit espace public, lieu de rencontres et de détente, sur le hameau de Bléquencourt.

- Le **devenir de l'école sur la commune interroge sur la valorisation des locaux** qui pourraient être libérés de leur usage dans les années à venir. A Senots, il pourrait être intéressant de conforter le centre du village avec l'aménagement d'une aire de jeux, lieu de rencontres et de loisirs pour les habitants.
Les équipements sportifs (terrains de tennis) et de loisirs, situés entre Senots et Bléquencourt, sont à conforter.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter l'espace de la mairie, de l'église et de leurs abords, comme un espace public majeur, lieu de vie et de rencontres à l'échelle de la commune**, tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol).
Se laisser la possibilité d'aménager quelques places de stationnement sur cette centralité principale de la commune.
Prévoir une extension du cimetière à terme.
Créer un espace public pour tous sur le hameau de Bléquencourt, lieu de rencontres et de détente, au croisement de la rue d'Heulecourt et de la rue de la Graverie.

- **Anticiper la valorisation des locaux de l'école** qui pourrait être appelée à ne plus accueillir d'effectifs scolaires à terme. Cet équipement mériterait de conserver au moins en partie un usage public, en tant que maison de village par exemple, participant à conforter la centralité du village.
Rendre possible tout aménagement et extension des équipements sportifs situés entre Senots et Bléquencourt, par des dispositions réglementaires adaptées.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement et tenir compte des projets envisagés, permettre le bon fonctionnement et le développement des autres activités dans le respect de l'environnement humain et naturel.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Suivant les orientations du SCOT, la **commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques**. La commune ne compte aucun commerce, mais est alimentée par des commerces itinérants. Pour autant, **l'activité économique du village repose sur quelques entreprises artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie**. L'activité de caravanning présente un atout touristique. Les orientations du futur PLU ont à en tenir compte en prévoyant des dispositions adaptées à ces activités tout en préservant le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village

- Malgré son caractère périurbain, **l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec deux exploitations professionnelles en activité** ayant leur siège sur la commune, dont une pratique l'élevage. Elle est située en frange nord-est du village et engendre un périmètre de protection à prendre en compte dans les choix de développement de la commune. L'autre est actuellement située dans la trame urbaine de Bléquencourt et envisage à terme une nouvelle implantation à l'écart des zones habitées. Il s'agit donc de **veiller au bon fonctionnement de ces exploitations**. La valorisation du bâti existant qui ne serait plus utile à l'activité agricole est un enjeu important, en particulier si la totalité ou une partie des bâtiments libérés et imbriqués dans les secteurs habités de la commune, étaient vouée à recevoir de nouvelles activités (accès, circulation, bruit, poussière, etc.) ou de nouveaux logements (stationnement).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales, ou de services, de se développer**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées et que l'environnement naturel est suffisamment pris en compte.

Privilégier le maintien de l'activité de caravanning située au sud de Senots, en tant qu'équipement de loisirs spécifique à l'échelle intercommunale, à valoriser en lien avec le développement touristique souhaité du Vexin-Thelle suivant les orientations du SCOT.

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement, extension sur place des bâtiments en activité, nouveau projet agricole, etc. Est plus particulièrement retenu un principe d'aménagement préservant les terres agricoles jouxtant le corps de ferme qui pratique l'élevage. **Fixer une réglementation d'urbanisme permettant entre autres, une diversification de l'usage des corps de ferme ou parties de corps de ferme qui seraient libérés de leur activité agricole en veillant à la compatibilité avec le fonctionnement et la vie du village.**

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Optimiser les conditions de stationnement et de circulations dans le village et dans le hameau, valoriser les déplacements en modes doux, améliorer la défense incendie, les conditions d'assainissement et la desserte numérique.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le village n'est pas desservi directement par des axes routiers d'intérêt régional ou national. Toutefois, la RD923 passant à Bléquencourt est considérée comme voie de desserte majeure à l'échelle de la CCVT (liaison actuelle entre Méru, Chaumont-en-Vexin et Gisors) ; la sécurisation des accès sur cet axe à la configuration routière est à traiter. La trame urbaine de Senots est organisée autour de la voie communale nord/sud depuis laquelle aucun bouclage secondaire n'est possible. L'accroissement du stationnement sur cette voie publique peut, par endroits, rendre la circulation difficile. Il **convient de s'interroger aux conditions de stationnement profitant à l'ensemble de la trame urbaine.**

- Le territoire communal est traversé par plusieurs cheminements allant des bois vers la plaine et vers la vallée de la Troësne, sans pour autant constituer de véritables circuits (traversée RD923 dangereuse, discontinuité dans les chemins vers la vallée de la Troësne). Le déploiement de cheminements entre les deux secteurs urbanisés, en passant par les terrains de tennis, et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, à s'inscrire dans une valorisation touristique du secteur ou encore constituer une alternative aux déplacements motorisés. La valorisation de la liaison piétonne vers Fresnes-L'Éguillon et vers Fresneaux-Montchevreuil, suivant l'axe de la vallée du ru du Mesnil, contribuerait à renforcer l'accès aux équipements (scolaires, commerciales et de services notamment) qui s'y trouvent, tout en mettant en évidence la vue remarquable sur le paysage emblématique de ce fond de vallée.

- **Les réseaux d'eau et d'électricité répondent aux besoins actuels.** Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. **Des réflexions sont engagées avec le Syndicat d'assainissement des communes des Sablons**, pour la mise en place d'un réseau collectif. **La défense incendie présente des dysfonctionnements** qui constituent un frein à l'accueil de nouvelles constructions, ce qui impliquent d'engager des aménagements visant à sa mise aux normes. La commune ne dispose de réseaux d'énergie spécifiques. La couverture par les réseaux de téléphonie mobile n'est pas optimale, tandis que l'offre numérique sera améliorée dans les années à venir suivant le schéma territorial établi à l'échelle départementale.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Étudier avec le Conseil Départemental, la sécurisation de la traversée du hameau de Bléquencourt par la RD923, ainsi qu'au croisement avec la rue de la Graverie.** Rendre plus sécurisée le débouché de la rue de la Halte sur la RD35 à l'ouest de Senots, en lien avec la présence de l'arrêt des cars scolaires. Dans le périmètre aggloméré, **optimiser les conditions de stationnement** sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos.

- **Veiller d'une part, au maintien des principaux chemins existants** partant du village vers l'espace de plateau et vers la vallée de la Troësne via les boisements, principales zones de promenade, et permettant l'accès aux équipements sportifs situés entre Senots et Bléquencourt.

Étudier, d'autre part, avec les communes voisines, l'aménagement d'un cheminement qui formerait un axe fort de voie douce depuis Fresneaux-Montchevreuil jusqu'à Fresne-L'Éguillon, où se trouverait l'équipement scolaire, en assurant la continuité de ce cheminement le long de la RD923 sur la commune de Fresne-L'Éguillon.

Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant de lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits existants ou à mettre en place à l'échelle supra-communale, et contribueront à renforcer l'offre touristique.

- **S'assurer du maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable**, en veillant au maintien de toute exploitation possible de cette ressource sur le territoire communal. **Poursuivre la réflexion engagée quant à l'assainissement collectif**, en prévoyant, si besoin, l'emprise nécessaire à la mise en oeuvre de l'équipement correspondant. Définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place. **S'assurer de la mise en conformité de la défense incendie** sur l'ensemble des secteurs urbanisés. **Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit). **Se rapprocher des opérateurs pour améliorer la couverture en téléphonie mobile.**

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans le **paysage relativement ouvert du rebord du plateau de Thelle**, caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués ici de plusieurs emprises boisées. Est posée la **question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier**, doté d'un paysage largement ouvert au sud et à l'est, et davantage fermé par les boisements au nord et à l'ouest. Globalement les trames bâties de Bléquencourt et de Senots se sont développées dans les fonds de vallée de chacun des deux rus, tandis que, suivant le SCOT, un secteur de paysage emblématique local est repéré au nord de la trame urbaine de Senots.

- La **couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal**. Les massifs boisés occupent les points hauts du territoire et des boisements plus épars se développent dans chacun des deux fonds de vallée. La **gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes**. Les trames végétales des jardins qui soulignent les franges des terrains bâtis tiennent, par ailleurs, un rôle significatif dans la lecture du paysage.

- Le **bâti reste homogène et s'intègre correctement au village**. Il est caractérisé par son aspect minéral dominé par un subtil mélange de la pierre à silex, de la brique rouge ou de la pierre calcaire. Quelques façades, murs et murets, calvaires et ancien pigeonnier présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, présente un aspect soigné. La valorisation du bâti ancien peut contribuer à préserver l'image de Senots. La trame urbaine a la particularité d'être restée calée dans le fond de vallée (du ru du Mesnil et du de Pouilly) faisant les constructions sont peu visibles depuis l'espace agricole qui l'entoure.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le développement possible de Senots et de Bléquencourt se faisant uniquement dans les limites actuelles de chacune des trames urbaines ainsi contenues dans chacun des deux fonds de vallée, conduit à **éviter toute forme d'étirement urbain et à préserver les trames végétales qui encerclent ces ensembles bâtis**. Prendre en considération le paysage emblématique du Vexin-Thelle identifié au SCOT, au nord de la trame urbaine de Senots par un usage des sols adapté évitant l'implantation de constructions et d'installations susceptibles de le perturber.

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de massif forestier déjà soumis à la législation forestière et les ensembles plantés plus ponctuels ainsi que les arbres isolés, les arbres de parc et de jardins, ayant un rôle paysager significatif en limite de l'espace agricole ouvert et aux abords ou dans les trames urbanisées. Il est envisagé de confirmer l'inscription des boisements organisés en massif en espace classé boisé (EBC) figurant déjà au Plan d'Occupation des Sols, tandis que les autres éléments plus isolés pourront être identifiés au titre des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. Contenir les constructions dans les limites des fonds de vallée du ru du Mesnil (Senots) et du ru de Pouilly (Bléquencourt) en encadrant le gabarit des bâtiments et leur implantation. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs** méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, en particulier des phénomènes de remontée de nappes, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à la présence de talwegs et d'un risque de remontée de nappes qui concernant chacun des deux secteurs urbanisés. Il convient de prendre en compte ces risques dans les choix d'aménagement et à envisager des aménagements visant à le limiter.

- La partie nord-ouest du territoire, au niveau du Bois de la Lune, est inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type1). Ce secteur présente donc un intérêt écologique impliquant un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité du milieu naturel. La commune n'est par ailleurs pas concernée par un site Natura 2000. La partie boisée du territoire communal est identifiée comme enjeux de biodiversité, suivant les dispositions du SCOT, et en frange nord du territoire figure un corridor arboré reliant le bois de la Lune à la vallée du ru de Pouilly.

- Les deux rus qui traversent le territoire communal engendrent des zones à dominante humide qui touchent les secteurs déjà urbanisés, entraînant des contraintes à l'usage du sol. La gestion de l'eau est à optimiser dans un souci de préservation durable de cette ressource conformément aux dispositions du SDAGE et du SCOT du Vexin-Thelle.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval. Prendre en compte le risque de remontée de nappes au niveau des secteurs urbanisés en demandant de maintenir des emprises non imperméabilisées et en adaptant la forme des constructions.

- Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large. La pérennité des boisements ainsi que les choix de développement urbain confiné aux trames urbaines déjà constituées, mettant fin à l'étirement de la trame bâtie, répond à un objectif écologique fort. Cette politique de renouvellement urbain sur la commune répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, sans porter atteinte aux continuités écologiques.

- Veiller à un usage des sols adapté à proximité des cours d'eau afin de contribuer à atteindre les objectifs de qualité des eaux et de bon fonctionnement du milieu naturel associé à la zone à dominante humide.

- Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial.



PLAN LOCAL D'URBANISME

07U15

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Juin 2018

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **21 Juin 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **14 Juin 2018**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas. Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire

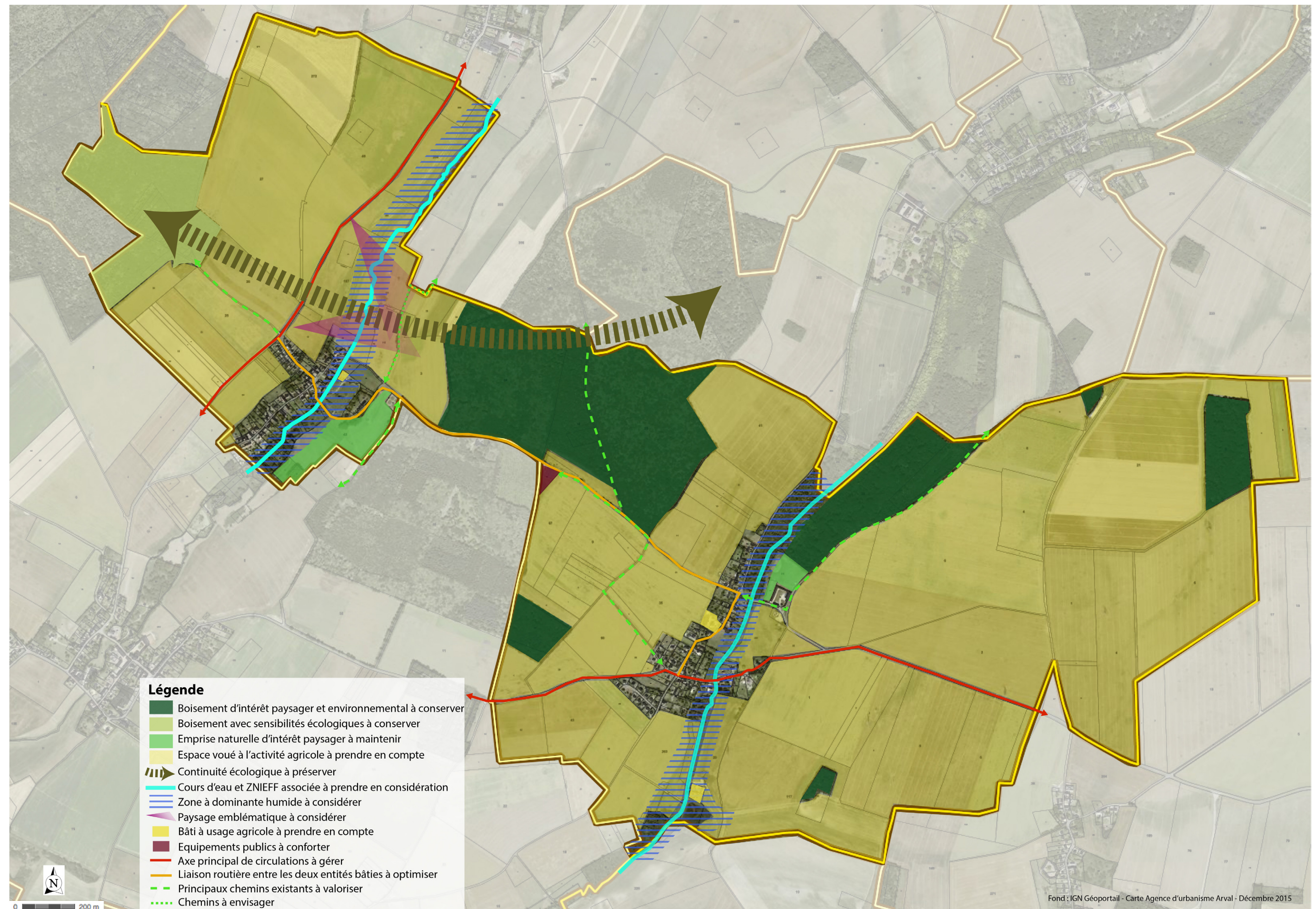


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le village

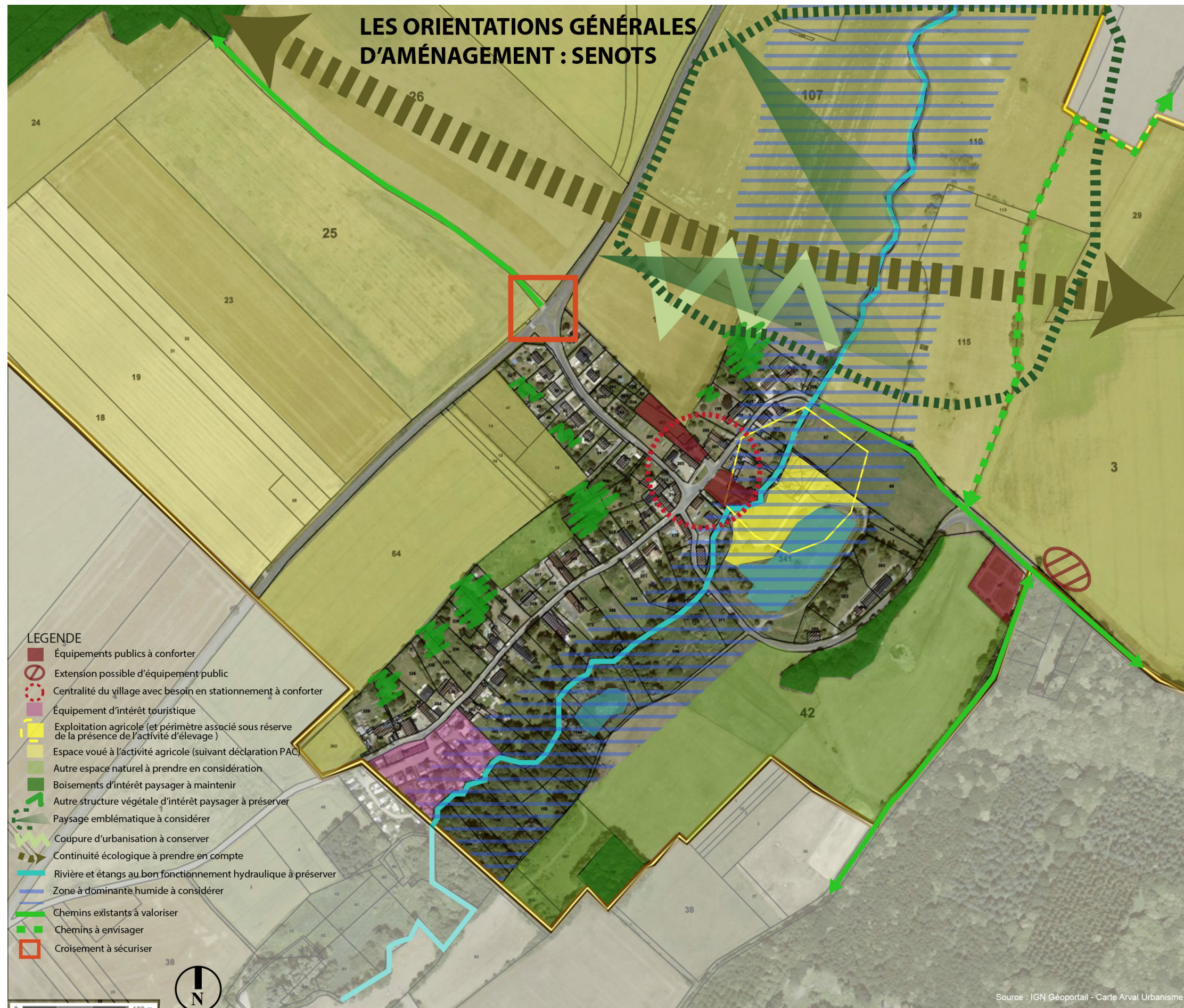


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le hameau

