



# COMMUNE D'ULLY SAINT-GEORGES

Département de l'Oise



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### RESUME NON TECHNIQUE

#### *APPROBATION*

*Par délibération en date du 12/03/2020*

**0**

**Conduite d'opérations**

Mairie d'Ully Saint-Georges  
1 Avenue de la Gare  
60730 ULLY SAINT-GEORGES

**Bureau d'études**

GROUPE GEOSTRATYS  
14 rue Notre Dame de Bonsecours  
60300 SENLIS



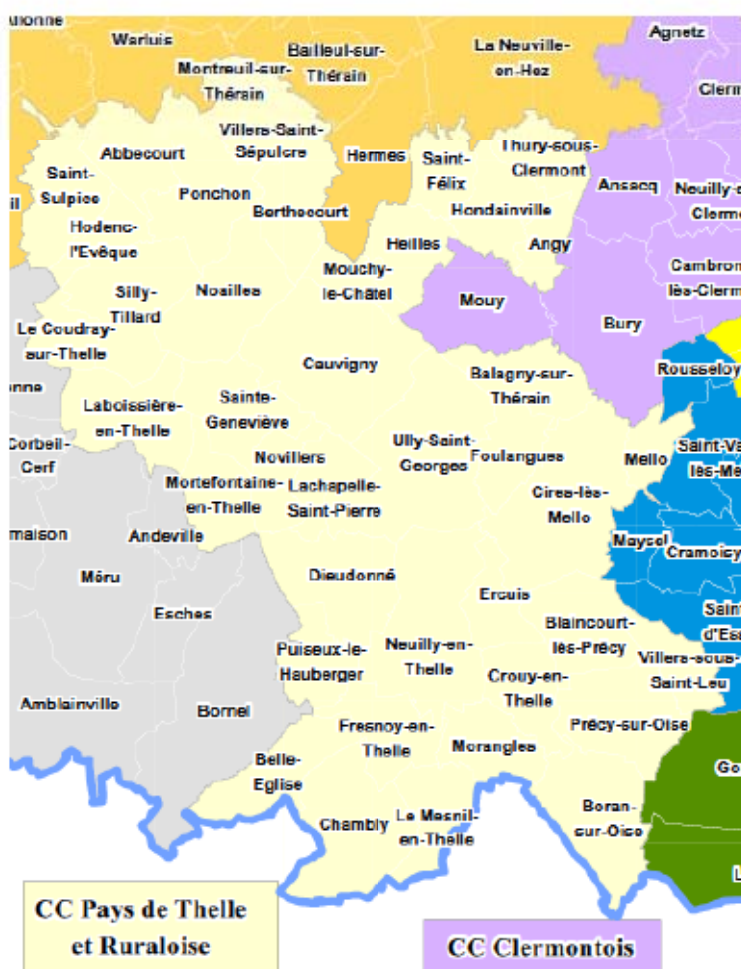
## 1. RESUME DE LA SITUATION D'ULLY SAINT-GEORGES DANS LE PAYS DE THELLE

### 1.1 Localisation

La commune d'Ully Saint-Georges, dans le canton de Montataire, est au cœur du plateau de Thelle, et appartient à l'arrondissement administratif de Senlis. Elle se trouve en bordure Sud Est du département de l'Oise, en Pays de Thelle, à 18 km à l'Ouest de Creil, et 40 km de Paris. Elle est entourée des communes de Balagny sur Thérain, Mouy, Foulangues, Cires les Mello, Dieudonné, Neuilly-en-Thelle, La Chapelle-Saint-Pierre et Cauvigny.

La superficie d'Ully Saint-Georges est de 18,71 km<sup>2</sup>, ce qui est important par comparaison aux moyennes départementales de l'Oise (8,5 km<sup>2</sup>), et même supérieur à la moyenne nationale (15 km<sup>2</sup>). Avec un nombre d'habitants de 1897 en 2014, la densité démographique atteint 100 habitants au km<sup>2</sup>, ce qui est légèrement inférieure aux moyennes départementales et nationales qui sont respectivement de 131 et 110 habitants au km<sup>2</sup>.

La commune est membre, depuis le 31/12/96, de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT), devenue Communauté de Communes du Pays de Thelle et Ruraloise (CCPTR) puis Communauté de Communes Thelloise depuis le 1er janvier 2017, qui regroupe 41 communes pour 60 553 habitants (Insee 2014). La CCT est l'organisme en charge de la gestion du SCOT approuvé en date du 29/06/06.

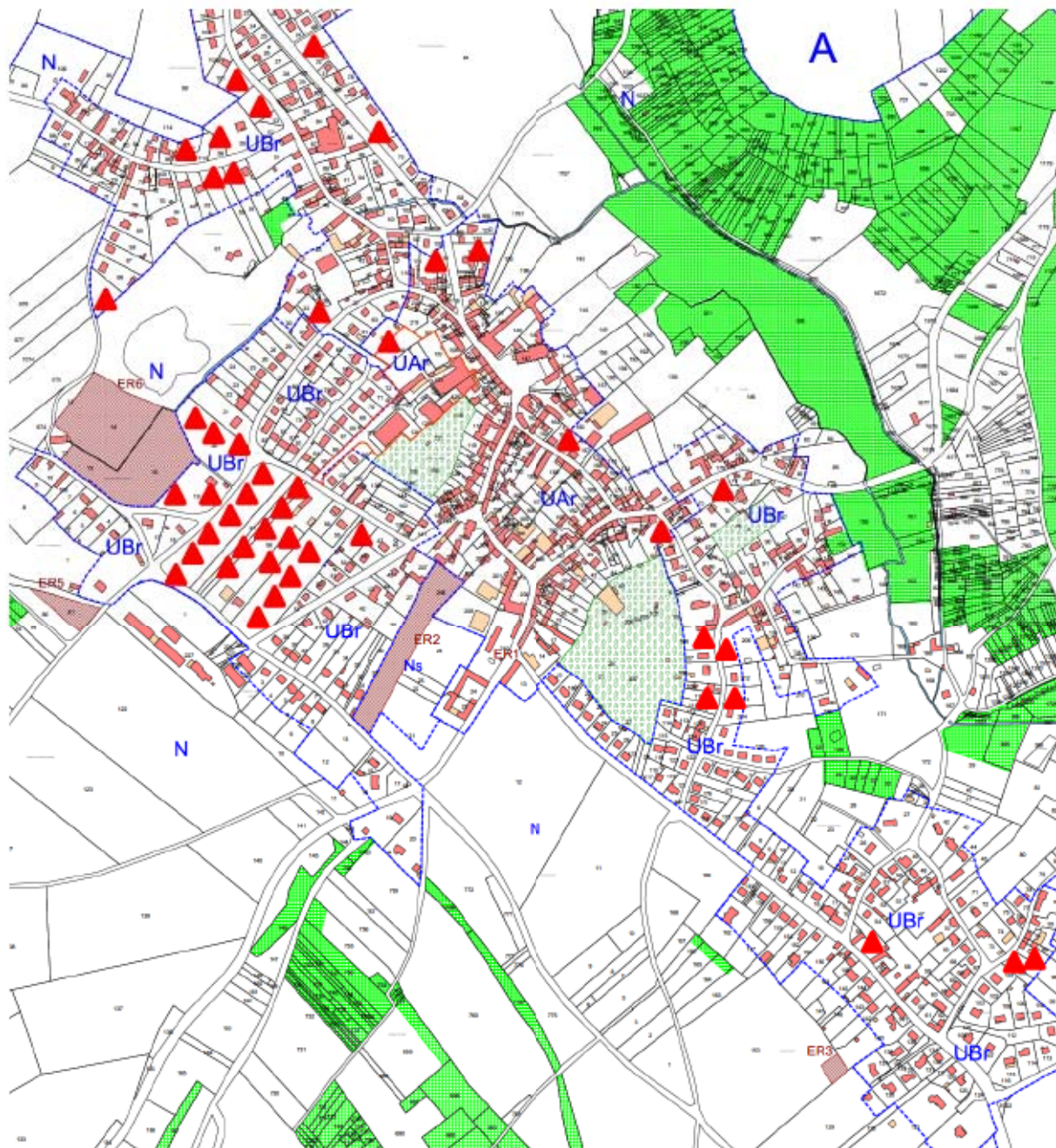


### Communauté de communes Thelloise

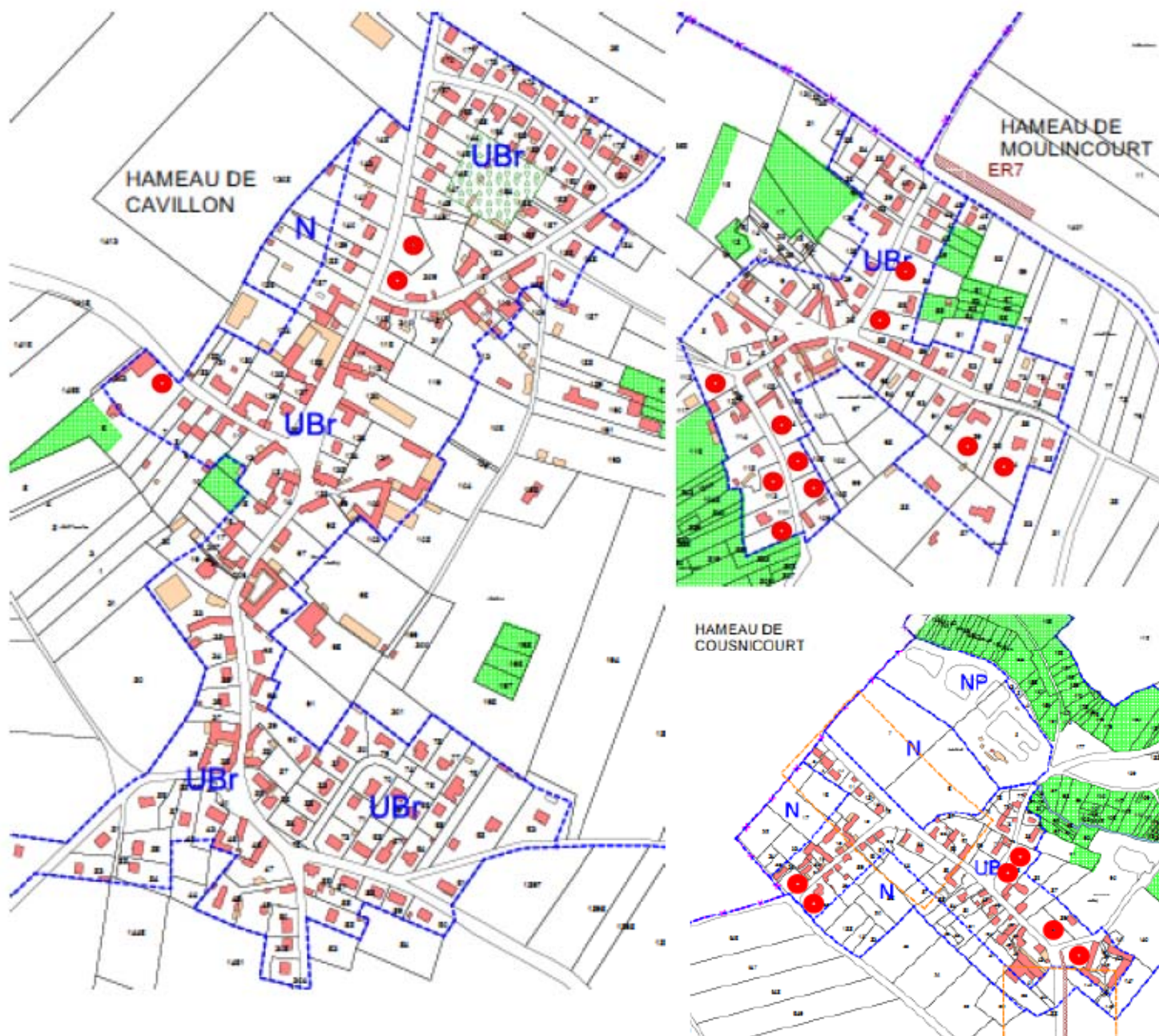


**1.2 Le potentiel du périmètre actuellement urbanisé**

Les « dents creuses » sont des parcelles potentiellement constructibles entre 2 parcelles bâties ou issues de potentielles divisions parcellaires.



**Estimation des dents creuses ▲ du centre bourg (46)**



Estimation des dents creuses des hameaux (19) ●



Secteur	Dents creuses	+ OAP	Total
Bourg	46	UAr : 20	66
Cavillon	3	/	3
Cousnicourt	6	/	6
Moulincourt	10	/	10
Total	65	20	85

Ully Saint-Georges possède un potentiel constructible d'environ 85 logements en zone Ur. Cependant, il est à noter que la commune est soumise à un phénomène de rétention foncière important (entre 30 et 50 %). En effet, une grande partie des dents creuses appartiennent à des unités foncières déjà urbanisées et indissociables à court ou moyen terme. Le chiffre de 60 logements réalisables peut donc être retenu.

Enfin, il est essentiel de noter que le potentiel urbanisable au niveau du cœur de bourg correspond à l'intégration de l'ancienne zone 1AUm, soumise à des risques naturels de type retrait-gonflement des argiles. Cette capacité d'accueil qui semble importante sans extension réelle des zones constructibles reste très aléatoire compte tenu des surcoûts de constructions en terrain argileux, des réseaux à renforcer et de la rétention foncière déjà mentionnée.

Ce potentiel constructible de 85 logements maximum à l'horizon 2030 corrélé au contexte foncier de la commune est donc en accord avec ceux du SCOT à savoir la création de 7.8 logements par an maximum (< 1 %) et avec des objectifs actuels de 18 logements à l'hectare.

La commune a fait le choix de ne pas créer de zone AU en comptant sur la densification du bourg actuel et des hameaux par remplissage des dents creuses et reconversion de la zone artisanale du centre bourg en secteur d'habitations. Le potentiel disponible de 30 résidences secondaires et de 42 logements vacants recensés par les données INSEE 2014 renforce cette stratégie urbaine de la commune.



### 1.3 Réseau hydrographique

#### Cartographie du réseau hydrographique de la commune



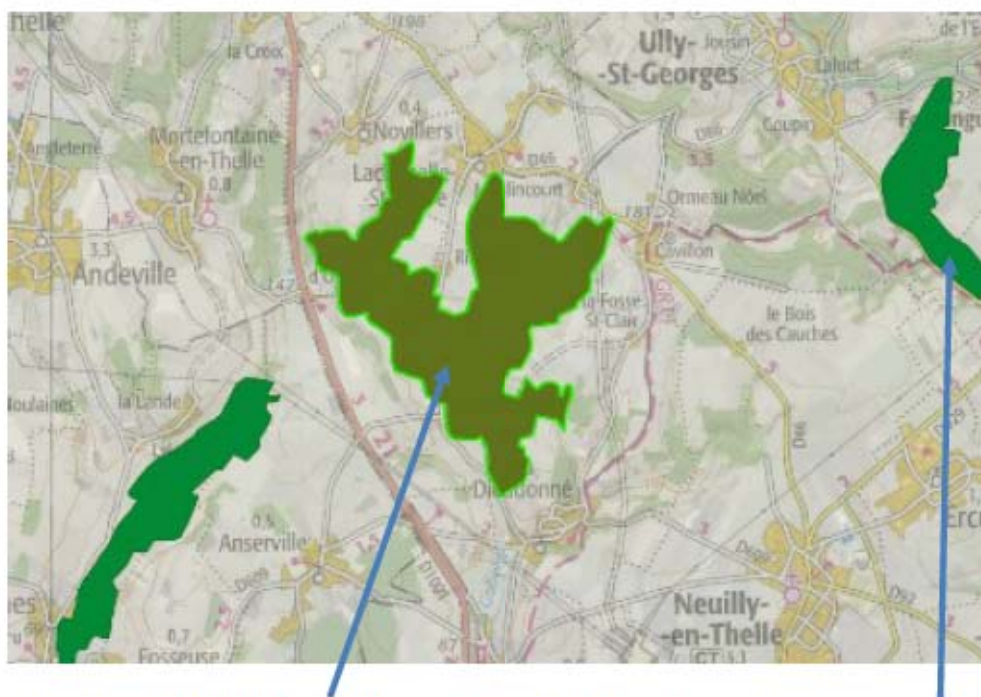
La commune est traversée par le Cires. Ce ruisseau traverse l'ensemble du territoire communal d'Est en Ouest. Il draine les eaux des plateaux agricoles qui surplombent la vallée. Un espace de marais accompagne le cours d'eau, en fond de vallée (marais de Coupin). Les abords du ruisseau sont soumis à des contraintes d'inondations, en cas de fortes précipitations.

Le Sud-Ouest du territoire communal est caractérisé par la présence de vallées sèches, qui drainent les eaux de ruissellement, et qui constituent un écosystème particulier dont la richesse est reconnue par un classement en ZNIEFF (Bois de Cavillon)

La commune d'Ully Saint-Georges est soumise à de fortes contraintes hydrologiques, du fait du risque important de remontée de nappe phréatique. En effet la vallée du Cires est composée de sédiments qui accueillent une nappe sub-affleurante (arrêtés de catastrophes naturelles par inondations, coulées de boues et mouvements de terrain en 1999 et 2001)



## 1.4 Continuités écologiques



### Localisation des ZNIEFF des vallées sèches de Montchavert et des larris et du Bois Commun

Le territoire communal est directement concerné par :

- La ZNIEFF de type I n°60CLE112 nommée « Les Larris et le Bois Commun » située au Sud-Est de la commune. Il s'agit d'un massif boisé reposant sur un sol dont la structure géologique comprend des sables surmontés d'épais calcaires.
- la ZNIEFF de type I n°60PDT108 nommée « Vallées sèches de Montchavert ». Un peu plus de 60 hectares au sud de la commune sont dans le périmètre de cette zone. Cette ZNIEFF s'étend au total sur quatre communes (Dieudonné, La-Chapelle-Saint-Pierre, Novillers, Ully Saint-Georges) et sur une superficie de 541 hectares. Il s'agit de vallées crayeuses essentiellement composées de hêtraies ainsi que de quelques pelouses et ourlets calcicoles comptant parmi les derniers du Pays de Thelle. Ces milieux abritent de nombreuses espèces y compris de grandes populations de lépidoptères menacés. Ce site est enregistré comme espace naturel sensible (ENS) par le Conseil Départemental de l'Oise.

Ces sites sont également classés en Espace Naturel Sensible (ENS) par le Conseil Départemental.



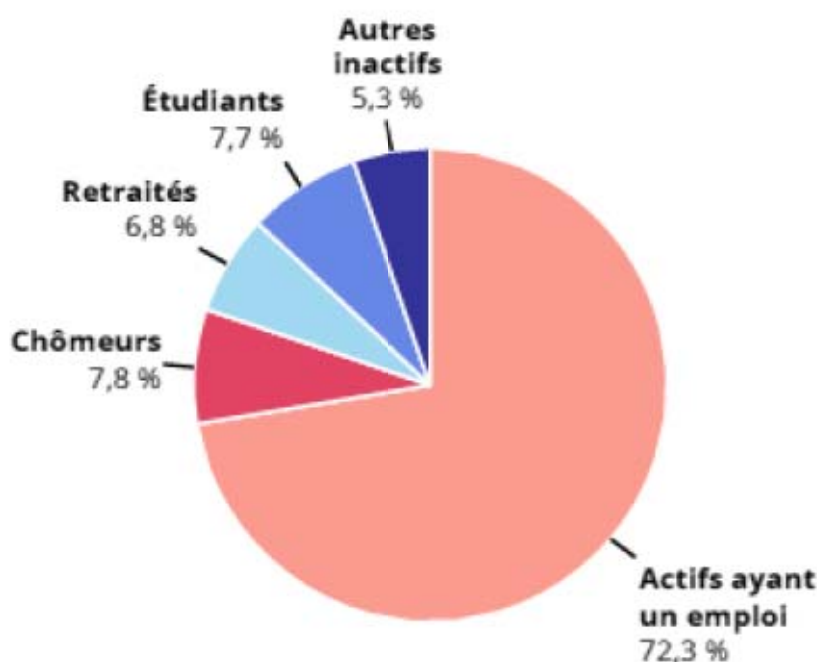
### 1.5 Les activités et l'emploi

La commune compte 2 industries principales : une carrosserie (Vaquette et KPG) et une scierie (Transformbois), quelques activités artisanales au sein du bourg et quelques commerces et services de proximité : une pharmacie, une épicerie, une boulangerie, une boucherie charcuterie, un bar-tabac-relais poste un garage, et une agence immobilière.

En 2015, Ully Saint-Georges compte 6 exploitations, cultivant blé, orge, betteraves, pois et maïs. En l'absence de données récentes, un questionnaire a été transmis aux agriculteurs de la commune en novembre 2015. 5 exploitants ont répondu, selon le résumé ci-dessous :

- 1 exploitation de 67 ha, parcelles dispersées en cours de cessation (retraite) mais avec reprise
- 1 exploitation de 80 ha, parcelles moyennement groupées, exploitation pérenne avec bâtiments récents
- 1 exploitation de 182 ha, parcelles dispersées, recherche de SAU, avec bâtiments états moyens
- 1 questionnaire inexploitable non rempli
- 1 exploitation de 45 ha, avec élevage laitier avec bâtiments récents

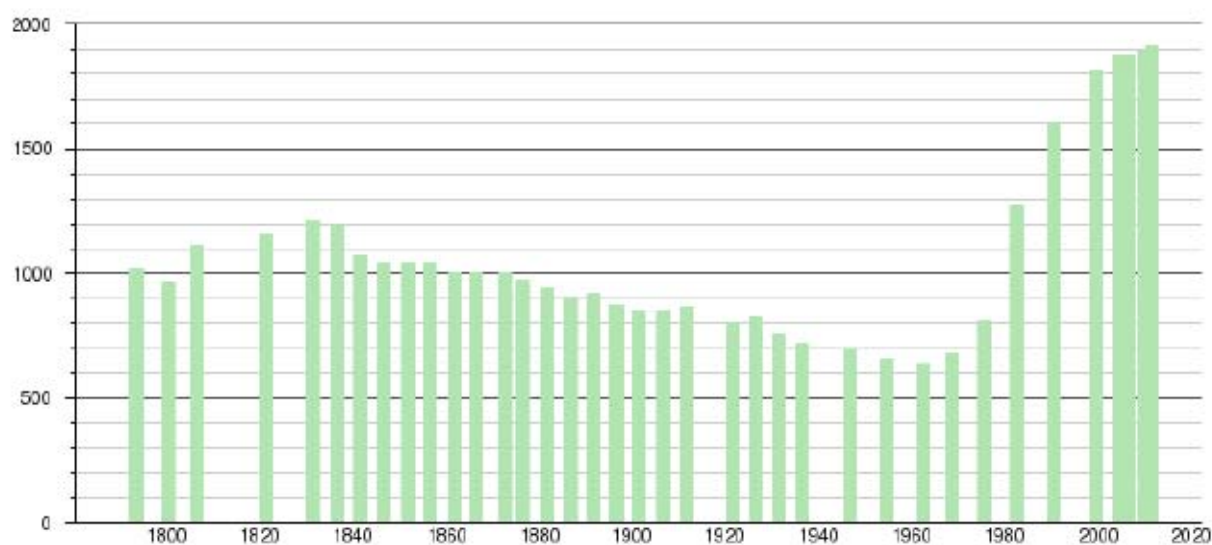
Au sein de la population active ayant un emploi, les agriculteurs exploitants sont les plus faiblement représentés sur la commune (seulement 0,6 %). Les artisans, les commerçants et les cadres ne représentent que 13,3 % de la population active. Par contre, les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires forment des groupes plus importants : ils représentent 86 % de l'ensemble de la population active. Les ouvriers constituent la catégorie la plus représentée, soit 1/3 de l'ensemble.



Population de 15 à 64 ans par type d'activité



## 1.6 La population



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

### Histogramme de l'évolution démographique

Après avoir longuement affiché un profil démographique dynamique, la commune tend depuis 2000 vers un certain essoufflement de la croissance de population. Ully Saint-Georges compte 1939 habitants lors du dernier recensement en 2015.

L'avenir démographique de la commune reste incertain (phénomène de vieillissement de la population...) sans une nouvelle politique d'attractivité (équipements scolaires et offre mixte de logements) et ce, dans la règle de 1 % de croissance du SCOT.

## 1.7 L'habitat

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
<b>Ensemble</b>	<b>315</b>	<b>393</b>	<b>522</b>	<b>611</b>	<b>681</b>	<b>735</b>	<b>812</b>
<i>Résidences principales</i>	217	269	407	499	600	678	740
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	88	95	88	81	57	25	30
<i>Logements vacants</i>	10	29	27	31	24	32	42

### Évolution du nombre de logements par catégorie



## 2. LE CONTENU DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'un des deux outils de planification urbaine mis à la disposition des communes. Il établit les orientations du développement des communes et prévoit les moyens de sa mise en œuvre, et d'autre part il fixe une nouvelle réglementation locale au regard de laquelle seront instruites les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux et autres autorisations d'urbanisme de compétence communale.

A cette fin, le P.L.U. délimite les zones constructibles et les zones naturelles, agricoles ou forestières à protéger. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

### 2.1 Le Rapport de présentation

- Il présente l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.
- Justifie les choix et les orientations retenus au travers du P.L.U. et traduit dans le P.A.D.D., le règlement et les documents graphiques.

### 2.2 Le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

### 2.3 Les pièces graphiques et réglementaires

Elles délimitent les zones :

- Urbaines, dites « U ».
- Agricoles, dites « A ».
- À urbaniser, dites « AU ».
- Naturelle et forestières, dites « N ».

Et les réglementent sous forme d'articles.

### 2.4 Les pièces d'informations

Ecrites et graphiques, ces pièces indiquent, à titre d'information et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publiques (SUP),
- les périmètres où s'applique une réglementation spécifique (mines, carrières, permis de démolir...),
- ceux où s'appliquent des droits spécifiques (droit de préemption...),
- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les secteurs de publicité.



### 3. LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU P.L.U.

1. Prescription du P.L.U. par délibération du conseil municipal.
2. Le P.A.D.D. est débattu en conseil municipal et au travers de la concertation.
3. Le projet de P.L.U. est arrêté, après bilan de la concertation.
4. Consultation des services de l'état et des personnes publiques associées (Ils expriment leurs avis sur le projet arrêté).
5. Durée de la consultation : 3 mois.
6. Enquête publique.
7. Modifications éventuelles du PLU au vu des avis émis.
8. Approbation du P.L.U. par délibération du conseil municipal (Le P.L.U. devient opposable à toute personne publique ou privée).

### 4. RAPPEL DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis des personnes publiques associées.

Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

### 5. RAPPEL DES ÉTAPES DU PLU

Le PLU a été prescrit par délibération du conseil municipal du 13 mai 2015

Le PADD a été débattu au sein du conseil municipal du 4 juin 2015

Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal du 13 mars 2019



## 6. RAPPEL DES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DU PADD

### 6.1 La dynamique Sociale et Urbaine

Cette dynamique urbaine et sociale passe par des projets concrets :

- La construction d'une nouvelle école.
- Une gestion optimale de l'urbanisation dans le périmètre actuellement bâti.
- Le réaménagement des espaces publics (aux abords de la mairie) et la gestion du stationnement,
- Le renforcement de la sécurité routière en centre bourg.
- La maîtrise de la démographie communale avec la règle de 1 % de croissance annuelle du SCOT du Pays de Thelle.
- Le choix de cette option tendancielle de réaliser 5 logements en moyenne par an.
- Assurer la mixité urbaine et sociale en favorisant une offre locative de logements de petite taille, dans le cadre d'opérations nouvelles, à destination des jeunes couples et des personnes âgées afin de leur permettre de rester sur la commune.
- **Une intégration de la zone 1AUm en UBr et une suppression de la zone 2AUh par rapport au PLU antérieur, supprime voire diminue toute consommation de la surface des terres agricoles.**
- La création d'équipements sportifs en lien avec la nouvelle école,
- La prise en compte du raccordement de tous les foyers au Très Haut Débit (100 mbp/s) par fibre optique par le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) du Conseil Général de l'Oise,
- La prise en compte des transports en commun assurés par le service Oise mobilité du Conseil Général ainsi que le transport scolaire et le transport à la demande (TAD),
- La commune prévoit d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services,
- Les orientations générales sur les réseaux d'énergie, en l'absence de gazoduc, concernent le renforcement du réseau électrique,
- Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront également encouragés notamment dans le projet de nouvelle école (bâtiment public à énergie positive).

### 6.2 La préservation du Paysage et du Patrimoine

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) repose également sur :

- La préservation du caractère rural de la commune.
- Le confortement de la trame verte et bleue du village.
- La création et la préservation d'un véritable réseau de chemins sur le territoire communal.
- La valorisation des milieux naturels, agricoles, forestiers et paysagers.
- La protection des espèces présentant un intérêt écologique.
- La revalorisation et la sécurisation des entrées de village.



### 6.3. La gestion des Risques

Sur la commune d'Ully Saint-Georges, un phénomène de ruissellement ayant provoqué des dégâts a été observé. Ces inondations sont principalement liées au ruissellement sur les terres agricoles. La gestion douce des eaux pluviales est un objectif après l'assainissement collectif réalisé sur la commune.

Un autre phénomène, le retrait-gonflement des argiles, peut causer des **dégâts au niveau des habitations** en provoquant des fissurations en façade.

Avec l'indice « r » pour risques naturels dont terrain argileux, ces risques sont signalés au niveau des zones délimitées.

## 7. LE ZONAGE DU PLU

### 7.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines, dites « zones U », regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans la commune d'Ully Saint-Georges ont été classés en zones UAr et UBr la totalité du centre urbain et des hameaux avec l'indice « r » (pour risques naturels dont terrain argileux). Un secteur UEr, avec l'indice « r » pour risques naturels dont terrain argileux, englobe l'activité de l'entreprise Vaquette et un garagiste.

### 7.2 Les zones à urbaniser

Les zones AU sont non ou partiellement équipées et sont à vocation d'urbanisation future à moyen terme pour la commune d'Ully Saint-Georges. Un secteur 1AUer à vocation artisanale, avec l'indice « r » pour risques naturels dont terrain argileux, jouxte la zone UEr.

### 7.3 Les zones agricoles

La « zone agricole A » est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ainsi, les terres agricoles ont été classées en zone A.

### 7.4 Les zones naturelles

Le classement en « zone N » exprime la volonté forte de préserver le milieu naturel entourant la partie urbanisée du village. Cela permet de conserver des points de vue à partir du village vers le paysage en interdisant toute construction, et inversement depuis la route départementale. Intégrée au tissu urbanisé, la zone NI est une zone naturelle à vocation de loisirs (terrain de sport ; espaces verts ...). Un secteur Np est à vocation de pêche. Un secteur Ne englobe l'activité de l'Usine Transformbois.



## 8. LE REGLEMENT DU PLU

### 8.1 Les zones urbaines

Les zones U présentant l'indice « r » (pour risques) sont des zones déjà urbanisées, présentant cependant un ou plusieurs risques naturels. Pour le cas particulier d'Ully Saint-Georges, le terme « risque » regroupe à la fois le risque d'inondation par ruissellement et le risque de retrait-gonflement des argiles. Ces zones sont donc considérées comme urbanisables, sous réserve d'appliquer certaines prescriptions techniques permettant de maîtriser ces risques naturels.

### 8.2 Les zones à urbaniser

La zone 1AUe présentant l'indice « r » (pour risques) sont des zones à urbaniser, présentant cependant un ou plusieurs risques naturels. Pour le cas particulier d'Ully Saint-Georges, le terme « risque » regroupe à la fois le risque d'inondation par ruissellement et le risque de retrait-gonflement des argiles. Ces zones sont donc considérées comme urbanisables, sous réserve d'appliquer certaines prescriptions techniques permettant de maîtriser ces risques naturels.

### 8.3 Les zones agricoles

Le classement d'une majeure partie des zones agricoles d'Ully Saint-Georges en zone A permet d'exercer toutes les activités agricoles et de réaliser les bâtiments afférents : fermes, hangars, silos...

Le classement d'une partie des zones agricoles d'Ully Saint-Georges en zone N a pour conséquence notamment d'y interdire la construction des hangars agricoles, mais permet le changement d'affectation des bâtiments (corps de ferme en habitations simples par exemple).

### 8.4 Les zones naturelles

Le règlement est très restrictif afin de préserver le caractère naturel de la zone (l'activité agricole n'est pas perturbée et l'édification de serres est autorisée). Seuls sont autorisés des équipements de sports et de loisirs en secteur Nl, de pêche en secteur Np et d'activités industrielle liée à la transformation du bois en zone Ne.



# COMMUNE D'ULLY SAINT-GEORGES

Département de l'Oise



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

*APPROBATION*

*Par délibération en date du 12/03/2020*

**1**

**Conduite d'opérations**

Mairie d'Ully Saint-Georges  
1 Avenue de la Gare  
60730 ULLY SAINT-GEORGES

**Bureau d'études**

GROUPE GEOSTRATYS  
14 rue Notre Dame de Bonsecours  
60300 SENLIS



RAPPORT DE PRESENTATION

1.	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU PLU.....	4
1.1	QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ? .....	4
1.2	DESCRIPTION DU CONTENU DU PLU .....	4
1.3	LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....	5
1.4	LE DÉROULEMENT DE LA RÉVISION DU PLU .....	5
1.5	LA SITUATION DU PLU D'ULLY SAINT-GEORGES .....	7
1.6	LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU .....	8
2.	DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....	9
2.1.	UN PEU D'HISTOIRE.....	9
2.2.	SITUATION ADMINISTRATIVE.....	12
2.3.	ULLY SAINT-GEORGES ET L'INTERCOMMUNALITE.....	13
2.3.	DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION .....	21
2.5	CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	26
2.6.	ÉCONOMIE ET EMPLOI .....	38
2.7.	LES ACTIVITÉS ET LES SERVICES .....	47
2.8.	LES DÉPLACEMENTS.....	52
2.9.	LES AUTRES MODES DE TRANSPORTS .....	55
2.10.	LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	57
2.11.	LES INFORMATIONS JUGÉES UTILES .....	58
3.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	59
3.1.	LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE.....	59
3.2.	LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE .....	62
3.3.	LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE .....	67
3.4.	LES RÉSEAUX DIVERS .....	69
3.5.	LA QUALITE DE L'AIR .....	71
3.6.	LE BRUIT .....	71
3.7.	ÉNERGIES ET GAZ A EFFET DE SERRE .....	71
3.8.	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	71
3.9.	LE CLIMAT LOCAL .....	79
3.10.	LE CONTEXTE BIOLOGIQUE.....	82
3.11.	LES PAYSAGES .....	91
3.12.	ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE .....	104



**RAPPORT DE PRESENTATION**

3.13. ANALYSE DES FONCTIONS ET DES PRATIQUES .....	123
3.14. LES ENJEUX URBAINS .....	129
3.15. BILAN SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC .....	134
4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD.....	137
4.1. CONTENU ET PORTEE JURIDIQUE DU PADD .....	137
4.2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE GRAND PAYSAGE.....	139
4.3. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LA PARTIE URBAINE .....	141
4.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)....	144
5. JUSTIFICATION DES CHOIX RÉGLEMENTAIRES .....	147
5.1. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES.....	147
5.2. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBANISABLES .....	150
5.3. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES AGRICOLES .....	151
5.4. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES NATURELLES .....	152
5.5. SUPERFICIE DES ZONES .....	153
5.6. POTENTIEL DU PÉRIMÈTRE ACTUELLEMENT URBANISE .....	154
6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	157
6.1. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES .....	157
6.2. CLASSEMENT DES ESPACES BOISÉS .....	158
6.3. PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE .....	159
6.4. PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE .....	159
6.5. ADDUCTION D'EAU .....	159
6.6. ASSAINISSEMENT .....	159
6.7. RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ .....	159
6.8. LE SDAGE .....	160
6.9. GESTION DES DÉCHETS.....	161
6.9. QUALITÉ DE L'AIR .....	161
6.10 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : DROIT DE PRÉEMPTION.....	162
6.11 AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS .....	163
6.12 GESTION DES RISQUES NATURELS .....	163
6.13 ÉQUIPEMENT SCOLAIRE .....	164
6.14 PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES .....	164
6.15 PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	165



**RAPPORT DE PRESENTATION**

6. MESURES DE SUIVI POUR L'APPLICATION DU PLU .....	166
7.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX .....	166
7.2. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	167
7.3. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS .....	167
7. LISTE DES FIGURES .....	168



# 1. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU PLU

## 1.1 QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'un des deux outils de planification urbaine mis à la disposition des communes. Il établit les orientations du développement des communes et prévoit les moyens de sa mise en œuvre, et d'autre part il fixe une nouvelle réglementation locale au regard de laquelle seront instruites les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux et autres autorisations d'urbanisme de compétence communale. A cette fin, le P.L.U. délimite les zones constructibles et les zones naturelles, agricoles ou forestières à protéger. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

## 1.2 DESCRIPTION DU CONTENU DU PLU

### 1.2.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il présente l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

Il justifie les choix et les orientations retenus au travers du P.L.U. et traduit dans le P.A.D.D., le règlement et les documents graphiques.

### 1.2.2. LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Le PADD doit fournir entre autres orientations des objectifs chiffrés en matière d'économie des espaces agricoles, naturels et forestiers, le bon état des continuités écologiques (Loi ALUR du 24 mars 2014)

### 1.2.3. LES PIÈCES GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

Sous forme de plans, elles délimitent les zones et les réglementent sous forme d'articles.

Les zones sont : Urbaines, dites « U ».

- Agricoles, dites « A ».
- À urbaniser, dites « AU ».
- Naturelle et forestières, dites « N ».

### 1.2.4. LES PIÈCES D'INFORMATIONS

Écrites et graphiques, ces pièces indiquent, à titre d'information et s'il y a lieu :

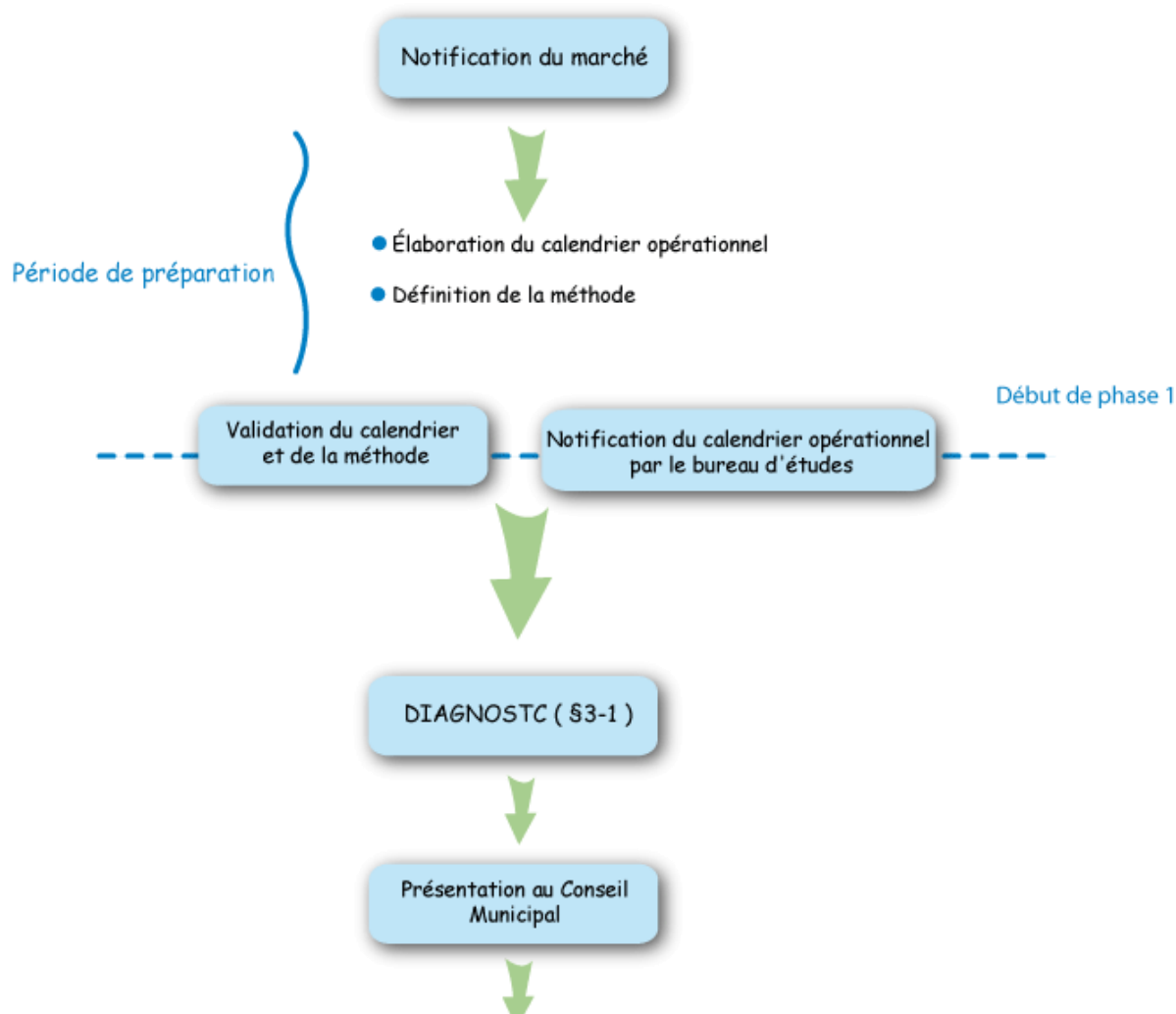
- Les servitudes d'utilité publiques
- Les périmètres où s'applique une réglementation spécifique (mines, carrières, permis de démolir...),
- Ceux où s'appliquent des droits spécifiques (droit de préemption...),
- Les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- Les secteurs de publicité.



### 1.3 LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

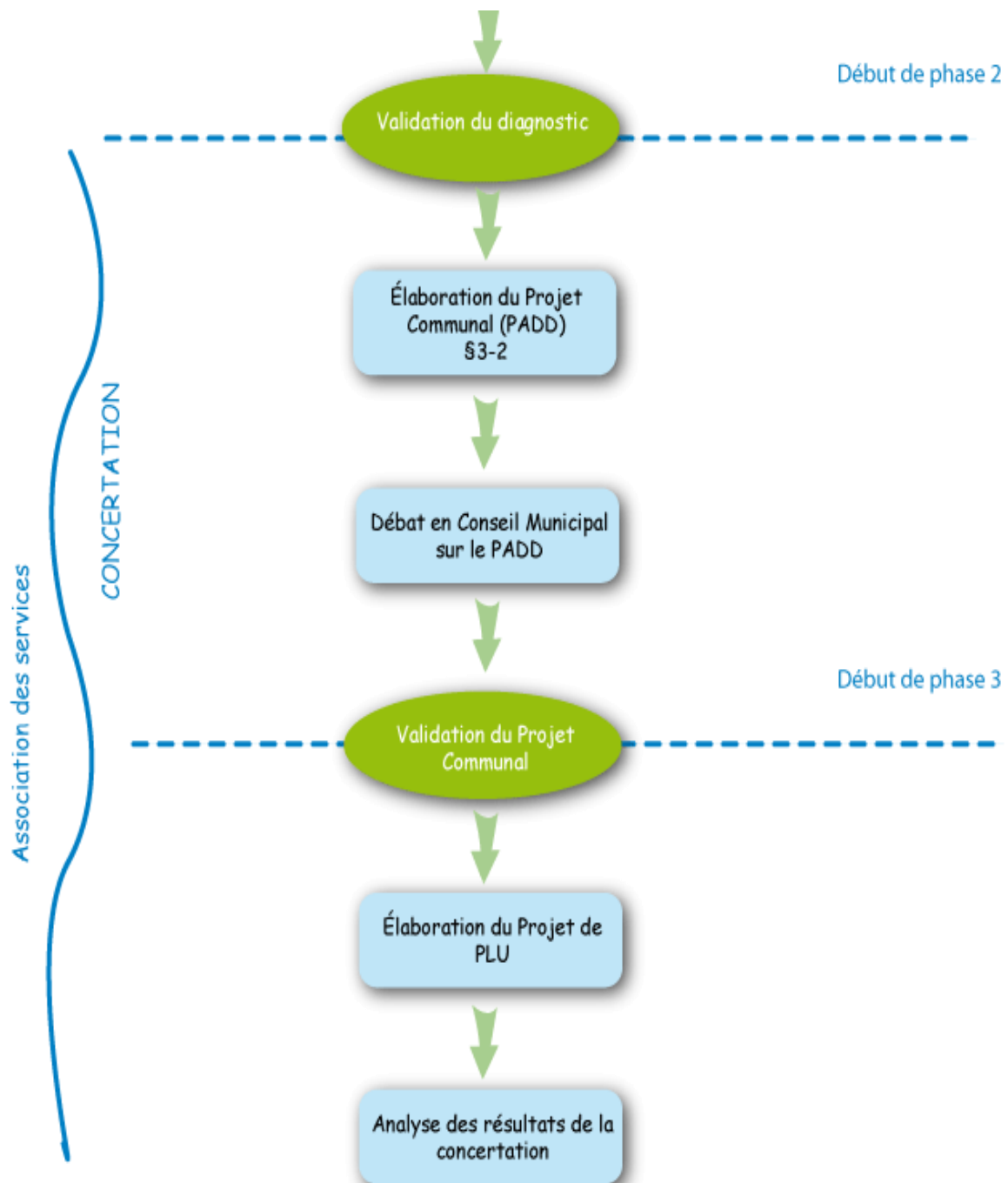
La révision du Plan Local de l'Urbanisme doit s'établir dans le respect du Code de l'urbanisme, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, de la loi d'Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, de la loi Grenelle du 3 août 2009, de la loi sur l'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et de la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

### 1.4 LE DÉROULEMENT DE LA RÉVISION DU PLU



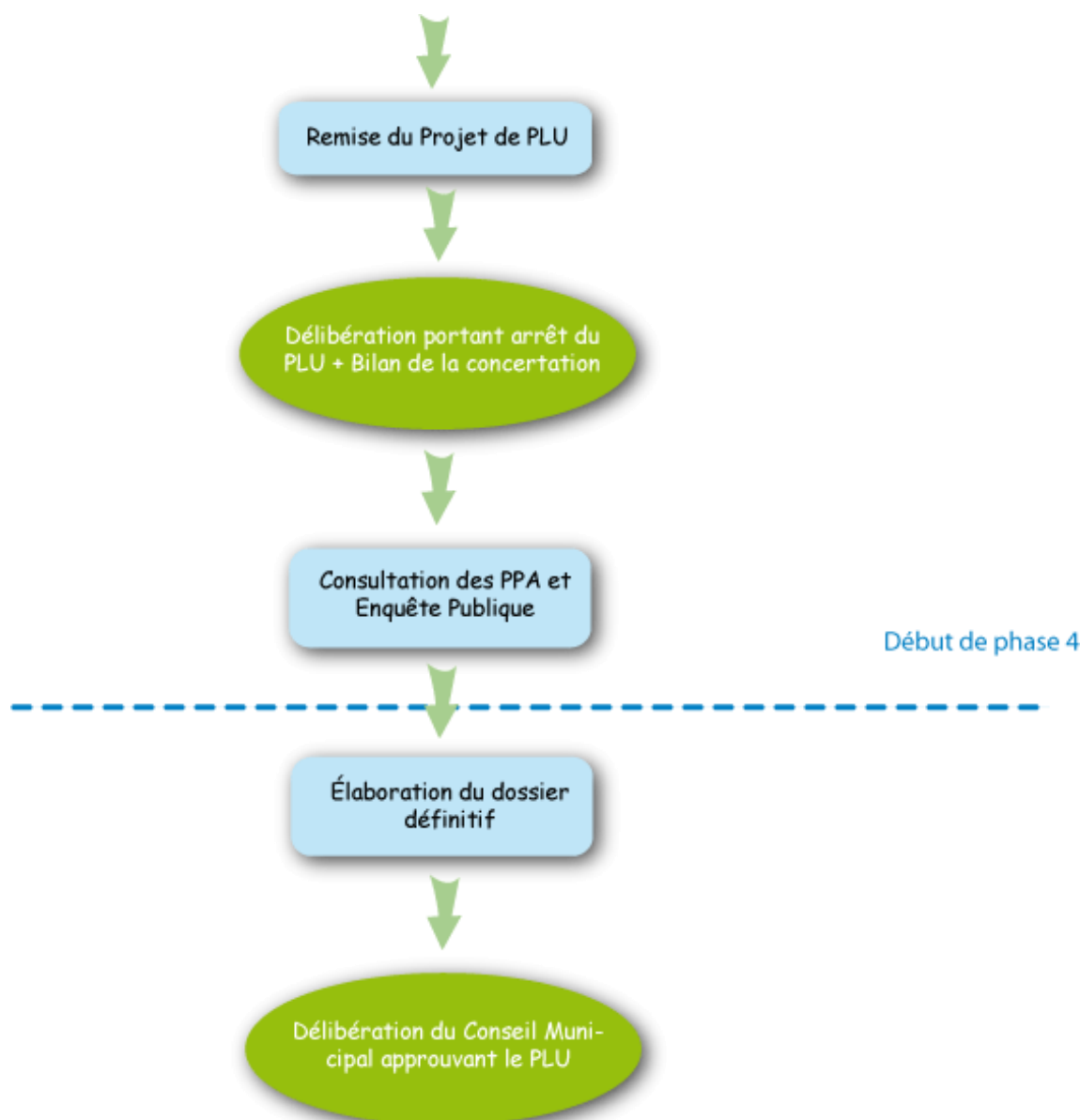


RAPPORT DE PRESENTATION





RAPPORT DE PRESENTATION



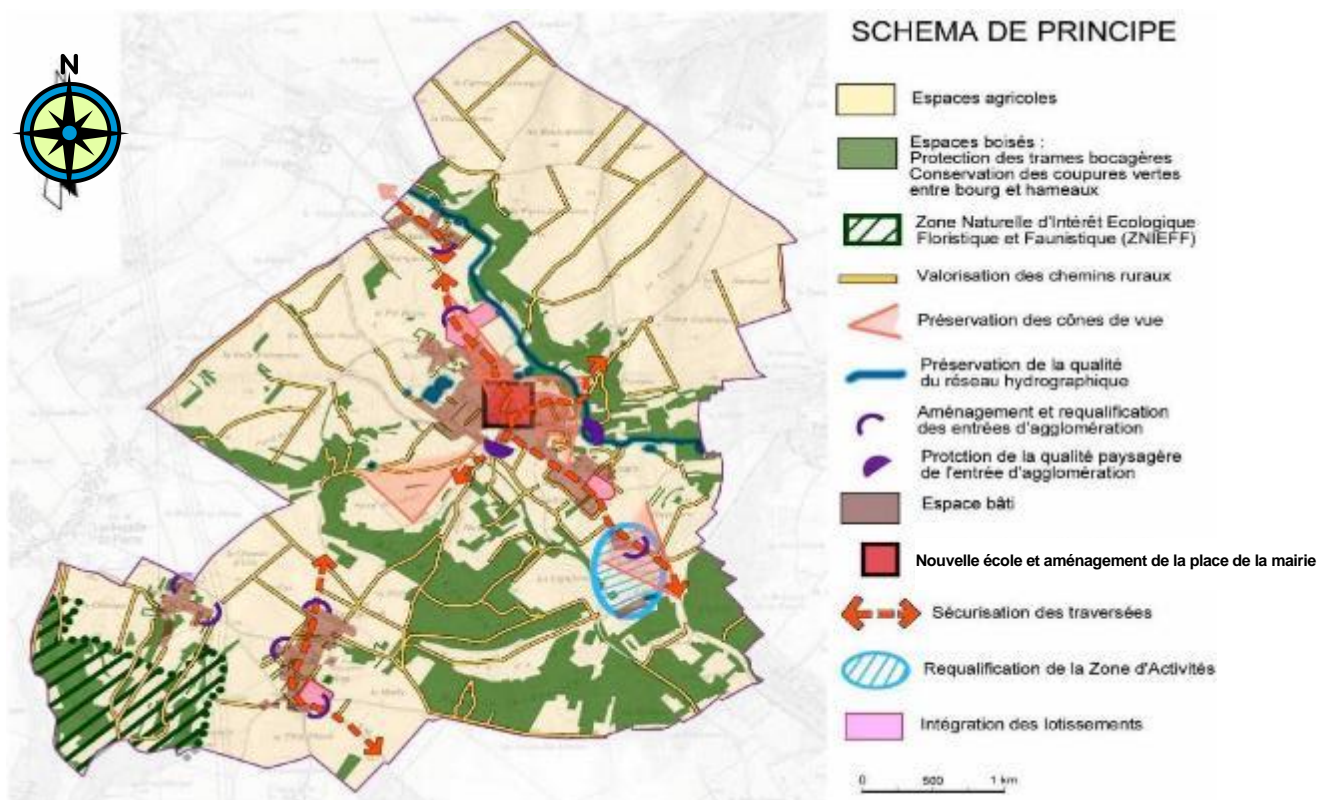
## 1.5 LA SITUATION DU PLU D'ULLY SAINT-GEORGES

Le premier PLU d'Ully Saint-Georges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2009. Il a été modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2009, et a fait l'objet d'une révision simplifiée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2012. Sa révision complète a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2015.



## 1.6 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU

EXTRAIT DU PADD





## 2. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

### 2.1. UN PEU D'HISTOIRE

L'histoire de la commune a influencé l'occupation actuelle du territoire. Les traces de cette histoire se retrouvent aussi bien dans la destination générale des sols que dans la typologie du bâti. Il est essentiel de prendre en compte cette organisation et les perceptions que l'on en a dans les choix d'aménagements futurs de la commune.

#### 2.1.1. ORIGINE DU NOM

Le nom de la localité est attesté sous la forme Ulliicum en 1135, Uliciacus en 1162, villarum Ulliici en 1170, Williacum en 1172, Vuliacus au XIIème siècle, Ulli en 1240, Vully en 1340, Œuilly en 1450. La forme ancienne Œuilly de 1450 est identique aux Œuilly de l'Aisne et de la Marne, qui sont également d'anciens Ulliicum. Il s'agit d'une formation gallo-romane en (-i)-acum, suffixe d'origine gauloise de localisation et de propriété. Il est précédé par l'anthroponyme latin (porté par un autochtone) Ullius. Le type toponymique ULLIACU a également donné selon les régions Euilly et Huillé (Maine-et-Loire, Ulliacus 1035-1060).

#### 2.1.2. UNE HISTOIRE AGRICOLE

Au XVIIIème siècle (carte de Cassini), Ully apparaît sous sa forme actuelle, village en fond de vallée abrité entre les deux coteaux, les hameaux de Cousnicourt, Moulincourt, et Cavillon sont également représentés, accompagnés d'autre lieux dits : Saint Cyr, Bois Morel. Les boisements sont beaucoup plus rares qu'actuellement, le paysage étant beaucoup plus ouvert et occupé par l'espace agricole.



Figure 1 : Carte de Cassini (XVIIIème siècle)





## RAPPORT DE PRESENTATION

Sur cette carte apparaissent des secteurs avec 2 niveaux de contraintes archéologiques :

Niveau 2 (zone bleue) : Bien qu'aucun site ne soit précisément recensé, la situation de ces terrains implique une forte potentialité archéologique. Tout projet affectant le sous-sol et subordonné à un permis de construire, permis de démolir, ou autorisation d'installation ou de travaux fera l'objet d'un examen préalable du service régional de l'Archéologie si la superficie des terrains concernés égale ou excède 2000 m<sup>2</sup>.

Niveau 3 (zone rouge) : un ou des sites archéologiques ou indices de forte potentialité sont présents dans ce périmètre. Tout projet affectant le sous-sol et subordonné à un permis de construire, permis de démolir, ou autorisation d'installation ou de travaux fera l'objet d'un examen préalable du service régional de l'Archéologie.

### 2.1.4. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Sur la commune, deux monuments sont classés monuments historiques :

- L'Eglise (classée Monument Historique le 28 Février 1951) avec une façade du 11ème siècle, un transept du 12ème, un chœur du 13ème, une nef refaite au 16ème siècle. A l'intérieur, plusieurs statues datent du 16ème siècle. L'autel et les boiseries intérieures datent du 18ème siècle.
- Une Grange aux dîmes (classée Monument Historique le 6 Juin 1993) datant du 14ème siècle et appartenant à l'origine à l'Abbaye de Saint Denis, située au centre du village



Figure 3 : Monuments historiques classés





## 2.3. ULLY SAINT-GEORGES ET L'INTERCOMMUNALITE

### 2.3.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES THELLOISE

La Communauté de Communes Thelloise (CCT) regroupe 40 communes et est l'organisme en charge de la gestion du SCOT.

Avec une population de 1858 habitants en 2016, Ully Saint-Georges représente 3 % de la population totale de la CCT.

La Communauté de Communes est une structure à fiscalité propre. Elle adhère à un projet de coopération inter territoires, avec le Syndicat Mixte d'Aménagement Sud Oise, la Communauté de Communes du Vexin-Thelle et la Communauté de Communes des Sablons, orienté vers une démarche de Pays. Les compétences de la Communauté de Communes Thelloise concernent :

#### 2.3.1.1. Pour les compétences obligatoires

- **L'aménagement de l'espace** : élaboration, suivi, modification et révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), en cours d'élaboration ; élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- **Le développement économique** : promotion du Pays de Thelle et prospection visant à l'accueil d'entreprises nouvelles ; étude, aménagement et commercialisation d'une ou plusieurs zones d'activités économiques intercommunales (la CCT pourra avoir recours à la procédure de ZAC pour les zones d'activités économiques intercommunales) ; soutien au développement du commerce, de l'artisanat et des activités de services ; soutien au développement du tourisme.

#### 2.3.1.2. Pour les compétences optionnelles

- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : réalisation de toutes études en matière de gestion de la ressource en eau et d'assainissement des eaux usées ;
- Collecte des ordures ménagères ;

**Remarque** : un Plan Climat Air-Energie (PCAET) a été prescrit en 2019

- **Logement et cadre de vie** : intervention en matière d'amélioration de l'habitat ; soutien aux opérations communales de toute nature dans le domaine du logement, notamment les lotissements et le développement du locatif public et privé ;
- **Infrastructures** : étude et soutien aux opérations communales en matière de renforcement et d'amélioration de la voirie communale ; création, aménagement de la voirie d'intérêt communautaire ;
- **Équipements sportifs, socioculturels et scolaires** : construction et rénovation des collèges ; construction, entretien et gestion des équipements sportifs liés aux collèges.



RAPPORT DE PRESENTATION

**2.3.1.3. Autres compétences transférées**

- Étude et mise en œuvre de toute opération contribuant à l'amélioration des transports publics et privés ;
- **Action sociale** : étude, soutien aux opérations communales et interventions directes éventuelles en matière d'accueil de la petite enfance et d'accueil périscolaire (cantines et garderies périscolaires) ; étude, soutien aux opérations communales et interventions directes éventuelles en faveur des personnes âgées (aide au maintien à domicile en particulier) ;
- Étude, programmation et promotion à caractère intercommunal ;
- Assistance et conseil ;
- Politiques contractuelles.

**2.3.2. HISTORIQUE DU SCOT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES THELLOISE**

En 2000, le Conseil Communautaire a engagé la procédure d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), nouvelle dénomination des anciens Schémas Directeurs introduite par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Cette démarche de se doter d'un document de planification stratégique intercommunal, avec pour objectif de cadrer le développement du territoire sur le moyen terme et le long terme, s'inscrit dans la continuité des actions mises en œuvre depuis une dizaine d'années sur le Pays de Thelle : élaboration d'une Charte d'Aménagement et de Développement du Pays de Thelle dans les années 1990, création en 1997 de la Communauté de Communes du Pays de Thelle, élaboration d'un Programme Local de l'Habitat approuvé en 1999.

Le SCOT fixe les objectifs en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il peut fixer les grands projets d'équipements et de services.

Le périmètre du SCOT porte sur 35 communes de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Thelle, dont Ully Saint-Georges. Il a été arrêté le 27 juin 2001.



RAPPORT DE PRESENTATION

- Les élus de la CCPT ont exprimé une volonté de préserver les grandes caractéristiques paysagères et environnementales du territoire, tout en recherchant les conditions d'un développement équilibré respectueux de ces caractéristiques territoriales sur le moyen terme (10 ans) et le long terme (20 ans).
- Le scénario d'aménagement repose sur la valorisation maximum du cadre de vie des habitants actuels. Il permet une forte protection des ressources.
- Il tire complètement les conséquences du renforcement de l'intercommunalité (création de la Communauté de Communes), puis de l'instauration récente de la TPU (Taxe Professionnelle Unique).
- La Communauté de Communes s'implique fortement dans la politique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- La solidarité territoriale est la référence.

Un parti d'aménagement a été élaboré. Il doit donner les grandes lignes de l'aménagement du territoire, schématiquement spatialisées, et établir les règles qui s'imposeront aux documents d'urbanisme locaux. Il a été décliné par thèmes :

#### 2.3.3.1. Habitat

- ✓ Proposition d'une norme réglementant le rythme de développement :

Les travaux menés sur les rythmes de développement à 10 et 20 ans ont permis de dégager auprès d'une forte majorité d'élus de la Communauté de Communes une position favorable à la maîtrise du rythme de croissance démographique : plus de 70% des communes qui se sont exprimées (soit 20 sur un total de 28 réponses).

Par conséquent, il est proposé dans le projet de SCOT :

- ✓ d'établir une règle générale et précise répondant à cette aspiration : pas plus d'1% de croissance démographique annuelle
- ✓ de laisser une autonomie aux communes dans la gestion de cette règle générale sur la période d'application du SCOT (c'est-à-dire d'engager les opérations correspondant à cette règle selon le rythme choisi à court terme, à plus long terme ou bien réparties pendant la période concernée).

Cependant, **huit communes souhaitent déroger à la règle générale** : trois d'entre elles se positionnent sur une tendance « fil de l'eau », les cinq autres communes s'orientent vers un développement généralisé.

Par conséquent, il est également proposé dans le projet de SCOT d'**autoriser ces huit communes à se placer au-delà de la règle générale**. Cette orientation est justifiée dans chaque cas.



RAPPORT DE PRESENTATION



Figure 5 : Périmètre de la Communauté de Communes Thelloise



RAPPORT DE PRESENTATION

L'addition de l'ensemble des souhaits exprimés par les communes conduit à une croissance démographique prévisible à terme de l'ordre de 1,10% par an en moyenne. Dans l'hypothèse d'une croissance démographique maximale d'1% par an pour 28 communes et des dérogations évoquées précédemment, le rythme de croissance prévisible de la population à terme est égal à + 1,15% par an.

A l'échelle du SCOT, ce taux de 1,15% par an constituera le seuil maximum acceptable. Au-delà, le SCOT devra alerter les communes. La **marge de manœuvre** qui apparaît ainsi à l'échelle du SCOT (15%) pourra être utilisée pour répondre à d'éventuelles adaptations du rythme de développement démographique rendues nécessaires à l'échelle communale, dans la limite autorisée par le SCOT et après examen de chaque cas par la commission de suivi du SCOT. Cette disposition exceptionnelle ne pourra pas s'appliquer aux communes bénéficiant initialement d'une dérogation à la règle du 1% maximal de croissance démographique annuelle.

- ✓ Incidences de la norme sur les besoins en logements et en foncier :

Les besoins en logement liés à l'accueil de populations nouvelles (+ 11 000 à + 11 800 habitants entre 1999 et 2020 selon les hypothèses) sont estimés entre 4 000 et 4 400 unités (en retenant un taux moyen d'occupation égal à 2,7 personnes par ménage).

Les besoins en foncier correspondant à l'accueil de populations nouvelles sont compris entre **250 hectares et 275 hectares**. Ce foncier regroupe une partie de l'offre foncière actuellement inscrite dans les PLU en vigueur (environ 295 hectares au total à réduire, notamment sur Belle-Eglise, et à réorganiser).

Une offre supplémentaire de logement doit être programmée à l'horizon 2020 afin de répondre aux besoins liés au renouvellement du parc (estimé à 300 logements) et au desserrement des ménages (estimé à 700 logements).

Les besoins sont par conséquent estimés entre **5 000 et 5 400 logements supplémentaires** (soit un rythme moyen de 250 à 270 logements par an, dont **200 à 220 logements par an** pour l'accueil de populations nouvelles).



## RAPPORT DE PRESENTATION

- ✓ Proposition pour un suivi de l'application de la norme :

Le respect des orientations du SCOT implique un investissement de la Communauté de Communes dans le suivi de leur application. La **mise en place d'un observatoire des évolutions de l'habitat** offrira les moyens d'évaluer l'application du SCOT (et de répondre ainsi à l'obligation réglementaire de suivi et d'évaluation des SCOT – article L. 122-14 du Code de l'Urbanisme).

Sur la commune d'Ully Saint-Georges, l'estimation de l'évolution de la population, selon les souhaits exprimés par les élus, et qui correspondent aux seuils à ne pas dépasser dans le cadre du SCOT, se traduit dans le tableau suivant :

	2006 (INSEE)	2010	2025	Taux annuels 2006/2010	En nombre 2006/2010	Taux annuels 2010/2025	En nombre 2010/2025
Ully Saint-Georges	1879	1911	2054	+ 0,5%	+32	+ 0.5%	+143

L'année de référence est celle du recensement général de la population réalisé par l'INSEE en 2006.

### 2.3.3.2. Économie

- ✓ Conforter les pôles existants et programmer une offre nouvelle :

La demande d'implantation d'entreprises apparaît dynamique sur certains secteurs de la Communauté de Communes. Il s'agit de profiter de ce dynamisme lorsqu'il s'exprime en programmant notamment dans le SCOT une offre foncière disponible à court terme. Cependant, le SCOT doit permettre à d'autres secteurs géographiques de développer une offre foncière. Le parti d'aménagement s'appuie sur les trois pôles économiques du territoire reconnus par le SCOT :

- Noailles/Sainte-Geneviève/Novillers au Nord du territoire ;
- Plateau du Thelle (Neuilly/Ercuis/Crouy) au Sud de la Communauté de Communes ;
- Chambly/Belle-Eglise/Le Mesnil-en-Thelle au Sud, en limite avec le Val-d'Oise.

Ces pôles économiques sont à renforcer à terme.



## RAPPORT DE PRESENTATION

Le SCOT inscrit une **hiérarchisation dans le temps** du développement des sites existants ou à créer :

- Sur le **court terme** : Poursuivre au Nord l'aménagement de la zone d'activités de Noailles, ainsi que celui de la zone d'activités de Sainte-Geneviève / Novillers-les-Cailloux ; et au Sud celui des zones de Chambly et du Mesnil-en-Thelle ;
- Sur le **moyen terme** : Renforcer les deux pôles de la partie Sud du territoire :
  - Plateau du Thelle (Neully/Ercuis/Crouy) : recomposition des zones existantes pour créer un pôle économique intercommunal, impliquant notamment la suppression du potentiel d'une quinzaine d'hectares inscrits dans le POS d'Ercuis ;
  - Chambly/Belle-Eglise/Le Mesnil-en-Thelle : inscription d'un nouveau site pour l'accueil d'activités économiques sur le territoire de Belle-Eglise (à proximité de la RN1).
- Sur le **long terme** :
  - Renforcer le pôle de Sainte-Geneviève /Novillers-les-Cailloux ;
  - Renforcer le potentiel d'accueil d'activités économiques dans la Vallée du Thérain (Hondainville).

### 2.3.3.3. Transports et déplacements

Le SCOT reprend les conclusions de l'étude Transport d'ITER.

Il inscrit le renforcement de l'accessibilité tous modes de transport aux gares.

Il rappelle les grands principes en matière de circulation, à savoir :

- Une modération de la circulation dans les bourgs et villages ;
- Des améliorations ponctuelles de voirie ;
- Un développement des circulations douces.

### 2.3.3.4. Paysage et environnement

Le SCOT édicte des principes à deux échelles : celle du périmètre du SCOT, et celle des entités paysagères.

✓ A l'échelle du périmètre du SCOT, les principes sont les suivants :

#### **Pour les espaces urbanisés :**

- Éviter la dégradation du bâti patrimonial ;
- Réhabiliter et aménager les cœurs de village ;
- Éviter la banalisation du bâti et des clôtures végétales.

Relativement aux espaces naturels et agricoles :

- Maintenir les espaces naturels de transition ;
- Préserver une agriculture efficace ;
- Préserver la perméabilité des espaces non bâtis.

#### **Pour les infrastructures de transport :**

- Favoriser la découverte depuis les infrastructures les plus fréquentées (RN1, voies ferrées).



RAPPORT DE PRESENTATION

EN RELATION AUX ESPACES URBANISES

[ PRESERVATION ]

- > EVITER DE ROMPRE LES SILHOUETTES TRADITIONNELLES DES VILLAGES
- > CONSERVER LA DIVERSITE DU BATI AVEC DES POLITIQUES DE REHABILITATION / RESTRUCTURATION



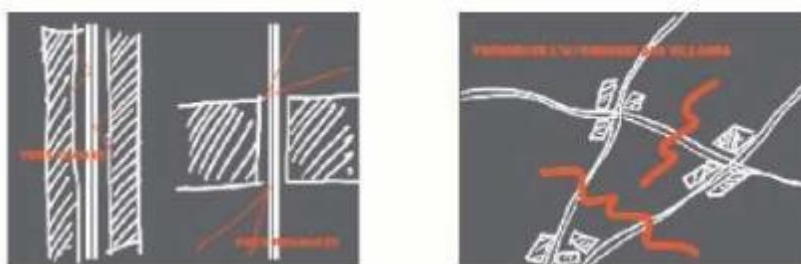
[ VALORISATION ]

- > REVALORISER LES COEURS-VILLAGES EN EQUILIBRANT LES RAPPORTS AUTOS / PIETONS
- > METTRE EN PLACE DES CIRCUITS DE DECOUVERTE S'APPUYANT SUR DES ELEMENTS PAYSAGERS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

EN RELATION AUX ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

[ PRESERVATION ]

- > EVITER LES OCCULTATIONS GENEREES PAR DES URBANISATIONS MAL POSITIONNEES
- > EVITER DE CLORE CERTAINS PAYSAGES PAR DES URBANISATIONS TROP IMPORTANTES



[ VALORISATION ]

- > METTRE EN PLACE DES CIRCUITS DE DECOUVERTE PERMETTANT DES TRAVERSEES ANNEXES A CELLES DES GRANDS AXES ROUTIERS
- > PROFITER DE LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES POSSIBILITES DE LOISIRS ASSOCIEES

Figure 6 : Schémas extraits du SCOT



## 2.3. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'analyse démographique d'Ully Saint-Georges est essentiellement fondée sur les données fournies par l'INSEE en 2019 entre 2011 et 2016).

### 2.4.1 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET POIDS DÉMOGRAPHIQUE

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	679	809	1 272	1 600	1 819	1 879	1 911	1 858
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	36,3	43,2	68,0	85,5	97,2	100,4	102,1	99,3

**Figure 7 : Évolution démographique (POP T1)**

Après avoir longuement affiché un profil démographique dynamique, la commune tend depuis 2011 vers un certain essoufflement de la croissance de population. Ully Saint-Georges compte 1858 habitants lors du dernier recensement en 2016.

L'avenir démographique de la commune reste incertain (phénomène de vieillissement de la population...) sans une nouvelle politique d'attractivité (équipements scolaires et offre mixte de logements) et ce, dans la règle de 1 % de croissance du SCOT.



## RAPPORT DE PRESENTATION

	Population sans double compte		Commentaires
1975	809		
1975-1982	+ 463 + 6,64 %		<b>Entre 1975 et 1982</b> , la population a connu une forte croissance, avec un gain de 463 personnes, soit un taux de variation annuel de 6,64 %.
1982	1 272		
1982-1990	+ 328 + 2,91%		<b>Entre 1982 et 1990</b> , la population a continué de croître, mais de façon plus modérée avec un taux de variation annuel de 2,91 %.
1990	1 600		
1990-1999	+ 219 + 1,43%		<b>Entre 1990 et 1999</b> , la population continue d'augmenter avec un taux de variation annuel de 1,43 %.
1999	1 819		
1999-2006	+ 60	+ 0,5 %	<b>Entre 1999 et 2006</b> , la population continue d'augmenter avec un taux de variation annuel de 0,5 %.
2006	1 879		
2006-2016	- 21	- 1%	<b>Entre 2006 et 2016</b> , la population baisse légèrement
2016	1 858		

Rappel : les définitions INSEE de population :

La population sans double compte correspond à la population totale, sans :

- Les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune, ayant leur résidence personnelle dans une autre commune,
- Les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à la commune, mais recensées dans une autre commune,
- Les personnes vivant dans une collectivité d'une autre commune, et ayant déclaré avoir leur résidence personnelle dans la commune,
- Les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une autre résidence personnelle dans la commune.



## RAPPORT DE PRESENTATION

### 2.4.1.1 Évolution comparée de la croissance démographique d'Ully Saint-Georges avec celles du département

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune :

	1990	Taux de variation annuel 1990 - 1999	1999	Taux de variation annuel 1999 - 2006	2006	Taux de variation annuel 2006 - 2016	2016
Ully Saint-Georges	1 600	+ 1,43 %	1 819	+0,5%	1 879	-1%	1 858
Département de l'OISE	725 603	+ 0,61 %	766 441	+ 0,5%	792 975	+ 3,8%	823 542

De 1999 à 2006, la population de la commune d'Ully Saint-Georges augmente mais avec une croissance plus modérée que depuis 1990. Puis le taux de variation annuel s'inverse entre 2006 et 2016 avec - 1 % % contre +1,43 % entre 1990 et 1999.

De même que pour la commune, le département de l'Oise a connu une augmentation de la population depuis 1975, mais connaît également un ralentissement démographique depuis 1999. A l'inverse la population départementale augmente de 3.8 % entre 2006 et 2016.

### 2.4.1.2. Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	6,6	2,9	1,4	0,5	0,3	-0,6
due au solde naturel en %	-0,2	0,5	0,6	0,5	0,7	0,6	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,7	6,1	2,3	0,9	-0,2	-0,2	-1,1
Taux de natalité (‰)	11,0	13,3	12,1	10,5	11,8	11,4	10,3
Taux de mortalité (‰)	12,5	8,2	6,4	5,2	5,1	5,7	5,2

Figure 8 : Indicateurs démographiques (POP T2M)



RAPPORT DE PRESENTATION

Le solde naturel, toujours positif sur l'ensemble de la période, connaît une croissance régulière de 1975 à 2006. Le solde migratoire a une évolution différente. Entre 1975 et 1982, il présente un taux de variation annuel élevé (environ 6 %). Il s'en suit une forte baisse du solde migratoire, avec des taux inférieurs à 1 % entre 1990 et 1999 et puis des taux négatifs depuis 1999.

Le taux de natalité est régulier (>10 %) depuis 45 ans. Le taux de mortalité présente une baisse régulière depuis 1975 jusqu'à 1990, et maintient un taux de 5% depuis 25 ans.

Le taux de variation annuel est de - 0,6 % entre 2011 et 2016.

2.4.1.3. La structure par âge

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 858</b>	<b>100,0</b>	<b>1 911</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	359	19,3	416	21,8
15 à 29 ans	292	15,7	305	16,0
30 à 44 ans	423	22,8	467	24,5
45 à 59 ans	436	23,5	402	21,0
60 à 74 ans	265	14,2	234	12,3
75 ans ou plus	83	4,5	87	4,5

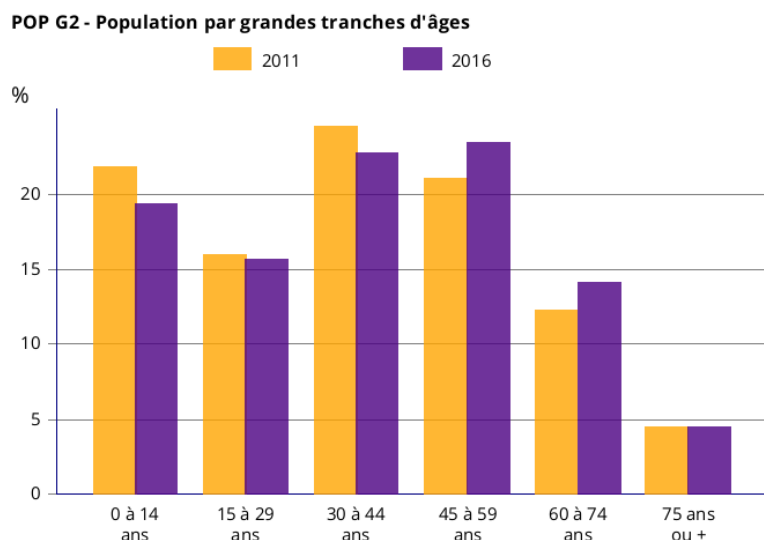


Figure 9 : Population par grandes tranches d'âges entre 2011 et 2016 (POP T0 et G2)

En 2011, c'est la classe des 30-44 ans qui prédomine, suivie de près par les 0-14 ans et les 45-59 ans. Les trois classes réunies représentent environ 67 % de la population. A l'inverse, la classe d'âge des 45 à 59 ans et 60 ans ou plus connaît une augmentation entre 2011 et 2016, où elle atteint les 37.8 % de la population.



RAPPORT DE PRESENTATION

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>941</b>	<b>100,0</b>	<b>917</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	190	20,2	169	18,4
15 à 29 ans	146	15,5	145	15,8
30 à 44 ans	214	22,8	209	22,8
45 à 59 ans	225	23,9	211	23,0
60 à 74 ans	132	14,0	133	14,5
75 à 89 ans	32	3,4	43	4,7
90 ans ou plus	1	0,1	6	0,7
0 à 19 ans	244	26,0	223	24,3
20 à 64 ans	581	61,8	563	61,4
65 ans ou plus	115	12,2	131	14,3

Figure 10 : Population par sexe et âge en 2016 (POP T3)

2.4.2. LES MÉNAGES

La population d'Ully Saint-Georges a baissé entre 2006 et 2016. Cette baisse s'est accompagnée d'une évolution du nombre de logements et de ménages dans la commune :

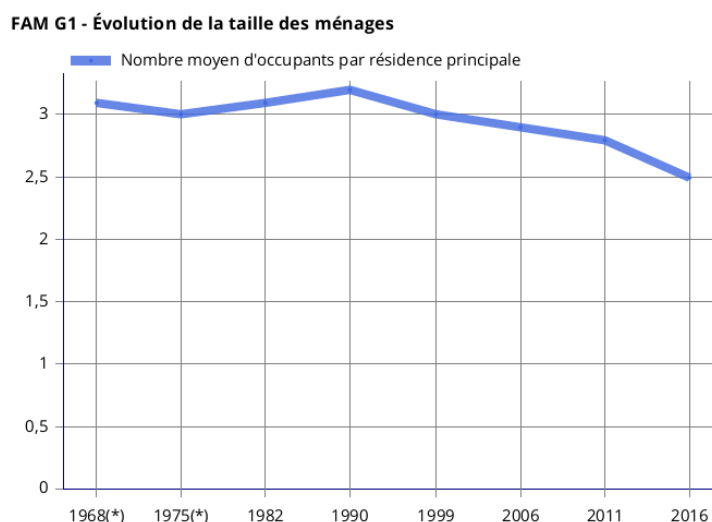


Figure 11 : Évolution de la taille des ménages (FAM G1)



RAPPORT DE PRESENTATION

Le nombre moyen d'occupants par résidences principales a connu une diminution entre 1990 et 2016 à l'échelle nationale. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue aussi à Ully Saint-Georges avec environ 2,5 personnes par logement, ce qui est proche de la moyenne française.

Cette diminution du nombre moyen d'occupation est due à, d'une part au ralentissement démographique d'Ully Saint-Georges, mais aussi à l'augmentation du nombre de familles monoparentales, au vieillissement de la population, à la diminution de la taille des familles (phénomène de décohabitation immédiate après séparation des couples)...

Cette situation résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires... Cette tendance s'observe aussi au niveau national.

Il est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution des communes. En effet, en raison de la diminution du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour une population égale.

## 2.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### 2.5.1 TYPOLOGIE GLOBALE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
<b>Ensemble</b>	<b>315</b>	<b>393</b>	<b>522</b>	<b>611</b>	<b>681</b>	<b>700</b>	<b>743</b>	<b>819</b>
Résidences principales	217	269	407	499	600	645	685	746
Résidences secondaires et logements occasionnels	88	95	88	81	57	38	26	30
Logements vacants	10	29	27	31	24	17	33	42

Figure 12 : Évolution du nombre de logements par catégorie (LOG T1)



RAPPORT DE PRESENTATION

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>819</b>	<b>100,0</b>	<b>743</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	746	91,1	685	92,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	30	3,7	26	3,5
Logements vacants	42	5,2	33	4,4
<i>Maisons</i>	745	91,0	700	94,2
<i>Appartements</i>	71	8,7	36	4,9

Figure 13 : Catégories et types de logements en nombre entre 2011 et 2016 (LOG T2)

La commune a perdu 53 habitants entre 2011 et 2016, mais le nombre de logement a augmenté. La commune comprend 819 logements : 746 résidences principales, 30 résidences secondaires ou occasionnelles et 42 logements sont déclarés vacants en 2016. L'habitat individuel est majoritaire sur la commune. Il représente plus de 91%, soit 745 logements, de l'ensemble des résidences principales. La part des logements collectifs rassemble 8.7 %, soit 71 logements restant.

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2014</b>	<b>746</b>	<b>100,0</b>
<i>Avant 1919</i>	193	25,9
<i>De 1919 à 1945</i>	51	6,8
<i>De 1946 à 1970</i>	65	8,7
<i>De 1971 à 1990</i>	275	36,9
<i>De 1991 à 2005</i>	93	12,5
<i>De 2006 à 2013</i>	68	9,2

LOG G1 - Résidences principales en 2016 selon le type de logement et la période d'achèvement

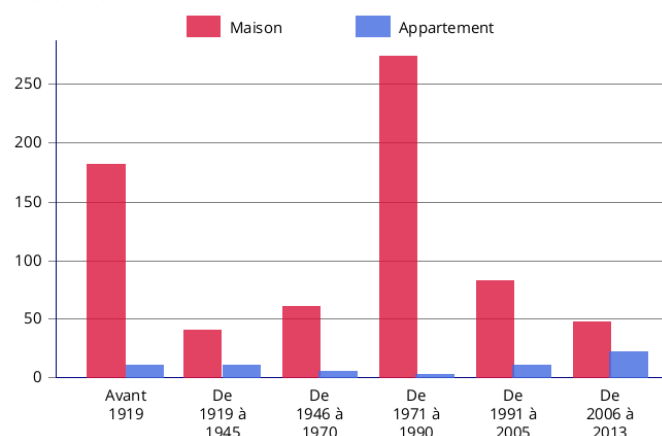


Figure 14 : Résidences principales 2016 selon période d'achèvement (LOG T5) et typologie (LOG G1)

A Ullly Saint-Georges, 309 logements ont été construits avant 1970 soit 42 %. Les résidences principales ont principalement été construites entre 1971 et 1990 : 275 logements soit 37 %. Après 1991, la commune a réalisé un total de 161 logements, soit 21 %.



## RAPPORT DE PRESENTATION

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>746</b>	<b>100,0</b>	<b>685</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	10	1,3	2	0,3
2 pièces	38	5,1	32	4,7
3 pièces	97	13,0	82	11,9
4 pièces	200	26,9	191	27,9
5 pièces ou plus	401	53,8	378	55,2

Figure 15 : Résidences principales selon le nombre de pièces (LOG T3)

	2016	2011
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>4,7</b>	<b>4,8</b>
Maison	4,9	5,0
Appartement	2,7	2,8

Figure 16 : Nombre moyen de pièces des résidences principales (LOG T4)

Les résidences principales d'Ully Saint-Georges sont dans l'ensemble de grande taille. L'INSEE a estimé le nombre moyen de pièces par logement en 2016 à 4,7. Le pourcentage de logement de petite taille (de une à deux pièces), 5%, est nettement inférieur à celui de la moyenne du département (13,5%).

Les logements de taille moyenne (de trois à quatre pièces) représentent 40 % du parc. Le pourcentage de cette catégorie de logements est inférieur à celui de la moyenne départementale (45,4%).

Le parc de logement de la commune est composé en majorité (55,2%) par des logements de grande taille (cinq pièces et plus), La proportion de logement de grande taille est largement supérieure à celle de la moyenne départementale (41,1%).



### 2.5.2. CONFORT ET ÉQUIPEMENTS DES LOGEMENTS

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>746</b>	<b>100,0</b>	<b>1 858</b>	<b>4,7</b>	<b>1,9</b>
Depuis moins de 2 ans	69	9,2	147	3,7	1,7
De 2 à 4 ans	107	14,3	306	4,4	1,5
De 5 à 9 ans	124	16,7	343	4,7	1,7
10 ans ou plus	446	59,8	1 062	5,0	2,1

Figure 17 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2016 (LOG T6)

#### LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016

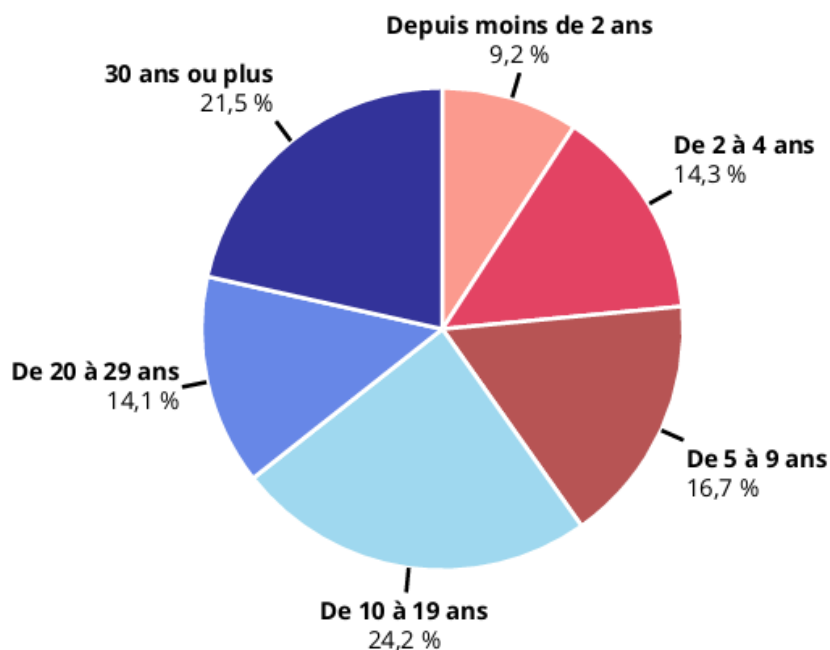


Figure 18 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016 (LOG G2)



RAPPORT DE PRESENTATION

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>746</b>	<b>100,0</b>	<b>1 858</b>	<b>17,4</b>	<b>685</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	644	86,3	1 652	18,9	611	89,2
Locataire	89	11,9	182	6,1	66	9,6
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	5	0,6	17	10,0	6	0,9
Logé gratuitement	14	1,8	24	16,4	8	1,2

Figure 19 : Résidences principales selon le statut d'occupation (LOG T7)

Le nombre de locataires a nettement augmenté entre 2011 et 2016. Les logements en propriété sont largement majoritaires (86.3 %).

	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>746</b>	<b>100,0</b>	<b>685</b>	<b>100,0</b>
<i>Salle de bain avec baignoire ou douche</i>	731	97,9	668	97,6
<i>Chauffage central collectif</i>	3	0,4	1	0,1
<i>Chauffage central individuel</i>	254	34,0	268	39,1
<i>Chauffage individuel "tout électrique"</i>	294	39,4	240	35,1

Figure 20 : Confort des résidences principales (LOG T8M)

Les logements à Ully Saint-Georges sont grands et confortables. En effet, 83% des résidences principales ont au minimum 4 pièces. Ully Saint-Georges a considérablement augmenté le nombre de résidence avec 5 pièces ou plus.

Outre des habitats spacieux, le confort de ceux-ci est reflété au vu du nombre moyen de résidences principales ayant une salle de bain avec baignoire ou douche (98 %) qui est faiblement supérieur à celui du département (96,7%).



### 2.5.3. PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

« Réduire le rythme de développement lié à l'habitat » telle est l'orientation de développement annoncée dans le SCOT approuvé du Pays de Thelle en matière de logement.

Le SCOT établit une règle générale et précise, répondant à la volonté d'une maîtrise du développement de l'urbanisation, soit **pas plus de 1% de croissance démographique annuelle**. Il laisse une autonomie aux communes dans la gestion de cette règle générale sur la période d'application du SCOT (c'est-à-dire d'engager les opérations correspondant à cette règle selon le rythme choisi à court terme, à plus long terme ou bien réparties pendant la période concernée...

Seules sept communes ont l'autorisation de se placer au-delà de la règle générale comme le montre la carte ci-contre (extrait du SCOT). **Uilly Saint-Georges est soumise à la règle du 1%.**

Cette inscription d'une norme réglementant le rythme de développement se justifie par la pression foncière qui s'exerce de manière de plus en plus forte sur le territoire (conséquence d'un frein au développement sur les territoires limitrophes notamment en Ile-de-France). L'établissement d'une règle unique est justifié par le constat d'une pression démographique diffuse qui ne révèle aucune spécificité territoriale à l'exception de la pression sur Chambly.

### 2.5.4. MÉCANISME DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 2011 ET 2016

La consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales. Le « point mort » permet d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants. Il combine : Quatre phénomènes qui sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- Le renouvellement ;
- Le desserrement ;
- La variation du parc de logements vacants ;
- La variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.



RAPPORT DE PRESENTATION

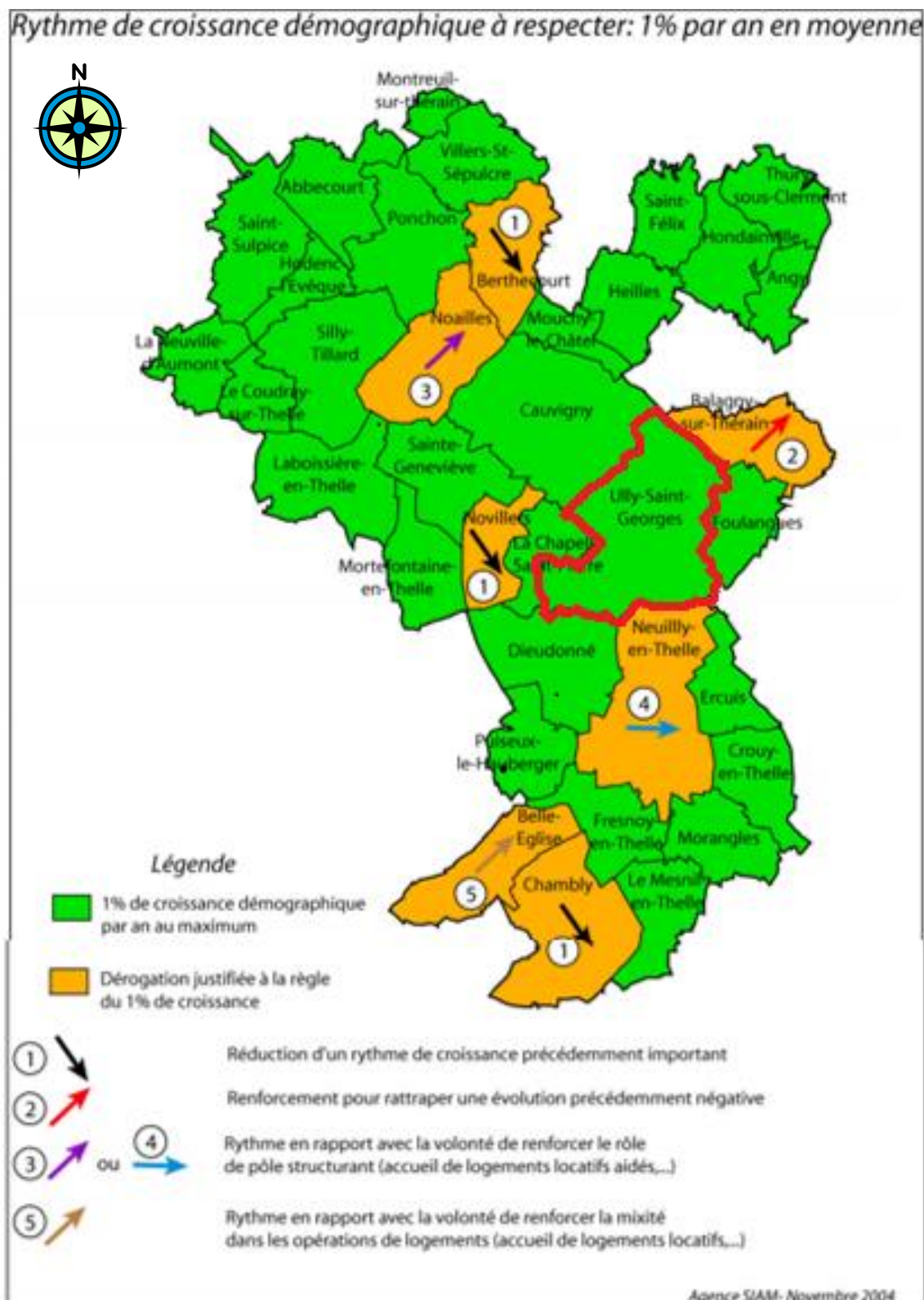


Figure 21 : Rythme de développement lié à l'habitat au niveau du SCOT



## RAPPORT DE PRESENTATION

## 2.5.4.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période. Entre 2011 et 2016, le parc de logements s'accroît de 61 logements alors que 76 logements ont été réalisés.  $76 - 61$  logements = 15 logements.

Le renouvellement s'est donc produit.

## 2.5.4.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc...

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

Nombre d'habitants / résidences principales	2011	2016
Ully Saint-Georges	2,7	2,5
OISE	2,4	2,3

Ce phénomène de desserrement a contribué à la consommation de logements dans les proportions suivantes : **Entre 2011 et 2016 :**

Passage de 2,7 à 2,5 personnes par résidence principale.

$1911$  (population des résidences principales en 2011) /  $2,5$  (taille ménage 2016) =  $764$

$1911$  (population des résidences principales en 2011) /  $2,7$  (taille ménage 2011) =  $708$

$764 - 708 = 56$  résidences principales étaient nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population



## RAPPORT DE PRESENTATION

## 2.5.4.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'un village de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
2011	33	4.4 %	743
2011/2016	+9		+76
2016	42	5.1 %	819

La part de logements vacants sur le parc de logements a donc augmenté entre 2011 et 2016 en valeur absolue (+9), avec une proportion de 5.2 % supérieure à celle de 2011

## 2.5.4.4. Variation des résidences secondaires

Dans la commune d'Ully Saint-Georges, le nombre et la proportion de résidences secondaires augmente depuis 2009 avec un taux de 3,7 % en 2013 soit 30 logements.

	Nombre de résidences secondaires et logement occasionnels	%	Parc de logements
2011	26	3,5 %	743
2011/2016	+ 4		+76
2016	30	3,7 %	819



## RAPPORT DE PRESENTATION

## 2.5.4.5. Récapitulatif par période intercensitaire

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et à l'assurance d'une certaine fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 2011 et 2016 :

Phénomène de renouvellement :	<b>15</b>
Phénomène de desserrement :	<b>56</b>
Variation du parc de logements vacants :	<b>10</b>
Variation du parc de résidences secondaires :	<b>4</b>

---

TOTAL	<b>95</b>
-------	-----------

Entre 2011 et 2016, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, ce sont donc 95 logements qui étaient nécessaires pour répondre aux besoins en matière de logement, en vue du maintien de la population de 2011.

76 logements ont été achevés sur la période dont 61 résidences principales.

$$76 - 61 = 15$$

L'excédent de résidences principales construites durant la période est de 15 logements. Après constatation du « point mort » en matière de création de logement, le projet de PLU doit permettre une augmentation de population et de résidences principales jusqu'en 2030.

Depuis 1990, la population à Ully Saint-Georges enregistre une augmentation. La population communale est ainsi passée 1600 à 1911 personnes de 1990 à 2011, puis une légère baisse (1858 habitants en 2017). La population d'Ully Saint-Georges se caractérise par une homogénéité de sa population. On constate un léger vieillissement de la population : augmentation des plus de 45 ans et des plus de 60 ans. L'indice de jeunesse décroît. La taille des ménages diminue pour la commune comme pour le reste de la France. Ce phénomène induit, pour un même nombre d'habitants, un accroissement du nombre de logements.

La commune d'Ully Saint-Georges désire obtenir une population d'environ 2000 habitants d'ici 2030 (soit un taux de variation annuel < 1 %). C'est pourquoi, elle doit prévoir l'arrivée de nouveaux habitants mais également une augmentation de son parc de logements en liaison avec le futur groupement scolaire prévu pour 2019.



## 2.5.5. BESOINS DE LOGEMENTS D'ICI 2030 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Ully Saint-Georges, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici 2030. Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivants :

### 2.5.5.1. Début du phénomène de renouvellement

Entre 2011 et 2016, le taux annuel de renouvellement du parc est de 1.8 %. Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait se développer entre 2017 et 2030, en raison de la présence de nombreux logements anciens (33 % du parc total antérieur à 1946). Avec le taux national de 0.1 % par an, un effet du renouvellement pendant 13 ans peut être retenu.

$244$  (parc total antérieur à 1946 en 2016)  $\times$   $1,01$  (intérêt composé : 0,1 % sur 13 ans) =  $257$ .  
 $257 - 244 = 13$  logements renouvelés (démolis, abandonnés ou voués à un autre usage).

### 2.5.5.2. La poursuite du phénomène de desserrement entre 2017 et 2030

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc se poursuivra. Au niveau départemental, le nombre moyen d'occupants par résidences principales atteint 2,3 en 2016. Au niveau communal, il est de 2,7 en 2011 et de 2,5 en 2016. Le phénomène de la décohabitation ayant une incidence très importante sur la consommation de logements, deux hypothèses peuvent être envisagées :

a) Hypothèse basse : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,5 en l'an 2030.

$1858$  (population des résidences principales en 2016) /  $2,50 = 743$ .

$746 - 743$  (résidences principales en 2016) = 3

3 résidences principales sont nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

b) Hypothèse haute : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,30 en l'an 2030.

$1858$  (population des résidences principales en 2014) /  $2,30 = 808$ .

$808 - 743$  (résidences principales en 2016) = 65

65 résidences principales sont nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.



RAPPORT DE PRESENTATION

**2.5.5.3. Résidences secondaires et logements vacants**

On considérera ici que les logements vacants et les logements secondaires pris dans leur totalité devront se maintenir à leur niveau actuel d'ici 2030. Une intégration de 10 % dans le parc de résidences principales est appliquée.

**2.5.5.4. Hypothèses**

Deux hypothèses peuvent être calculées selon le taux de desserrement retenu :

Hypothèse 1 avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,50 :

746 (résidences principales en 2016) + 13 (renouvellement) + 3 (desserrement) + 3 (Résidences secondaires) + 4 (logements vacants) = **769 (parc total en 2030)**

Hypothèse 2 avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,30 :

746 (résidences principales en 2014) + 13 (renouvellement) + 65 (desserrement) + 3 (Résidences secondaires) + 4 (logements vacants) = **831 (parc total en 2030)**

**2.5.5.5. Récapitulatif**

HYPOTHESE BASSE	2030	HYPOTHESE HAUTE
13	Renouvellement	13
3	Desserrement	65
3	10 % Logements vacants	3
4	10 % Résidences secondaires	4
22	TOTAL	85

Ainsi, d'après ces premières hypothèses, entre 2017 et 2030, ce sont entre 22 et 85 logements qui seront nécessaires pour permettre le maintien de la population résidente de 2016, soit entre 2 et 6 logements par an (soit une moyenne de 4 logements / an). En termes de population cela se traduit par 1910 à 2070 habitants en 2030 avec une croissance < au 1 % imposé par le SCOT.



## 2.6. ÉCONOMIE ET EMPLOI

### 2.6.1. L'AGRICULTURE

#### 2.6.2. L'agriculture régionale

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), approuvé par arrêté du Préfet de Région en date du 18 février 2013, fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la Région Picardie en tenant compte des spécificités des territoires, des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Il a pour objet d'organiser la réduction de la consommation des espaces agricoles et de définir les moyens qui limitent cette réduction des espaces de production agricole.

**Le plan comporte 4 axes stratégiques se décomposant en objectifs eux-mêmes déclinés en une série d'actions :**

- **Le premier axe** a pour vocation le maintien de la diversité de l'agriculture picarde.
- **Le second axe** est consacré à l'accompagnement de la transition écologique nécessaire pour répondre aux enjeux environnementaux liés à l'eau, la maîtrise des dépenses énergétiques, les sols et la biodiversité, en lien avec les principales menaces et opportunités identifiées dans le diagnostic.
- **Le troisième axe** cherche à favoriser le renouvellement des générations en agriculture, en promouvant les métiers de l'agriculture et en optimisant l'utilisation du foncier.
- **Le quatrième et dernier axe** imagine un nouveau contrat entre la société, les territoires, l'agriculture et les hommes et femmes qui la composent.

Les thématiques de l'innovation et de la prospective constituent un objectif fil rouge présent dans chacun des quatre axes.

Le PRAD présente la liste des indicateurs permettant de suivre la mise en œuvre des objectifs pendant la durée du plan. Le choix a été fait de ne retenir qu'un nombre limité d'indicateurs (une quinzaine), déjà existants et facilement mobilisables.

Bien que n'ayant pas de lien juridique avec les documents d'urbanisme, il est lié à l'observatoire de la consommation des espaces agricoles et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui sera consultée avant l'approbation du PLU.



## RAPPORT DE PRESENTATION

Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) a été institué par la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 28 juillet 2010. Cohérent avec les orientations régionales forestières et compatible avec les documents cadres forestiers régionaux, le PPRDF est un programme de travail opérationnel décliné géographiquement par massifs forestiers en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois.

Il poursuit trois objectifs :

- Identifier les massifs forestiers insuffisamment exploités,
- Analyser par massif les causes du manque d'exploitation,
- Définir un programme d'actions prioritaires afin d'étendre géographiquement la gestion multifonctionnelle et durable de ces massifs.

Ce plan s'inscrit dans la démarche de développement durable des territoires (lutte contre le changement climatique en développant l'usage du bois comme matériau renouvelable) et participe au développement économique local.

Le projet de PPRDF de Picardie a été approuvé par un arrêté du Préfet de Région le 7 mai 2013. Le projet établit une liste de 14 actions prioritaires à l'échelle de la région Picardie.

Localement, les massifs boisés présentent un intérêt du point de vue de la sylviculture. Ce sont également des massifs intéressants du point de vue du paysage et de l'écologie. Il convient donc d'assurer un fonctionnement cohérent dans la mesure où la nécessaire exploitation sylvicole qui ne saurait remettre en cause les caractéristiques particulières de ces milieux

### 2.6.2. L'agriculture à l'échelle locale

A l'échelle de la Communauté de Communes Thelloise (CCT), on constate une accentuation de la baisse du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire. Entre 1979 et 2000, leur nombre est passé de 338 à 188, soit une disparition de 150 exploitations agricoles (soit 44,4 % des entreprises qui étaient en activité en 1979). En 1999 le secteur primaire regroupe un peu plus de 300 emplois, soit une proportion sensiblement supérieure à la moyenne départementale.

Cette tendance à la baisse est un phénomène qui est généralisé à l'échelle nationale. Et au sein de la CCT, la baisse est plus prononcée sur la partie Sud du territoire à laquelle appartient la commune d'Ully Saint-Georges.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) de la CCT est égale à 16 443 hectares (soit 61,8 % du territoire). L'agriculture est davantage présente dans la partie Sud où la SAU couvre 70 % des sols (contre 56,5 % au Nord). Il s'agit du secteur où l'urbanisation est la plus présente, mais également où se situent les terres de plateau les plus adaptées à l'activité agricole.



RAPPORT DE PRESENTATION

A l'inverse, la partie Nord de la CCT, fortement boisée, accueille une majorité des élevages du territoire.

La surface moyenne des exploitations est égale à 82 hectares dans le Pays de Thelle (92 hectares pour l'Oise, et 80 hectares pour la Picardie). Cette surface moyenne est en progression (passant de 53 hectares en 1979 à 58 hectares en 1988), la productivité s'accroissant dans l'activité agricole.

La partie sud du Pays de Thelle dont fait partie la commune d'Ully Saint-Georges accueille des entreprises agricoles qui exploitent des surfaces en moyenne plus élevées (93 hectares contre 72 hectares en partie nord) cette partie sud regroupe 21 des 40 exploitations agricoles de plus de 100 hectares recensés en 2000 dans le périmètre du SCOT.

Le développement de la mécanisation qui caractérise l'agriculture intensive permet de travailler les terres avec un personnel très réduit. La population qui vit de l'agriculture est de plus en plus faible.

En l'absence de données récentes, un questionnaire a été transmis aux agriculteurs de la commune en novembre 2015. 5 exploitants ont répondu, selon le résumé ci-dessous :

- 1 exploitation de 67 ha, parcelles dispersées en cours de cessation (retraite) mais avec reprise
- 1 exploitation de 80 ha, parcelles moyennement groupées, exploitation pérenne avec bâtiments récents
- 1 exploitation de 182 ha, parcelles dispersées, recherche de SAU, avec bâtiments états moyens
- 1 questionnaire inexploitable non rempli
- 1 exploitation de 45 ha, avec élevage laitier avec bâtiments récents



RAPPORT DE PRESENTATION

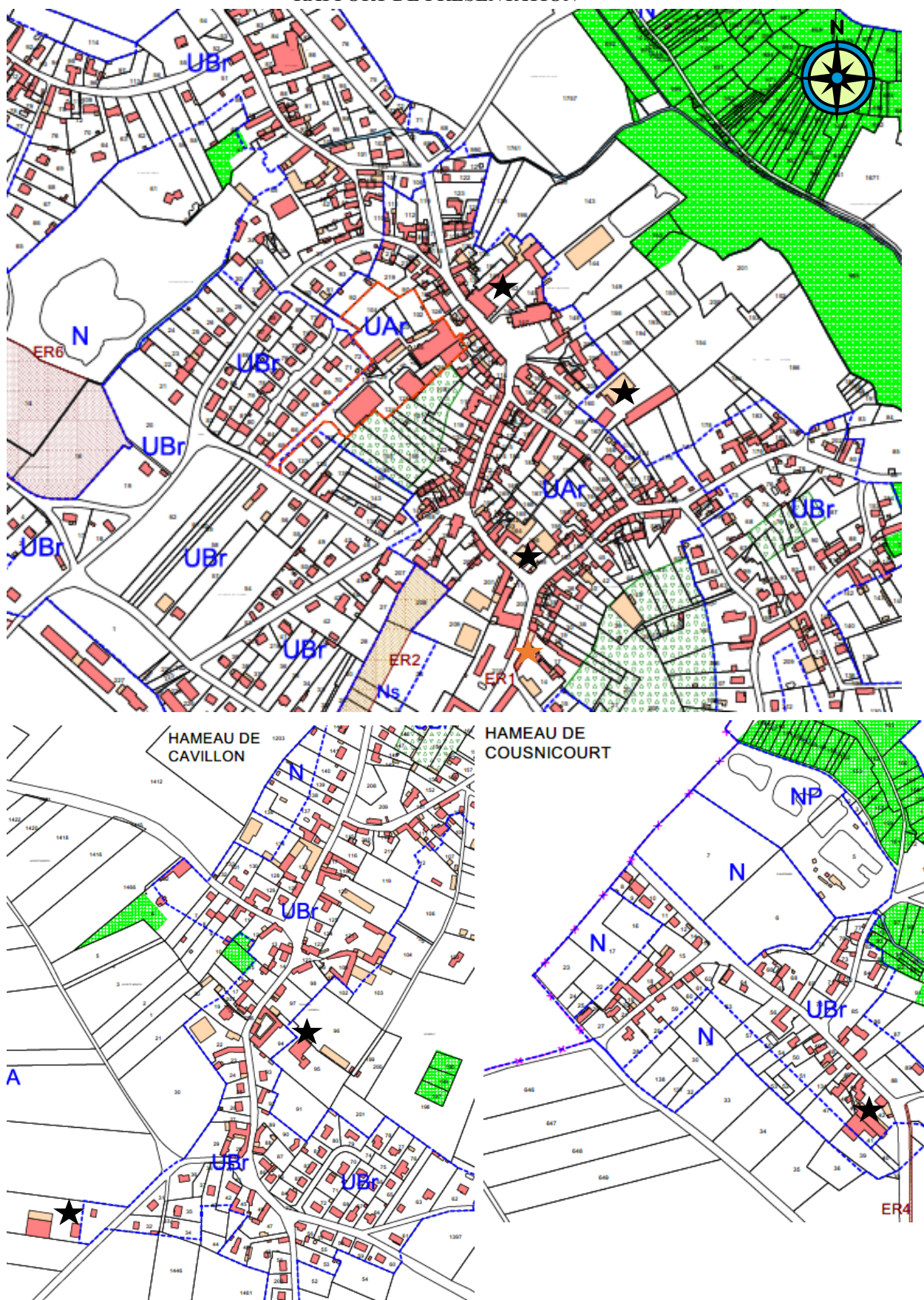


Figure 22 : Cartes des sièges d'exploitations agricoles

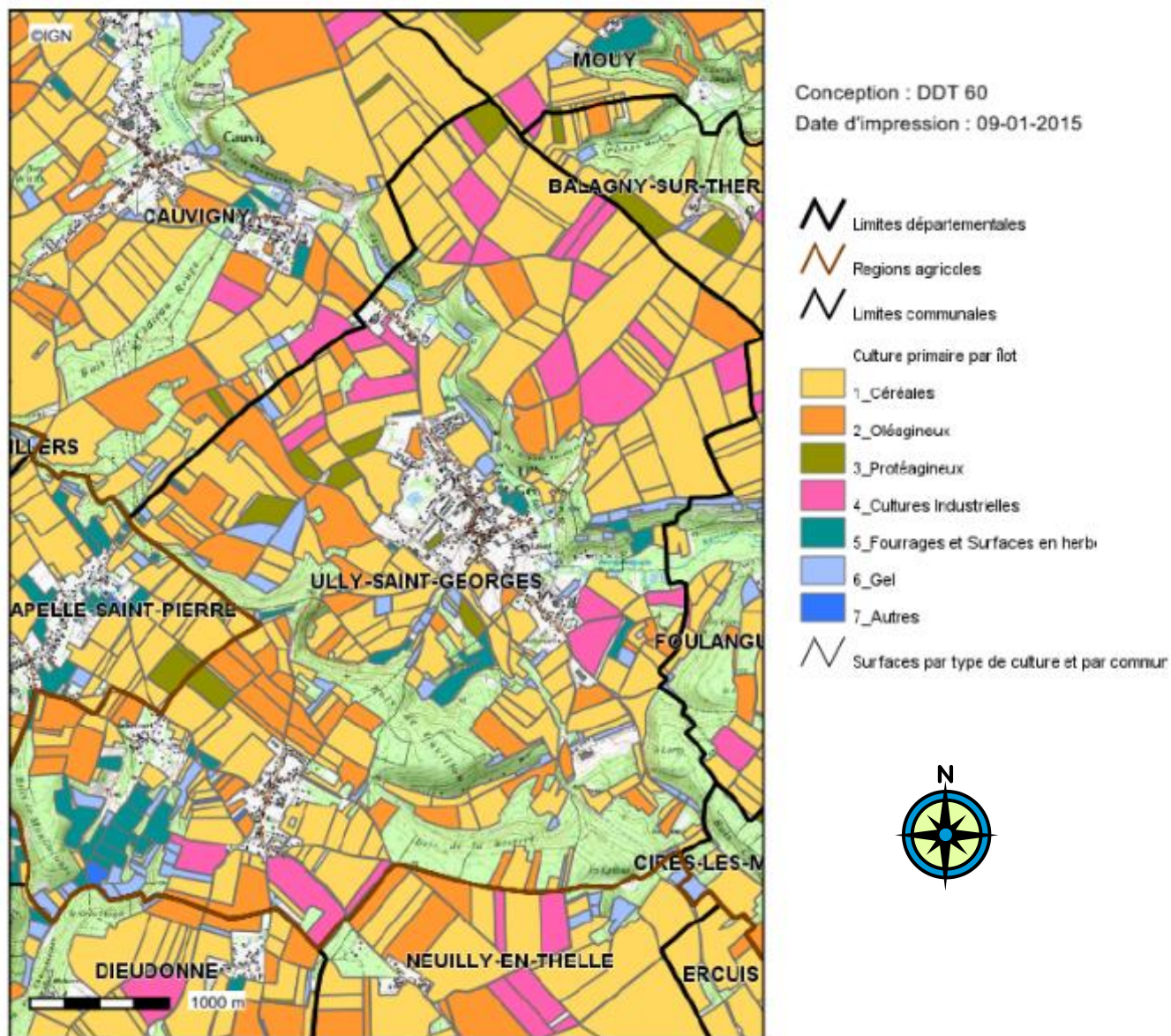


Figure 23 : Principales cultures de la commune

En 2015, Uilly Saint-Georges compte 6 exploitations, cultivant blé, orge, betteraves, pois et maïs.



RAPPORT DE PRESENTATION

Principales caractéristiques sur la commune d'Ully Saint-Georges :

	1988	2000	2014
Nombre total d'exploitations	14	13	6
Exploitations professionnelles		11	6
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants		17	
Nombres d'actifs familiaux sur les exploitations		18	
Nombre total d'actifs sur les exploitations		22	
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)		1061	1227
Terres labourables (ha)		1033	1043
Superficie toujours en herbe (ha)		27	

La surface agricole utile (SAU) d'Ully Saint-Georges en 2014 est de 1227 hectares, ce qui correspond à 65 % de la superficie totale de la commune.

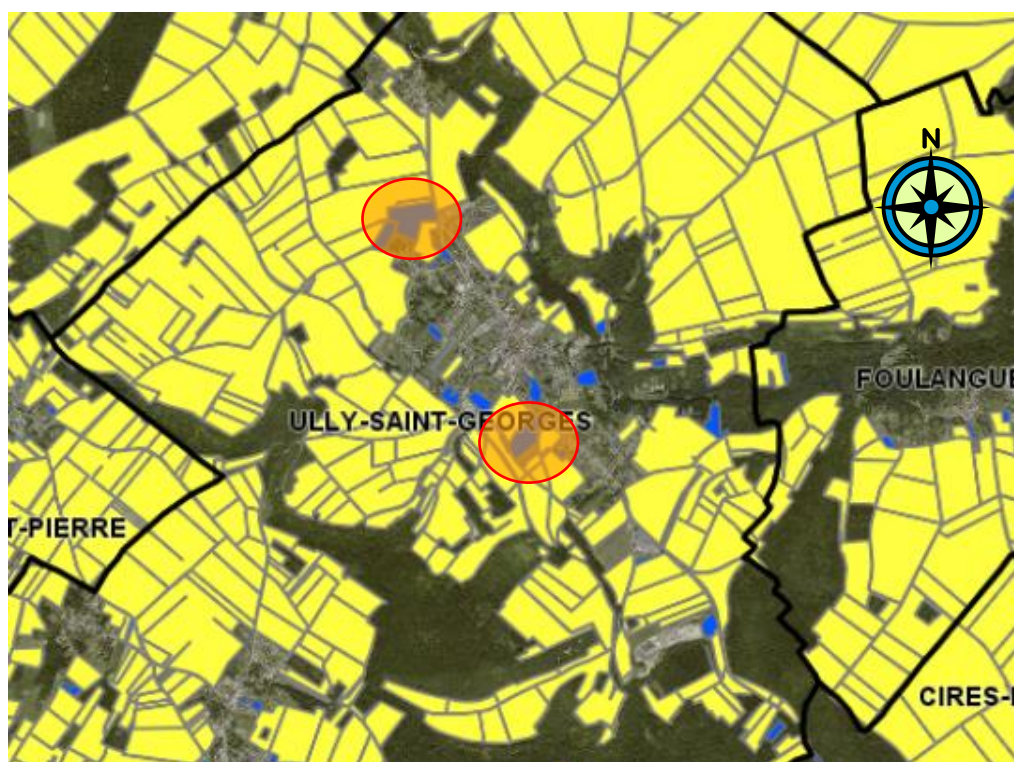


Figure 24 : Consommation des espaces agricoles entre 2003 et 2012 (DDT 2014)

Les îlots bleus au Nord et au Sud ne semblent pas correspondre à la réalité de l'urbanisation sur la commune (parcelles retirées des déclarations relatives à la PAC).



## 2.6.2. POPULATION ACTIVE ET DÉPLACEMENTS

	2016	2011
<b>Ensemble</b>	<b>1 253</b>	<b>1 292</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>80,4</b>	<b>75,3</b>
Actifs ayant un emploi en %	72,6	70,2
Chômeurs en %	7,9	5,2
<b>Inactifs en %</b>	<b>19,6</b>	<b>24,7</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,4	7,5
Retraités ou préretraités en %	7,2	9,7
Autres inactifs en %	4,9	7,5

## EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016

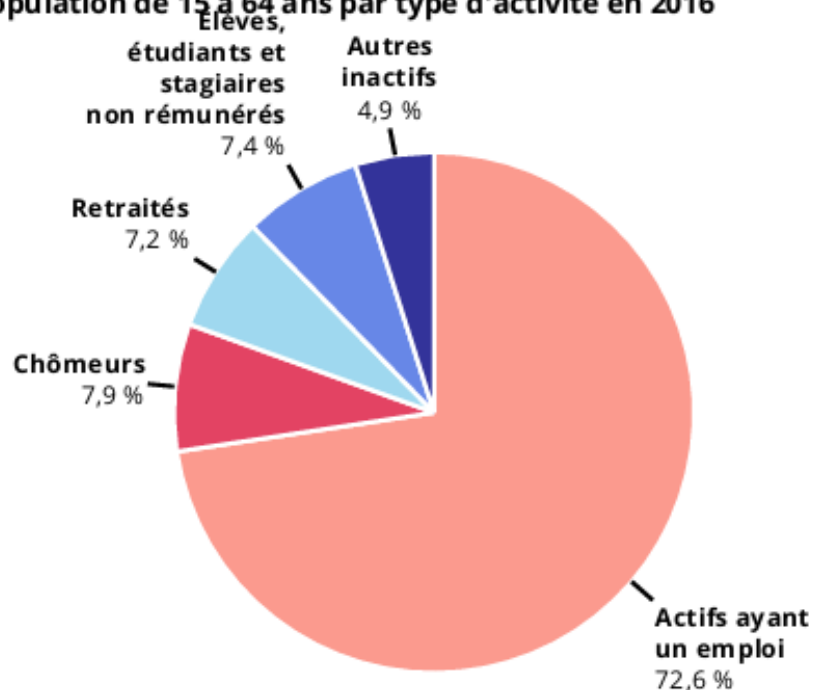


Figure 25 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016 (EMP T4 et G1)

La population active totale reste stable entre 2011 et 2016 (- 39 personnes). Malgré l'augmentation du taux de chômage de 2,7 %, le taux d'emploi augmente de 2,4 % grâce à la baisse de 5 % de la population inactive (retraités et autres inactifs hors population étudiante stable).



RAPPORT DE PRESENTATION

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
<b>Ensemble</b>	<b>1 253</b>	<b>1 008</b>	<b>80,4</b>	<b>910</b>	<b>72,6</b>
15 à 24 ans	200	103	51,4	82	40,8
25 à 54 ans	806	770	95,6	709	88,0
55 à 64 ans	248	135	54,7	119	48,1
<b>Hommes</b>	<b>635</b>	<b>528</b>	<b>83,1</b>	<b>480</b>	<b>75,5</b>
15 à 24 ans	102	58	56,5	50	49,1
25 à 54 ans	409	398	97,4	364	89,2
55 à 64 ans	125	72	58,0	65	52,3
<b>Femmes</b>	<b>618</b>	<b>480</b>	<b>77,7</b>	<b>430</b>	<b>69,6</b>
15 à 24 ans	98	45	46,0	31	32,2
25 à 54 ans	397	372	93,6	345	86,7
55 à 64 ans	123	63	51,3	54	43,8

Figure 26 : Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2016

Ce constat laisse entrevoir une part de plus en plus importante des femmes en termes d'activité. Pour autant, le taux d'activité chez les hommes reste supérieur à celui des femmes (83,1 % contre 77,7 % en 2016). Le taux d'activité communal connaît depuis 2011 une croissance similaire à celle du département.

### 2.6.3. EMPLOI ET ACTIVITÉS

	2016	2011
Nombre d'emplois dans la zone	197	196
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	914	917
Indicateur de concentration d'emploi	21,5	21,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	67,5	65,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



## 2.6.4. STATUT ET CONDITION D'EMPLOI SELON LE SEXE

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>481</b>	<b>100</b>	<b>433</b>	<b>100</b>
<b>Salariés</b>	<b>415</b>	<b>86,4</b>	<b>398</b>	<b>92,0</b>
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	373	77,5	342	79,1
Contrats à durée déterminée	17	3,5	37	8,5
Intérim	7	1,4	8	1,8
Emplois aidés	1	0,2	3	0,7
Apprentissage - Stage	18	3,8	9	2,0
<b>Non-Salariés</b>	<b>66</b>	<b>13,6</b>	<b>35</b>	<b>8,0</b>
Indépendants	27	5,5	22	5,0
Employeurs	39	8,1	13	3,0
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

Figure 27 : Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2016 (ACT T2)

Au sein de la population active ayant un emploi, les agriculteurs exploitants sont les plus faiblement représentés sur la commune (seulement 0,6 %). Les artisans, les commerçants et les cadres ne représentent que 13,6 % de la population active. Par contre, les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires forment des groupes plus importants : ils représentent 86 % de l'ensemble de la population active. Les ouvriers constituent la catégorie la plus représentée, soit 1/3 de l'ensemble.



## 2.7. LES ACTIVITÉS ET LES SERVICES

### 2.7.1. L'INDUSTRIE



Figure 28 : Carrosserie Vaquette KPG



Figure 29 : Usine transform-Bois (rue de Senlis)

La commune compte 2 industries principales : une carrosserie (Vaquette et KPG) et une scierie (Transformbois)

### 2.7.2. L'ARTISANAT

Ainsi que quelques activités artisanales au sein du bourg.



Figure 30 : Secteur artisanal rue de la croix du chêne



### 2.7.3. LES COMMERCES

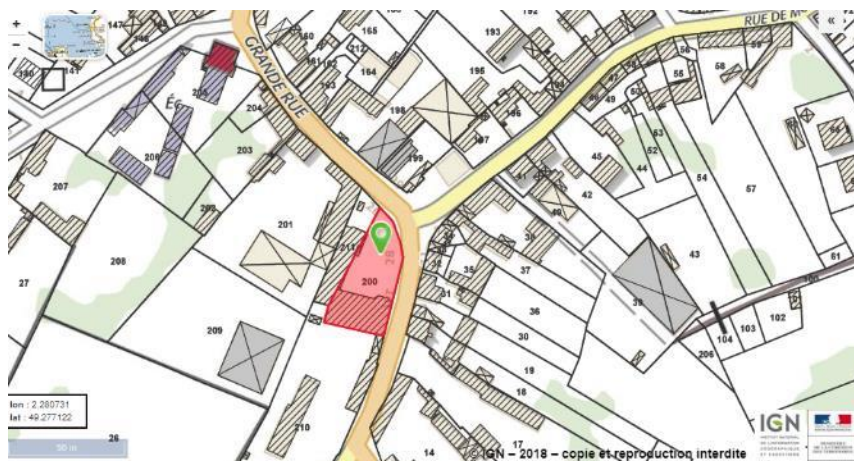


Figure 31 : Centralité commerciale du village

La commune est assez bien équipée avec quelques commerces et services de proximité : une pharmacie, une épicerie, une boulangerie, une boucherie charcuterie, un bar-tabac-relais poste un garage, et une agence immobilière.



## 2.7.4. LES SERVICES

Ully Saint-Georges offre également dans le domaine de la santé :

- Un Médecin
- Un Kinésithérapeute
- 2 Infirmières

## 2.7.5. ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET SERVICES PUBLICS

Ully Saint-Georges possède outre la mairie école (voir ci-après) :

- Une salle polyvalente
- Une salle multifonctions
- Un terrain Tennis
- Un dojo
- Un mini stade (rue de la Croix du Chêne)
- Un mini stade (rue de Noailles)
- Des locaux techniques municipaux,
- Une église
- Un cimetière

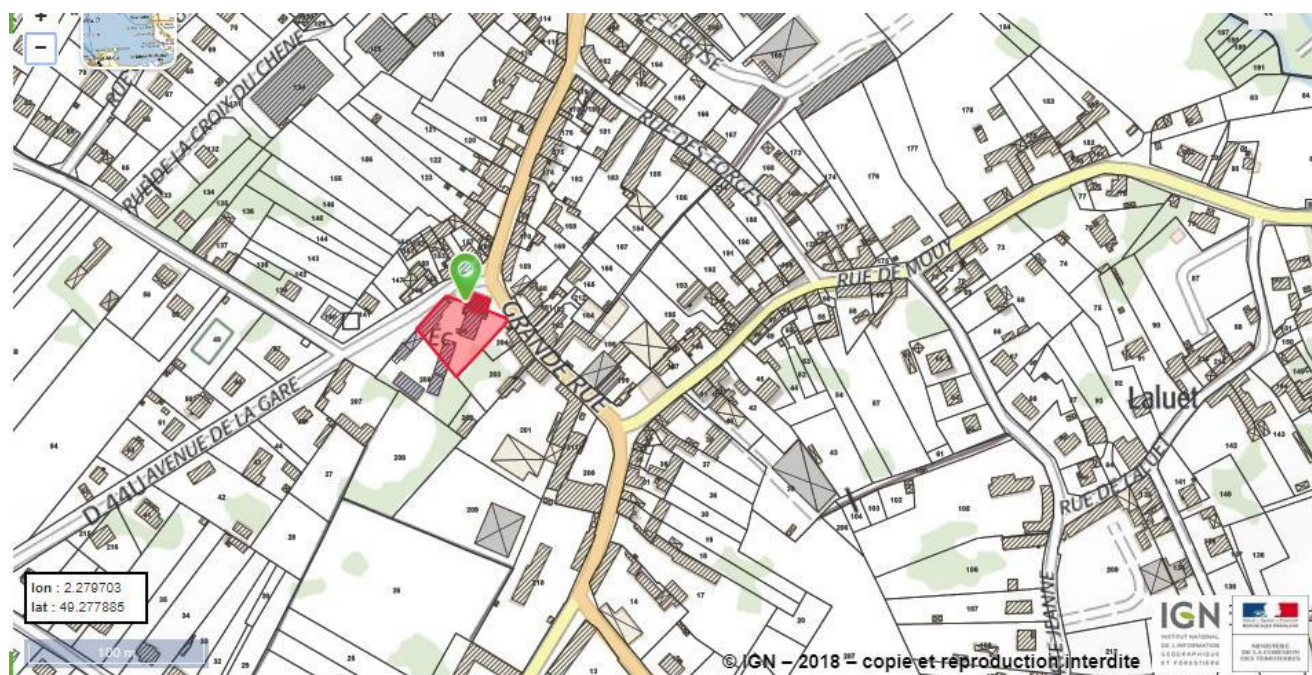


Figure 32 : Carte des équipements publics principaux (Mairie école)



### 2.7.6. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune fait partie de l'académie d'Amiens. Elle est en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec Foulanges.

Une nouvelle école avec une cantine a été créée en 2019 à proximité de la mairie pour l'accueil de 200 élèves en septembre 2019.

**Remarque :** Les équipements scolaires sont aujourd'hui répartis sur plusieurs points de la commune, ce qui oblige les enfants à des déplacements piétons quotidiens et non sécurisés. **La révision du PLU est en partie conditionnée par le renouvellement complet des équipements scolaires.**

Les collèges publics les plus proches sont :

Collège Romain Rolland (Mouy) à 5.1 km

**Collège Henry de Montherlant (Neuilley-en-Thelle) à 6.8 km**

Collège Léonard de Vinci (Sainte-Geneviève) à 7.4 km

Collège Anna de Noailles (Noailles) à 8.2 km

Collège Françoise Sagan (Bornel) à 9.8 km

Collège Jules Vallès (Saint-Leu-d'Esserent) à 11.3 km

Les Lycées publics les plus proches sont :

**Lycée André Malraux (Montataire) à 9.7 km**

Lycée professionnel André Malraux (Montataire) à 9.7 km

Lycée Condorcet (Méru) à 11 km

Lycée professionnel Lavoisier (Méru) à 12.4 km

Lycée Marie Curie (Nogent-sur-Oise) à 13.4 km

Lycée professionnel Marie Curie (Nogent-sur-Oise) à 13.4 km

**Remarque :** en gras les établissements de **rattachement**. Il existe également d'autres structures d'enseignements privés.



### 2.7.7. ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Ully Saint-Georges dispose d'une salle multifonctions au 27 rue de Noailles, d'un City-stade au Nord du Bourg et d'un City-Stade à la rue de la Croix de Chêne, un terrain de tennis et un dojo.



Figure 33 : City Stade au Nord du Bourg

### 2.7.8. LES ASSOCIATIONS (LOI 1901)

La commune compte 11 associations (Loi 1901)

- Arc en ciel
- Eventail (jumelage)
- Gymno Club
- A.R.T. Association Rechercher et Transmettre
- Anciens combattants
- Chorale Singully
- Comité de Sauvegarde de l'Eglise et des Monuments d'Ully Saint Georges
- Comité des Fêtes
- Foyer Rural
- Club de l'Age d'Or
- Association des Propriétaires de Chasse



## 2.8. LES DÉPLACEMENTS

### 2.8.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DES INFRASTRUCTURES ET DES TRANSPORTS (SRIT)

Le Conseil régional de Picardie a élaboré son Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT). L'enjeu est majeur dans la mesure où :

- le secteur des transports consomme près d'un quart de l'énergie utilisée en Picardie et il est le principal émetteur de gaz à effet de serre,
- la Picardie fait partie des régions françaises où la distance parcourue quotidiennement par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail est la plus grande avec une moyenne de 27 kilomètres,
- les transports/infrastructures représentent aujourd'hui le principal poste de dépenses de la Région Picardie, pour faire circuler les trains TER mais également pour aménager les différents réseaux routier, ferroviaire, fluvial et aérien.

Aussi, plus qu'un simple schéma, le SRIT doit être le moyen d'inscrire des choix durables et d'identifier les actions concrètes qui permettront de répondre aux besoins en mobilité des Picards durant les 20 prochaines années et de mieux tirer parti des grandes infrastructures, actuelles ou futures, qui irriguent son territoire. Mieux connecter la Picardie au réseau TGV, proposer aux utilisateurs des transports collectifs une information intermodale efficace, rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite les différents réseaux, améliorer l'accès aux principaux pôles d'emploi, assurer un meilleur maillage des villes picardes pour faciliter les déplacements internes à la région, développer une réelle alternative ferroviaire et fluviale pour le transport de marchandises en s'appuyant sur les grands projets structurants, mieux concilier aménagement du territoire et organisation des transports, etc. Autant de défis à relever et qui nécessitent une large concertation pour trouver, ensemble, les bonnes solutions.

### 2.8.2. LES DESSERTES ROUTIÈRES

La commune de Ully Saint Georges est traversée par :

- La RD 44, selon l'axe Nord-Ouest / Sud-Est (route de 3ème catégorie)
- La RD 86, selon l'axe Nord-Est / Sud-Ouest (route de 4ème catégorie)
- La RD 46, qui marque la limite Sud-Ouest du territoire communal (4ème catégorie)

Pour ces routes départementales, le Conseil Départemental a fourni les informations suivantes sur l'importance du trafic routier journalier :

- RD 44, PR 10.000 (mai 2017) : 2766 véhicules / jour dont 2.6 % de PL
- RD 46, PR 15.000 (septembre 2017) : 1209 véhicules / jour dont 4.7 % de PL
- RD 86, PR 7.000 (juin 2015) : 1004 véhicules / jour dont 3,8 % de PL



Figure 34 : Desserte routière du bourg

*Remarque :* Tout aménagement pouvant être réalisé sur le réseau routier départemental, notamment dans le cadre de la valorisation des entrées d'agglomération sur la RD 44 et la RD 86, devront être soumis à l'avis du Conseil Départemental, et à la conclusion d'une convention.

### 2.8.3. LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

La RD 44 est classée en catégorie 3, route assurant des liaisons inter cantonales et desservant des pôles économique d'importance moyenne. Cette voie n'est pas concernée par l'article L-111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Concernant la sécurité routière, entre 2010 et 2014, 3 accidents corporels (sans personnes tuées) ont été enregistrés sur la RD 44 et 2 accidents corporels sur la RD 86.



### 2.8.4. LE STATIONNEMENT

Le stationnement constitue un problème majeur en centre bourg, les abords de la Mairie sont en stationnement interdit (lignes jaune continues). Dans un périmètre de 200 m autour de la mairie, 4 parkings sont recensés pour un total de 35 places.



Figure 35 : Carte des places de stationnement dans le Bourg

L'aménagement de la place de la mairie en liaison avec le déplacement du groupe scolaire doit résoudre le manque de stationnement et l'accessibilité au pôle administratif et scolaire de la commune.



Les lotissements du reste du bourg et les hameaux ne connaissent pas de problèmes liés au stationnement, comme par exemple la rue Couture Gallien, qui offre une cinquantaine de places en parkings et le long de la voirie.



## 2.9. LES AUTRES MODES DE TRANSPORTS

### 2.9.1. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le département est autorité organisatrice des transports interurbains. Aussi, la commune d'ULLY-SAINT-GEORGES est concernée par ;

- Les lignes scolaires desservant l'Institution du Saint-Esprit à BEAUVAIS et le regroupement pédagogique intercommunal de FOULANGUES et ULLY-SAINT-GEORGES ;
- Les lignes régulières :
- La ligne n° 5A, CHANTILLY / ULLY-SAINT-GEORGES;
- La ligne n° 35B, NEUILLY-EN-THELLE / BEAUVAIS ;
- La ligne n° 61, MOULINCOURT / MONTATAIRE / CREIL.

Le transport scolaire est pris en charge par le département au-delà de ses compétences obligatoires en transportant également gratuitement des lycéens et les primaires qui relèvent des compétences respectives de la région et des communes. La prise en compte des transports en commun est assurée par le service Oise mobilité du Conseil Départemental ainsi que le transport scolaire et le transport à la demande (TAD).

Les gares les plus proches et les plus fréquentées de Ully Saint-Georges se trouvent à Balagny-sur-Thérain (4.93 km), Angy Mouy (5.77 km), Cires-lès-Mello (5.78 km), Villers-Saint-Sépulcre (10.91 km), Bornel (10.72 km), Chambly (15 km), Chantilly (20 km) et Persan-Beaumont (19 km).

### 2.9.2. LES CIRCULATIONS DOUCES

Le département est compétent pour établir le PDIPR ayant vocation à préserver les chemins ruraux, la continuité des itinéraires et ainsi à favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée. Le territoire de la commune d'ULLY-SAINT-GEORGES est traversé par :

- Les GR 11 et 126 inscrits au plan départemental de randonnée pédestre approuvé par délibération du conseil départementale en date du 18 janvier 1990 ;
- Le circuit « Forêts du Clermontois » inscrit au plan départemental de randonnée équestre approuvé par délibération du conseil départemental en date du 8 novembre 1991.



## RAPPORT DE PRESENTATION

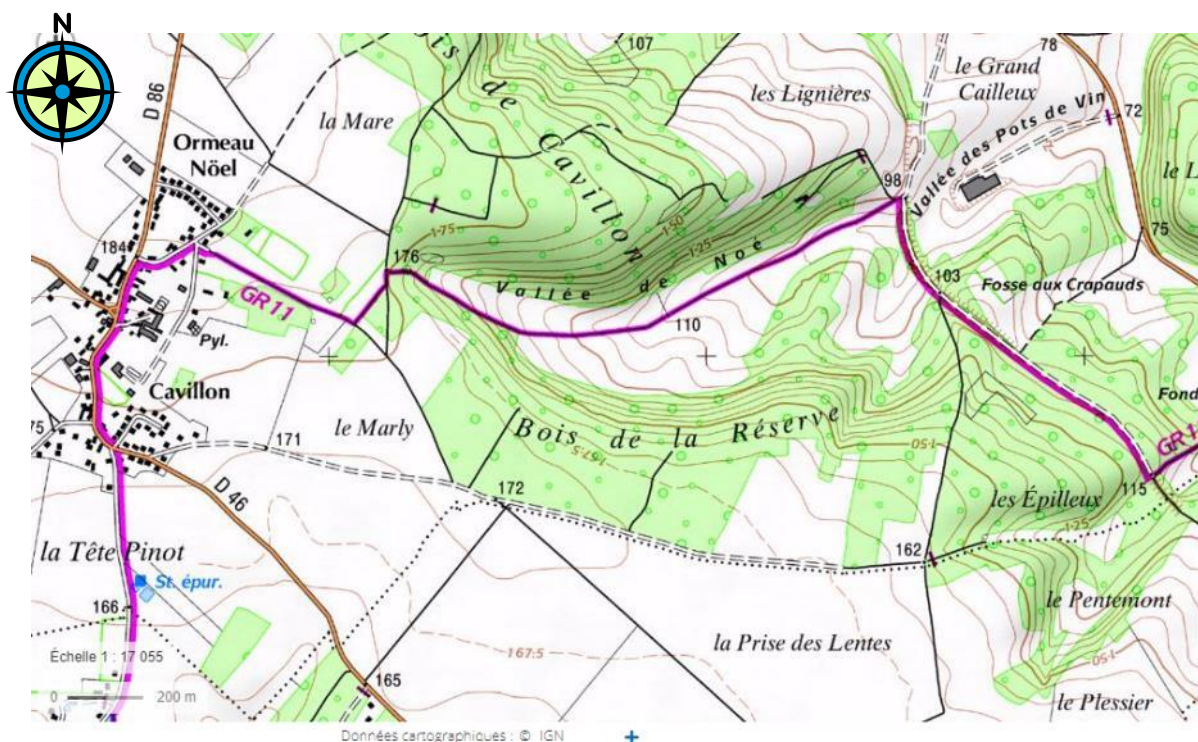


Figure 36 : Carte des chemins de grandes randonnées (GR 11)

Le Conseil Départemental a lancé une démarche de développement de l'éco-mobilité à l'échelle du département. A ce titre, une voie verte traversant le département appelé Tran's Oise a été aménagée en 2006. Il s'agit d'un parcours de 240 km en site propre, en accotement de RD, sur des délaissés ferroviaires, le long des berges de canaux...

En parallèle, le Conseil Départemental a élaboré son Schéma Départemental des Circulations Douces (SDCD) approuvé le 16 décembre 2010. Le SDCD doit permettre de faciliter la mise en œuvre collective et cohérente des projets de réalisation de voies douces, à destination des publics pédestres, cycles, rollers, équestres et des personnes à mobilité réduite.

Ce schéma se compose d'une dimension à la fois touristique, utilitaire, environnementale et sociale. Il constitue un outil d'organisation des projets de réalisation de voies douces et doit donc permettre d'établir des projets. Le schéma s'accompagne d'un guide technique spécifique au département de l'Oise mis à disposition des collectivités locales pour les aider dans leur démarche lors de la réalisation de leurs projets. »

### 2.9.3. LE COVOITURAGE

Le Conseil Départemental de l'Oise a mis en service un site Internet de covoiturage appelé « Oise Mobilité » permettant aux Oisiens d'organiser leurs déplacements.



## 2.10. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Toutes les servitudes grevant le territoire communal ont été répertoriées dans le Porter à connaissance disponible en Mairie. L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans le document « Annexes des servitudes » et « Informations jugées utiles ». Chacune des dispositions arrêtées dans le présent document respectent les servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal.

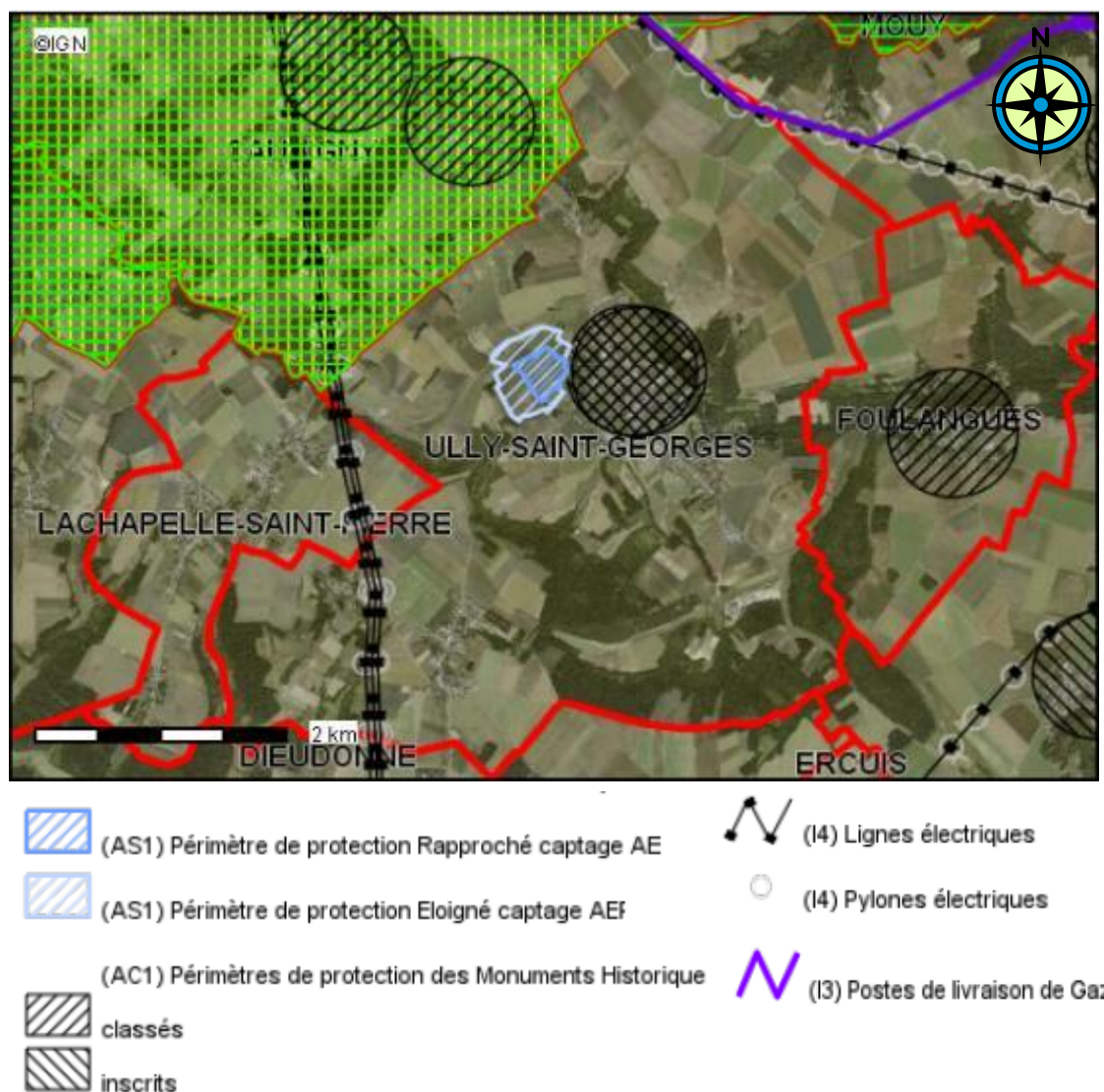


Figure 37 : Carte des servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- deux servitudes AC1, relatives à la protection des Monuments Historiques classés et inscrits, correspondant à l'église d'Ully-Saint-Georges et aux anciens bâtiments de la Grange aux Dîmes ;



RAPPORT DE PRESENTATION

- Deux servitudes AS 1, relatives à l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales, correspondant aux périmètres rapproché et éloigné de protection du captage d'eau potable d'Ully-Saint-Georges ;
- Trois servitudes EL7, d'alignement du Conseil Départemental de l'Oise, concernant les RD 44, 46 et 86 ;
- Une servitude I3, relative à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz, correspondant au passage d'une canalisation de transport de gaz au Nord du territoire communal ;
- Quatre servitudes I4, relatives à l'établissement de canalisations électriques, correspondant au passage de quatre lignes aériennes à haute tension au Nord et à l'Ouest du territoire communal ;
- Une servitude PT2, relative à la protection des centres d'émission et de réception exploités par l'État, correspondant au centre d'Ully-Saint-Georges / Cavillon ;
- Deux servitudes PT2LH, relatives aux liaisons hertziennes, correspondant aux faisceaux hertziens « Ully-Saint-Georges / le Cavillon — Catillon-Fumechon / la Garenne » et « Sainte-Geneviève — Apremont / BA 110 Creil ».

## 2.11. LES INFORMATIONS JUGÉES UTILES

### 2.11.1. ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Le conseil départemental a approuvé le 18 décembre 2008 un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS). Ainsi, le territoire de la commune d'ULLY-SAINT-GEORGES est concerné par :

- l'ENS d'intérêt local « Vallées sèches de Montchavert » (PDT16) ;
- l'ENS d'intérêt local « Les Larris et le Bois commun » (CLE11).

Les Grands Ensembles Naturels Sensibles (GENS) ont été identifiés par le département pour intervenir à une échelle plus large que celle d'un ENS dans le but de favoriser la mise en réseau des sites naturels et préserver les continuités écologiques. Pour rappel, le classement en ENS ne constitue pas une protection réglementaire des espaces considérés. Il s'agit d'un inventaire de sites dont les richesses écologiques et paysagères nécessitent une attention particulière. De plus, selon les projets envisagés sur ces espaces, le classement en ENS peut donner accès à des aides du conseil départemental visant à les préserver et à les ouvrir au public. La présence de ces ENS se doit donc d'être soulignée dans les documents d'urbanisme afin de sensibiliser les porteurs de projets.

Le classement ENS n'est pas systématiquement assorti d'un droit de préemption départemental au titre des ENS (classement en Zone de Préemption au titre des ENS, soit ZPENS). Il n'y a qu'un nombre limité de secteurs classés en ZPENS sur le département et la commune d'ULLY-SAINT-GEORGES n'est pas concernée.



## 3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.1. LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

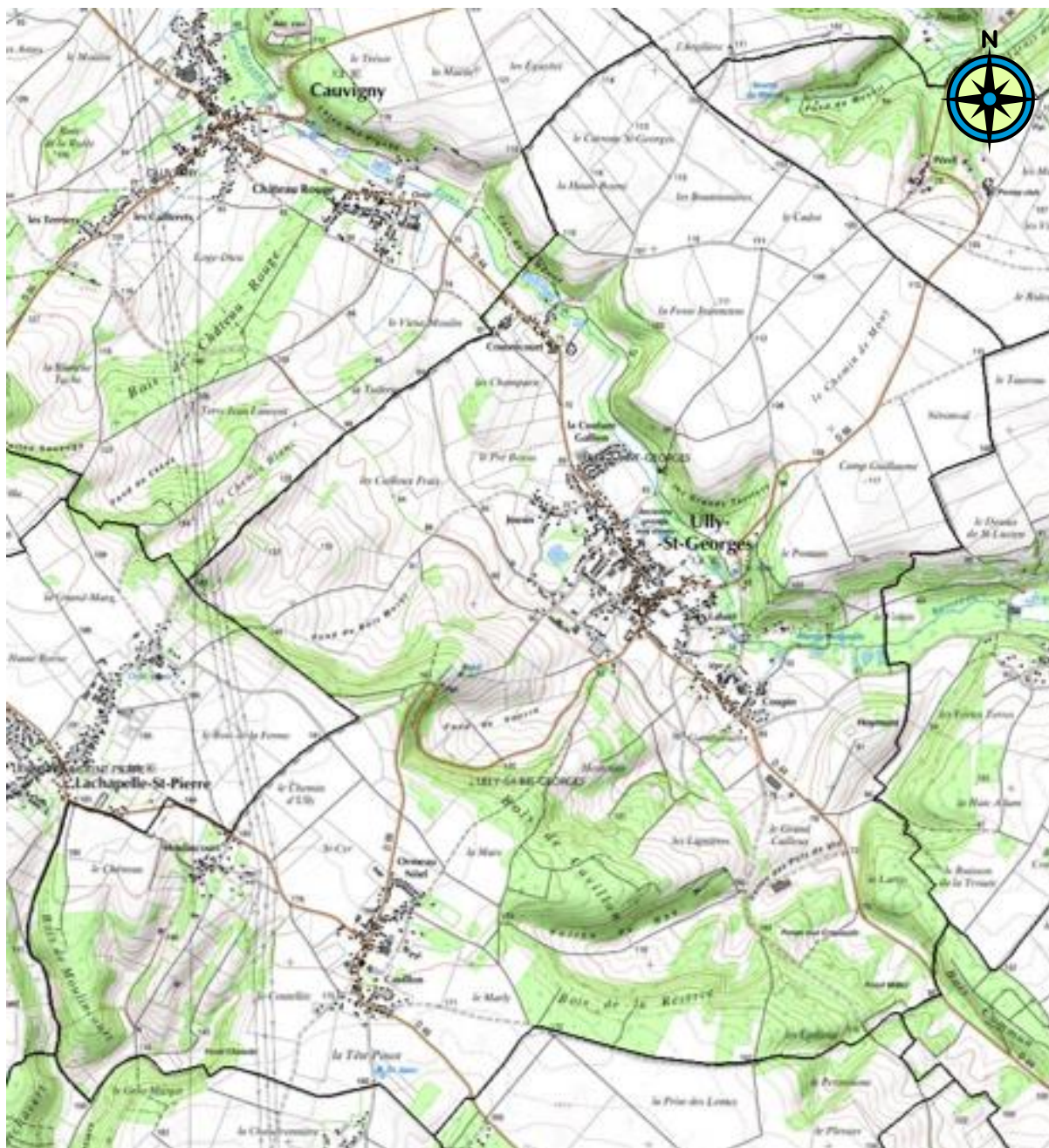


Figure 38 : Carte topographique de la commune (IGN 1/25000°)

La topographie communale témoigne de la mise en place du relief par l'érosion et de ses conséquences. Le village est installé sur un plateau en pente régulière Nord – Sud, entaillé au Nord par une cuesta, et à l'Ouest par des vallées encaissées.



RAPPORT DE PRESENTATION

Ully Saint-Georges s'inscrit dans le cadre très caractéristique du Plateau de Thelle qui présente un paysage dynamique et varié. Le schéma ci-dessous montre un système linéaire dominant Nord-Est/Sud-Ouest souligné par les points hauts, les lignes de crêtes et de talwegs. Le système drainant est ainsi orienté vers la vallée du Clermontois et de l'Esches. Ces lignes de forces de la géomorphologie résultent d'un travail incessant et progressif d'érosion des cours d'eau (l'Esches au Sud, Le Thérain au Nord...). Ce travail est différent en fonction de la nature et de la dureté des sols. Les ruptures de pentes sont provoquées par la présence d'un socle plus solide (cuesta et vallée). Ce dernier se caractérise par un relief plan du plateau de Thelle. Il en résulte dans notre étude de cas, un paysage de plateau accidenté par la cuesta au Nord et par un découpage prononcé des vallées au Sud.

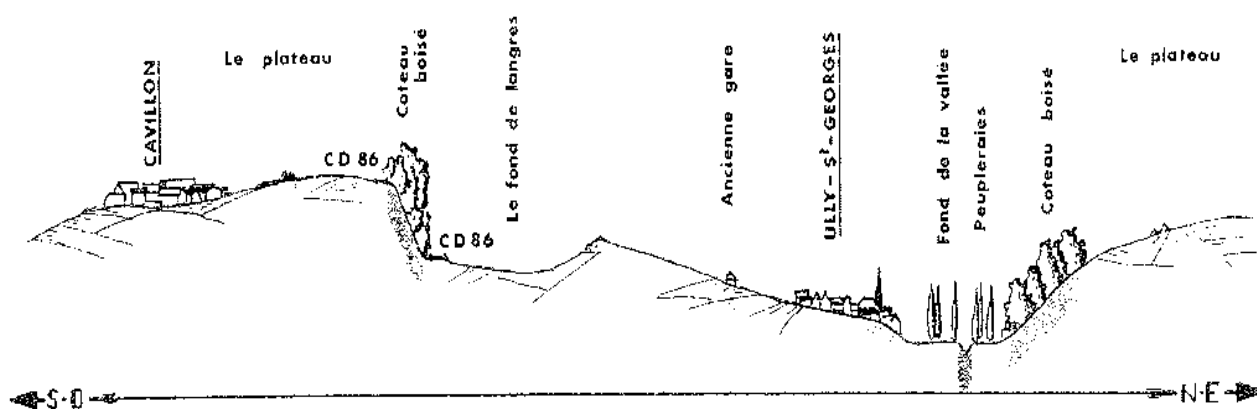


Figure 39 : Schéma de principe des entités géomorphologiques

La topographie communale témoigne de la mise en place du relief par l'érosion, soit :

- Un plateau, creusé par la vallée d'un ruisseau (le Cires),
- Deux versants abrupts, l'un exposé Nord - Est, l'autre exposé Sud - Ouest

L'érosion a entaillé fortement la vallée, et marqué ces versants. La différence d'exposition se retrouve dans les formes des cuesta :

- Le versant exposé au Nord est marqué par des pentes particulièrement abruptes, plus touché par les vents et les intempéries.
- Le versant exposé au Sud est dessiné de façon plus douce.
- Des micro vallons perpendiculaires au vallon du Cires sillonnent ces versants.

Le village est installé au fond du vallon creusé par le Cires, en limite de la partie inondable de la vallée. Un marais, en fond de vallon, draine les eaux recueillies par le plateau agricole.



RAPPORT DE PRESENTATION

Ce relief a des conséquences directes sur la commune :

- Des risques d'éboulement en sommet de pente sur les cuestas calcaires.
- Une érosion possible sur les surfaces pentues, avec des mouvements de terrain.
- Des coulées de boues sur les vallons et micro thalwegs du site notamment sur les surfaces argileuses ou limoneuses (comme en décembre 1999 et de janvier à avril 2001)
- Des inondations potentielles sur la vallée du Cires

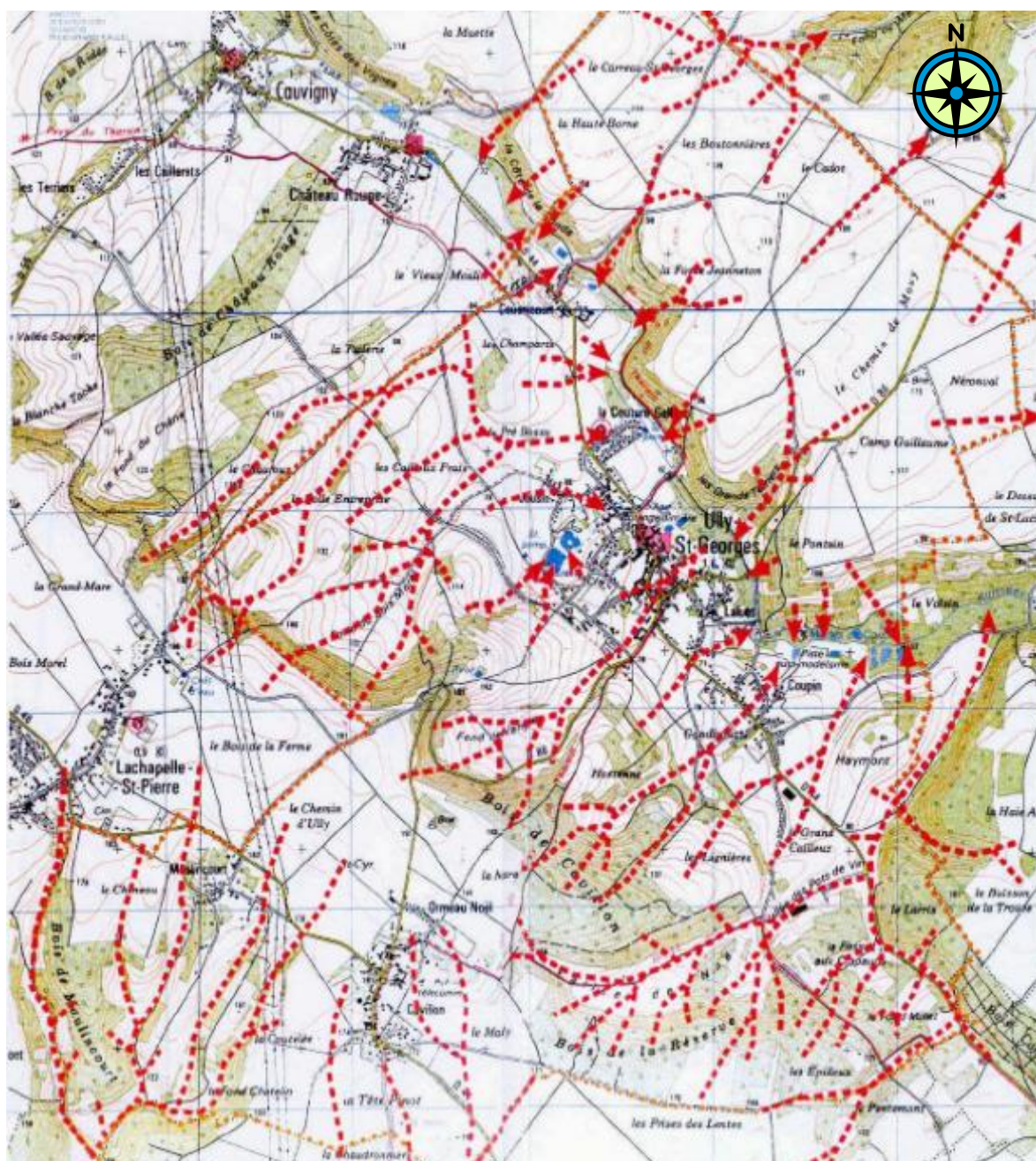


Figure 40 : Carte des ruissellements et coulées de boues potentielles



### 3.2. LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE

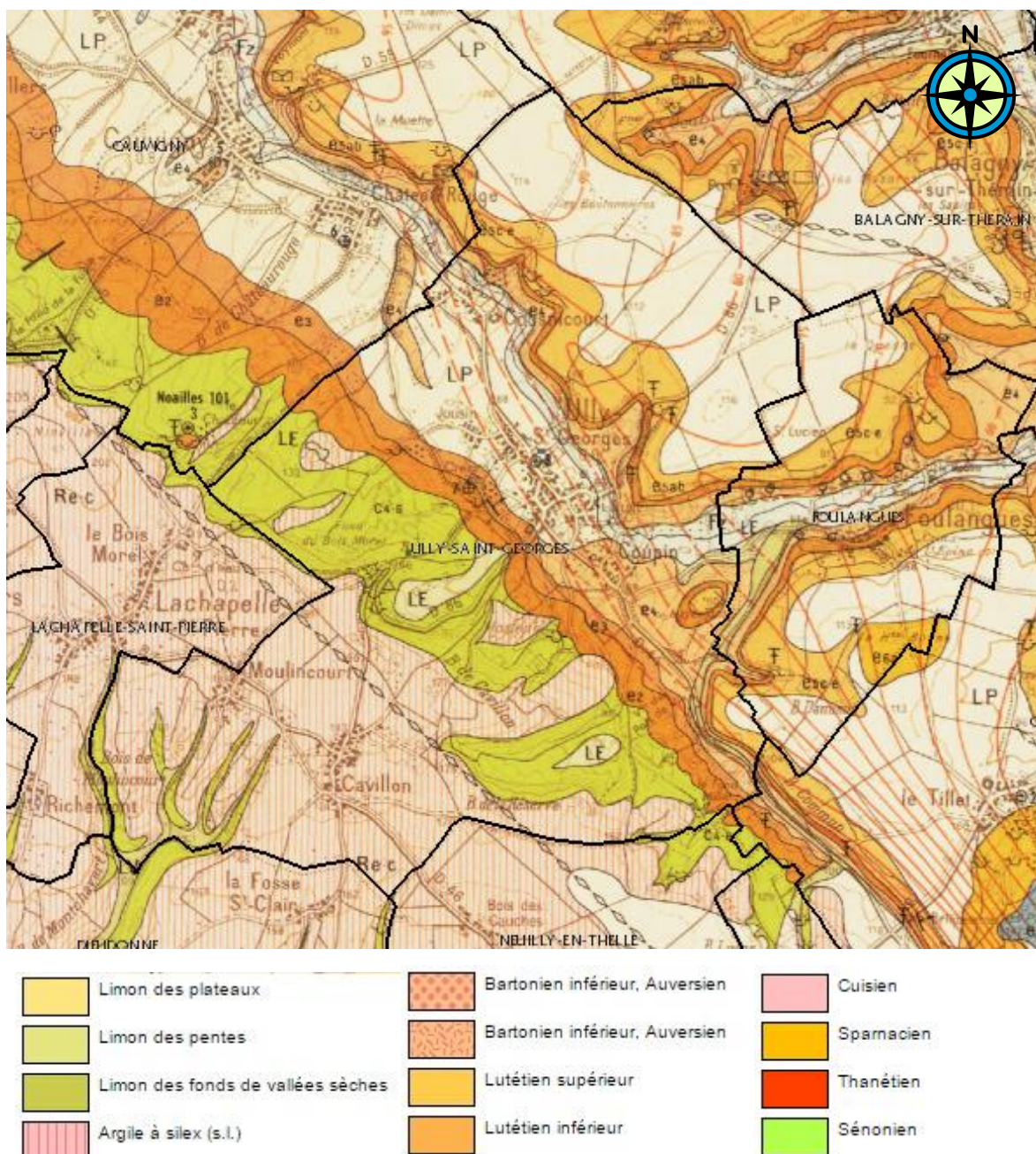


Figure 41 : Carte géologique régionale au 1/50000<sup>ème</sup> d'Ully Saint-Georges

(Source : Carte géologique de Creil au 1/50 000<sup>ème</sup>)

La Commune se partage entre une diversité d'affleurements géologiques liés aux formes de reliefs. Cette géologie implique une contrainte selon les couches géologiques concernées.



### 3.2.1. LA GEOLOGIE

La commune d'Ully Saint-Georges est située sur un système de faille. On voit précisément le contact des formations de la craie du secondaire et celles des formations tertiaires d'argiles en fond de vallée, souvent recouvertes de formations alluviales, de sables sur les versants et de calcaire en rebord de plateau Est alors qu'à l'Ouest c'est la craie qui assure l'effet sommital et la cuesta.

Les conséquences en sont la fragilité des versants vis à vis de l'érosion et la contrainte des sols pour la construction avec de plus la contrainte d'eau en fond de vallée. La Commune se partage entre une diversité d'affleurements géologiques liés aux formes de reliefs. Cette géologie implique une contrainte selon les couches géologiques concernées.

Les couches géologiques en place sont variées :

- Des limons de plateau, excellentes terres agricoles sur le plateau Nord.
- La cuesta qui est composée de différentes couches, selon l'altitude traversée. En descendant, on trouve progressivement des limons sableux, puis des marnes et des sables à proximité de la vallée. Ces sables assurent un rôle de drainage des eaux par infiltration et régulent les eaux du ruisseau.
- En fond de vallon : des alluvions liées à la présence du Cires
- Des limons de plateaux, arrachés par l'érosion et répandus en fond de vallon. Leur texture est sablo-limoneuse issue du mélange des coulées de sables et de remaniements des limons quaternaires.
- Sur la partie Sud du territoire communal, on trouve des affleurements de craie, puis une couche d'argiles à silex, qui peut provoquer un phénomène de battance, et une hydromorphie (risques de coulées de boues et d'inondations sur cette partie du territoire communal). Moulincourt et Cavillon sont installés sur des sols composés d'argile à silex. Ils sont donc concernés par ces derniers phénomènes.

Le hameau de Cousnicourt se situe sur une zone de craie, ce qui confère une bonne stabilité structurelle au site et aux constructions.

Le bourg d'Ully Saint-Georges est installé sur une couche de limons de plateaux, relativement stable, et surtout hors de la zone inondable du Cires.

La commune d'Ully Saint-Georges repose principalement sur un plateau. Les formations résiduelles y sont très développées : limons de plateau (LP), et formations résiduelles à silex (Rs) ; elles permettent les grandes cultures.



## RAPPORT DE PRESENTATION

Les principales formations géologiques recensées sur la commune sont limoneuses et ont les caractéristiques suivantes :

**Limons des plateaux (LP)** : la couverture limoneuse des diverses régions naturelles de la feuille présente des caractères bien différents que l'on peut cependant rattacher, lithologiquement, à trois types principaux :

**Limons bruns** habituellement classés dans les loess ; très rarement calcaires, ils se chargent en sable à proximité des massifs sableux auversiens et thanétiens. Leur épaisseur varie en général de 0,50 m à 3 m, pour atteindre 10 m, très localement ;

**Limons bruns rouge** à rougeâtres, argileux, tenaces, englobant le plus souvent des blocs de roches siliceuses ou plus ou moins silicifiées, souvent mêlés de sable quartzeux. Ils sont situés sous les limons bruns, mais affleurent fréquemment lorsque ceux-ci, plus meubles, ont été entraînés. Leur épaisseur est très faible (0,20 à 0,50 m) ;

**Limons jaunes**, argileux, à blocs de meulière, localisés essentiellement sur le Marinésien et l'Auversien. Généralement peu épais (0,50 à 2 m) leur origine est probablement pédologique, sous couvert forestier et sur roches siliceuses

### 3.2.2. LA PÉDOLOGIE

Ces affleurements diversifiés sont une richesse : Ils participent à la diversité des formes de relief donc à la richesse du paysage local, Ils engendrent une gamme de sols différents, sols bruns calcaire, sols bruns lessivés, rendzine, sols hydromorphes, sols décapés et minéraux brut qui eux-mêmes vont déterminer des milieux différenciés. Mais ils génèrent des contraintes :

- Contrainte de stabilité et d'hydromorphie potentielle sur les limons de fond de vallée,
- Potentialités d'érosions de versants et de coulées de boues à partir des argiles sur le versant (les argiles constituent un effet de dalles sur lesquelles les eaux ruissellent et peuvent par inertie provoquer des érosions importantes sur les sables sous-jacents dont la stabilité des sols est plus faible).

Les espaces boisés actuels constituent un frein à cette dynamique d'érosion. Les terres agricoles sont de grande qualité. La craie est située en sous-sol, recouverte par une couche d'argiles, eux-mêmes recouvertes par des limons de plateau. La présence de nappes perchées est probable. L'imperméabilité du sous-sol peut engendrer des effets de dalle.



### 3.2.3. L'HYDROGÉOLOGIE

Un certain nombre de niveaux aquifères sont connus et utilisés localement dans cette région, mais un seul est présent sur le territoire communal, à savoir **la nappe de la craie**. C'est la nappe d'eau souterraine la plus importante. Elle est exploitée par puits sous les alluvions anciennes, dans la vallée de l'Oise, de l'Esches et de la Thève, donnant fréquemment des débits importants.

Dans le Pays-de-Thelle, qui ne possède pas d'autres ressources aquifères, elle est exploitée avec de bien meilleurs résultats dans les vallons secs que sous les plateaux où de vieux puits ne donnent que de faibles débits.

La craie, à la faveur de fissures et de diaclases, **forme le réservoir d'une nappe libre, dite « nappe de la craie »**. Ce réseau de fissures et de diaclases est d'origine tectonique et est amplifié par des phénomènes de dissolution dus à la circulation des eaux. C'est dans l'axe des vallées et vallons qu'elles sont généralement plus développées.

**L'alimentation de cette nappe est assurée exclusivement par l'infiltration** d'une partie de précipitations dites « pluies efficaces ». Cette alimentation est prépondérante de novembre à mars. Elle induit une fluctuation naturelle du niveau de la nappe avec en principe des eaux hautes jusqu'en avril-mai et des basses eaux en décembre.

L'amplitude des fluctuations est importante puisqu'elle peut atteindre 14 m environ. **L'écoulement général de la nappe s'effectue vers le Sud**, vers l'Oise, qui représente le niveau de base de la nappe.



### 3.2.4. LES CAPTAGES D'EAU

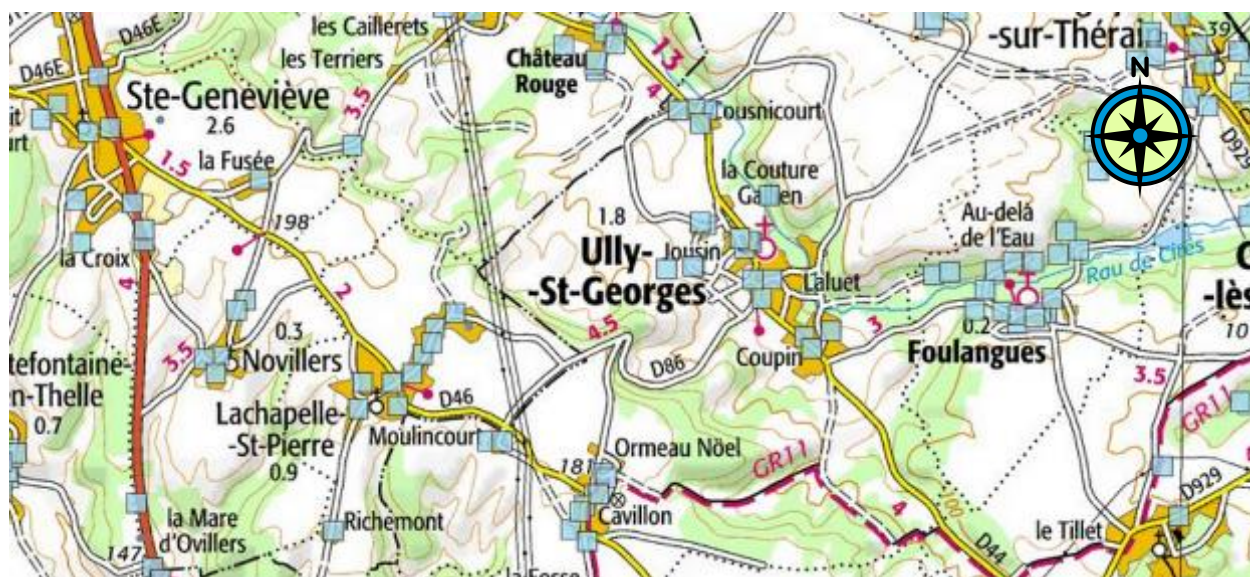


Figure 42 : Les captages d'eau privés de la commune (infoterre)

Il existe de nombreux captages privés sur la commune au niveau du bourg et des hameaux. Un captage AEP avec périmètres de protection existe sur la commune et sert, avec celui de Dieudonne, pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des huit communes du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable d'Ully Saint Georges.

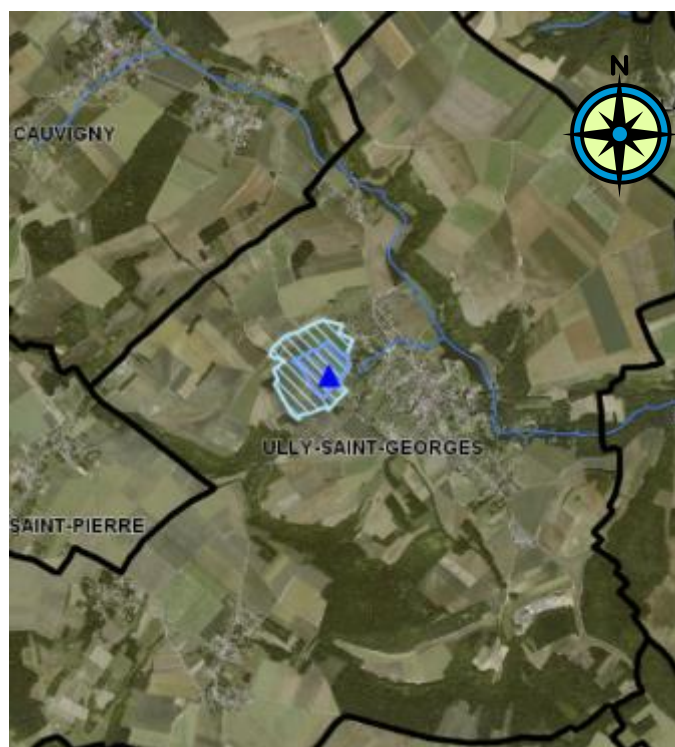


Figure 43 : Les périmètres de captage d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine



### 3.3. LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

#### 3.3.2. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

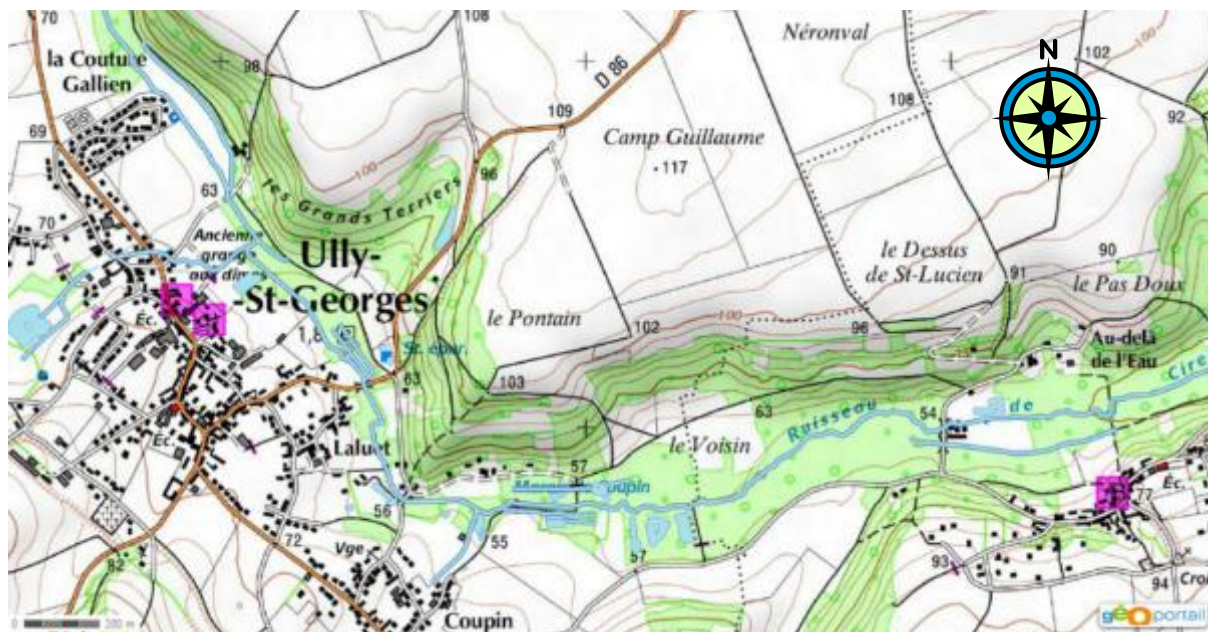


Figure 44 : Cartographie du réseau hydrographique de la commune

La commune est traversée par le Cires. Ce ruisseau traverse l'ensemble du territoire communal d'Est en Ouest. Il draine les eaux des plateaux agricoles qui surplombent la vallée. Un espace de marais accompagne le cours d'eau, en fond de vallée (marais de Coupin). Les abords du ruisseau sont soumis à des contraintes d'inondations, en cas de fortes précipitations.

Le Sud-Ouest du territoire communal est caractérisé par la présence de vallées sèches, qui drainent les eaux de ruissellement, et qui constituent un écosystème particulier dont la richesse est reconnue par un classement en ZNIEFF (Bois de Cavillon)

La commune d'Ully Saint-Georges est soumise à de fortes contraintes hydrologiques, du fait du risque important de remontée de nappe phréatique. En effet la vallée du Cires est composée de sédiments qui accueillent une nappe sub-affleurante (arrêté de catastrophe naturelle par inondations du 29/08/2001 sur l'évènement de janvier à avril 2001).

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal de la Vallée du Thérain (SIVT).



### **3.3.3. L'EAU DANS LE VILLAGE**

#### **3.3.3.1. Eau destinée à la consommation humaine**

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal des Eaux d'Ully Saint-Georges qui regroupe 8 communes ; Cauvigny, Dieudonne, Foulanges, Lachapelle-Saint-Pierre, Neuilly-en-Thelle, Novillers-les-Cailloux, Sainte-Geneviève et Ully Saint-Georges.

La commune d'ULLY St Georges est alimentée par un captage sur le territoire communal qui permet de desservir le hameau de Cousnicourt et le centre bourg, un second captage sur le Commune de Dieudonne dessert Moulincourt et Cavillon un bouclage de ces deux réseaux est possible uniquement en cas de défaillance.

L'entretien et l'exploitation du réseau ont été confiés à VEOLIA, par contrat d'affermage.

#### **3.3.3.2. Assainissement et eaux pluviales**

La commune d'Ully Saint-Georges possède un réseau de type collectif. Le réseau est en affermage avec VEOLIA.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration située sur la commune.

Les eaux pluviales sont partiellement captées par un réseau séparatif et actuellement soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées au fil d'eau dans la rue.

#### **3.3.3.3. Service Défense Incendie**

La défense incendie de la commune est assurée par 32 bornes incendie et une réserve artificielle. 2 bornes non conformes sont en service (2 anomalies de débit notées). Les données proviennent de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours de l'Oise (2016).



### **3.4. LES RÉSEAUX DIVERS**

#### **3.4.1. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Les réseaux de télécommunication d'Ully Saint-Georges sont satisfaisants. Ils sont parfaitement adaptables au développement de la commune. Pour le téléphone portable les réseaux France Télécom, SFR, ou Bouygues ne sont pas captés correctement. Des travaux de renforcement ont été engagés sur le relais de Mouy qui dessert ce secteur.

#### **3.4.2. LE SCHÉMA NUMÉRIQUE**

La commune est desservie par la fibre optique depuis le second semestre 2015 grâce au Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit (S.M.O.T.H.D).

#### **3.4.3. LE GAZ**

La commune ne bénéficie pas d'un réseau de distribution gaz malgré la présence d'une canalisation au nord de la commune.

#### **3.4.4. L'ÉLECTRICITÉ**

La commune est traversée par un réseau de lignes électriques aériennes de transport d'électricité.

Le réseau électrique, de la commune, constitué de lignes aériennes et de lignes enfouies est suffisant pour satisfaire aux besoins actuels des habitants. Il est également capable de satisfaire aux besoins créés par une future urbanisation.

#### **3.4.5. GESTION DES DÉCHETS**

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont réalisés dans le cadre du Syndicat intercommunal. Le concessionnaire est la Communauté de Communes Thelloise. La collecte a lieu deux fois par semaine (lundi et jeudi), avec ramassage sélectif des objets encombrants à la demande, et collecte du tri sélectif le mardi tous les quinze jours.

La collecte des ordures ménagères concernant la commune d'Ully Saint-Georges est gérée par la Communauté de communes Thelloise. Elle-même a adhéré au SYMOVE (Syndicat Mixte Oise Verte Environnement) en 1999, pour le traitement.

Depuis le 01/01/17, Le SMDO (fusion SYMOVE / SMVO) gère pour les collectivités adhérentes les contrats concernant le traitement de leurs déchets ménagers. Il devient l'interlocuteur unique des prestataires de service et l'intermédiaire entre ceux-ci et les collectivités. Il a ainsi une plus grande force d'action, notamment lors des renouvellements de contrats, ainsi qu'une meilleure visibilité à long terme pour mettre en place des projets en commun.



RAPPORT DE PRESENTATION

La base de son action reste fondée sur l'équité et la solidarité interterritoriale. La compétence traitement représente les opérations suivantes :

- le tri des emballages et papiers, journaux, revues, issus des collectes sélectives en Porte à Porte et Apport Volontaire effectuées par les collectivités adhérentes,
- le compostage des déchets de jardin collectés sélectivement en Porte-à-Porte par les collectivités adhérentes,
- le traitement des déchets résiduels par stockage. Celui-ci est effectué en CSDU de classe 2.
- le transfert puis le transport de l'ensemble de ces déchets, le cas échéant.

La collecte des déchets ménagers s'effectue en "porte à porte", avec un ramassage à domicile, 1 ou 2 fois par semaine.

Les traitements sont réalisés dans un Centre de Stockage de Déchets Ultimes à Liancourt Saint Pierre.

Par ailleurs, il existe :

4 points « collecte du verre » sur la commune d'Ully Saint-Georges.

- Bourg (1)
- Moulincourt (1)
- Cavillon (1)
- Cousnicourt (1)

1 conteneur Vêtements : Association des Paralysés de France (Rue de Noailles à Ully)

1 déchèterie à Sainte-Geneviève



### 3.5. LA QUALITE DE L'AIR

La commune n'est pas équipée de capteur pour la qualité de l'air. Les stations de mesure les plus proches sont celle de Creil et de Nogent-sur-Oise dans l'Oise ; et de Cergy-Pontoise dans le Val d'Oise pour les stations urbaines. Par contre, une station en zone rurale à Noisy-sur-Oise est installée. Bien qu'elle n'intègre que l'indice d'ozone, il s'agit de la station la plus proche de Chambly.

Aucun problème de pollution de l'air n'a été signalé : les niveaux de l'ozone sont très inférieurs aux seuils critiques.

### 3.6. LE BRUIT

La commune n'est pas située dans un secteur réglementé pour le bruit.

### 3.7. ÉNERGIES ET GAZ A EFFET DE SERRE

La commune est desservie en électricité mais pas en gaz malgré la présence d'une canalisation au nord de la commune. Compte tenu d'un potentiel éolien ou solaire limité et de la typologie de l'habitat individuel, le potentiel d'utilisation de l'énergie bois est important. La proximité de la nappe indique également un potentiel pour la géothermie de surface ou de faible profondeur.

### 3.8. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques naturels et industriels sont au cœur des préoccupations dans le cadre de la rédaction d'un PLU. En effet, au travers de ce document d'urbanisme la commune fixe les conditions d'un développement de l'urbanisation assurant la protection des personnes et des biens.

#### 3.8.1. LES RISQUES NATURELS

De par leurs caractères imprévisibles et la puissance des dommages qu'ils déclenchent, les risques naturels sont importants à prendre en compte.

##### 3.8.1.1. Risques d'inondation par débordement

Suite à des pluies violentes ou abondantes, le débit des cours d'eau peut augmenter et la rivière peut déborder de son lit mineur, dans lequel les eaux circulent habituellement, pour envahir le lit majeur. Ces phénomènes ont une dynamique assez lente et peuvent inonder la plaine pendant une période assez longue.



## RAPPORT DE PRESENTATION

Les principaux facteurs participant à la formation de ces inondations sont :

- une augmentation de la quantité d'eaux de ruissellement ;
- une réduction de la capacité d'expansion des crues (constructions et stockage de matériaux dans le lit majeur, clôtures en béton sur les berges...) ;
- une gêne au bon écoulement des cours d'eau (ouvrages hydrauliques...).

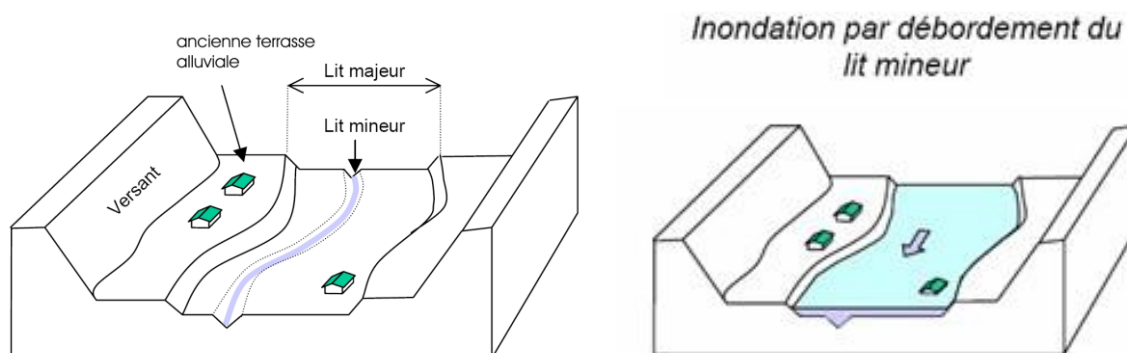


Figure 45 : Principe d'une inondation par débordement d'un cours d'eau (Source : BRGM)

### 3.8.1.2. Risques d'inondation par remontée de nappe

Les nappes phréatiques libres ne sont pas séparées de la surface par une couche imperméable et sont alimentées par les eaux de pluie qui s'y infiltrent. Ces nappes se rechargent principalement en hiver car les précipitations y sont plus importantes. Les températures ainsi que l'évaporation sont faibles et la végétation est peu active et prélève peu d'eau dans le sol. Le niveau des nappes s'élève donc jusqu'au milieu du printemps puis décroît au cours de l'été pour atteindre son niveau minimal, le niveau d'étiage, au début de l'automne.

Si plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année car les recharges sont plus fortes que d'habitude et plus importantes que les vidanges naturelles de la nappe. Si, dans cette situation ont lieu des pluies exceptionnelles, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol et provoquer une inondation par remontée de nappe. Les trois principaux facteurs influençant le déclenchement et la durée de ces remontées sont :

- *la pluviométrie*, puisqu'une suite d'années à pluviométrie excédentaire entraînent l'élévation des niveaux d'étiage ;
- *le taux d'interstices de la formation aquifère*, qui influe sur l'amplitude des variations du niveau de la nappe. En effet, une recharge d'un même volume entraînera une remontée du niveau plus importante si le taux d'interstices est faible, c'est pourquoi ces phénomènes se produisent le plus souvent dans certains calcaires et particulièrement dans la craie, dont la densité de vides est très faible ;
- *le volume global d'eau contenu dans la nappe* a une influence sur la durée de l'inondation. Si la masse d'eau est conséquente, l'inondation peut durer longtemps.



RAPPORT DE PRESENTATION

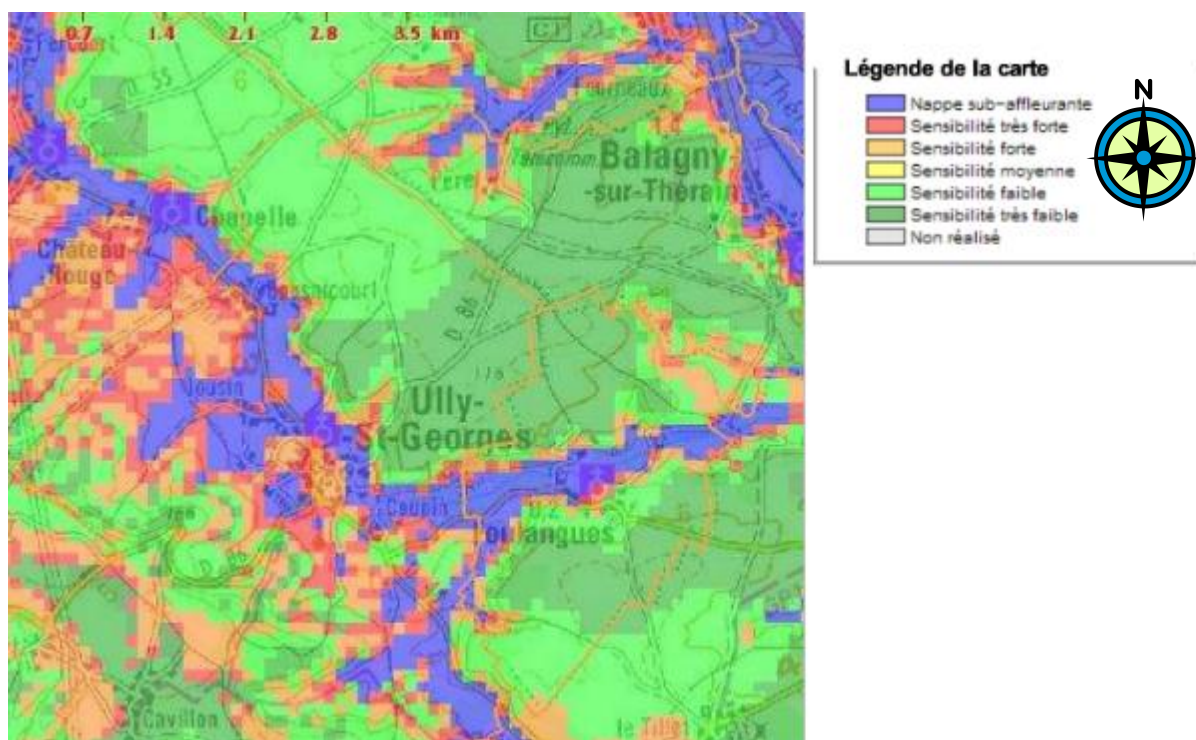


Figure 46 : Cartographie des remontées de nappe

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation de l'Oise est en vigueur depuis le 01/01/2016. Le PGRI du bassin Seine-Normandie fixe pour six ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque. Dans l'Oise, le phénomène d'inondation par remontée de nappe intervient surtout dans les secteurs constitués par des aquifères sédimentaires de forte extension tels que la craie, les sables et les calcaires de l'Éocène **Une large bande Est-Ouest du territoire communal se situe dans une zone de remontée de nappe.**



RAPPORT DE PRESENTATION

3.8.1.3. Risques d'inondation par coulée de boue

Une coulée boueuse est un écoulement fortement chargé en sédiments, provenant des surfaces cultivées et entraînant des particules de sols. Il est généralement ni visqueux ni épais. Ces phénomènes sont l'expression catastrophique de l'érosion des sols et peuvent apparaître sur les grandes parcelles agricoles dépourvues d'éléments pour freiner le ruissellement (haies, talus...). Les particules de sol sont détachées sous l'action des pluies et/ou du ruissellement et entraînées par l'écoulement de l'eau en surface, diffus ou concentré dans des ravines.

L'évaluation de l'aléa coulée de boue repose sur l'évaluation de l'aléa érosif des sols et de la sensibilité au ruissellement, qui dépendent notamment du type de sol, des pentes, de l'occupation des sols et du climat. **La commune a été soumise à ce risque, avec un arrêté de catastrophe naturelle du 01/02/2016 sur l'évènement d'octobre 2015.**

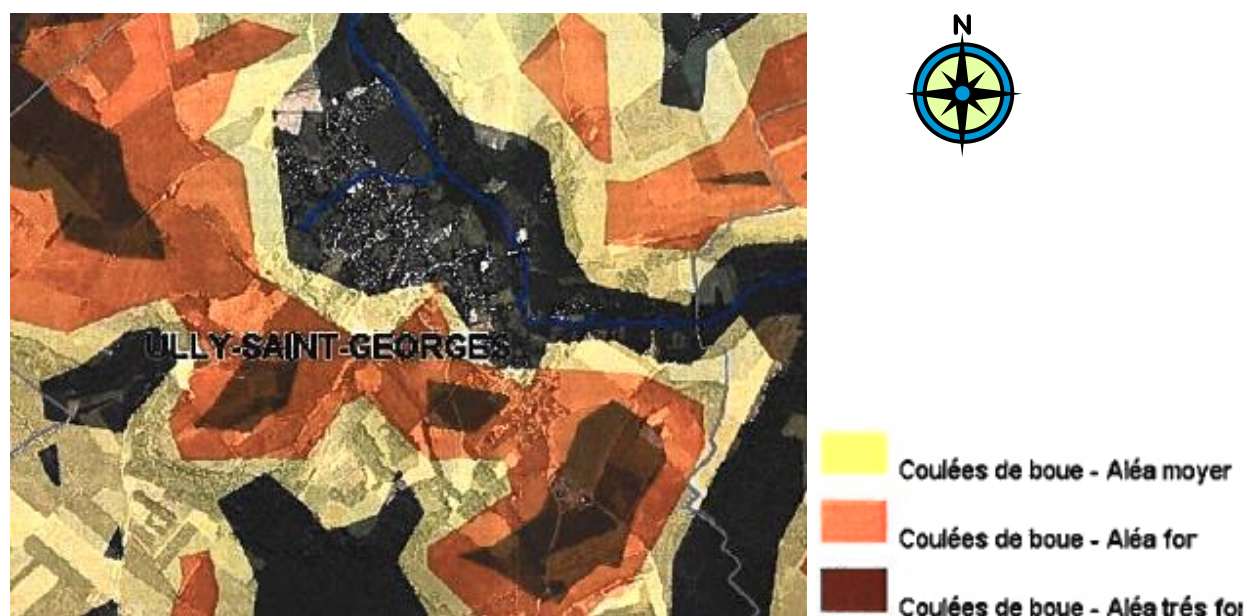


Figure 47 : Secteurs concernés par les coulées de boues



## RAPPORT DE PRESENTATION

## 3.8.1.4. Risques de retrait-gonflement des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Il sera dur et cassant lorsqu'il est desséché ou plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

Ce phénomène de retrait-gonflement des argiles peut causer des dégâts au niveau des habitations en provoquant des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées. Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- leur structure est légère et elles sont fondées de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs ;
- la plupart du temps, elles sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante.

Une grande partie du territoire communal est classé comme soumis à un **aléa retrait-gonflement des argiles moyen (en jaune) à fort (en rouge)**.



Figure 48 : Carte des aléas liés aux argiles



### 3.8.1.5. Cavités et mouvements de terrain

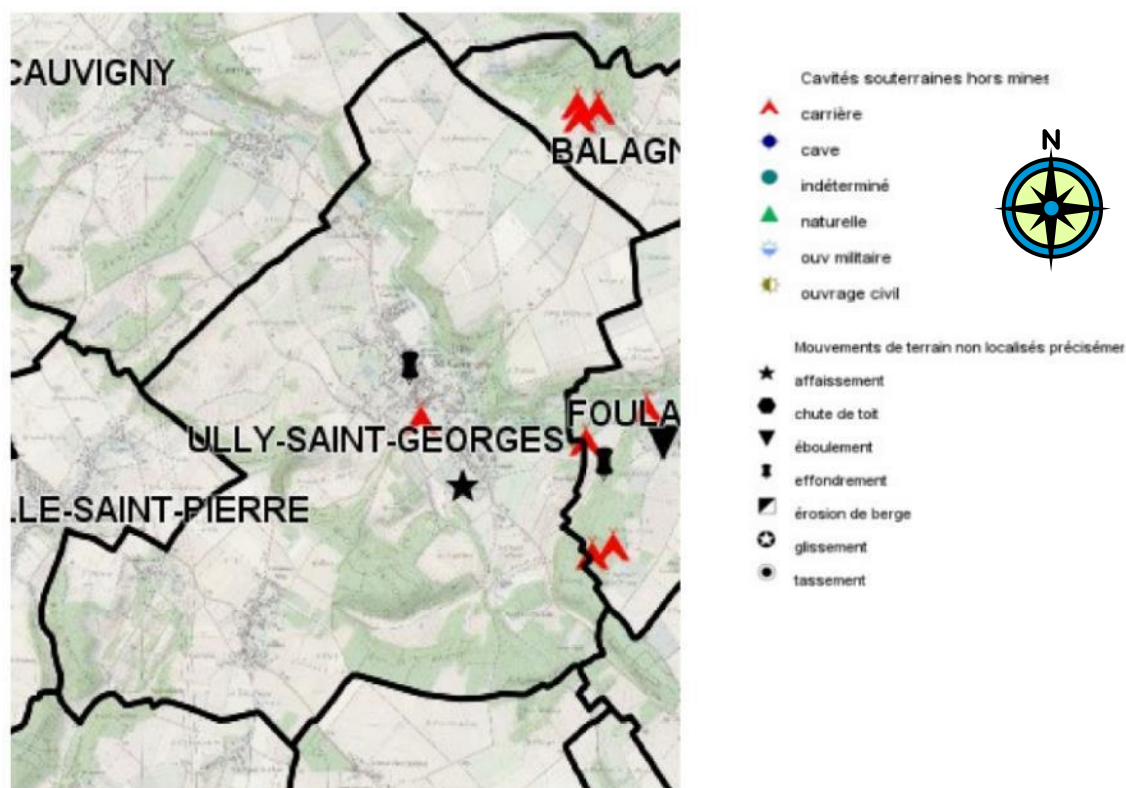


Figure 49 : Carte des cavités et mouvements de terrain recensés

### 3.8.1.6. Conclusion sur les risques naturels

Ainsi, le territoire de la commune d'Ully Saint-Georges est soumis à plusieurs risques naturels. En effet, le territoire est traversé par un cours d'eau et soumis au risque d'inondation par débordement. De plus, il est à noter qu'une bande centrale de la commune se situe dans une zone soumise à une sensibilité forte de remontée de nappe. Enfin, l'ensemble du territoire est classé comme soumis à un aléa retrait-gonflement des argiles.

La commune a déjà connu des inondations dues au phénomène de **remontée de nappe et de coulée de boue**, il est donc essentiel d'intégrer cette éventualité au zonage et au règlement.

Les **risques d'effondrement** ne sont pas à négliger. En effet, la commune possède sur son territoire une ancienne carrière et 2 secteurs de mouvements de terrains (un effondrement et un affaissement cf fig. 43)

**Le zonage ainsi que des préconisations énoncées dans la partie réglementaire de ce PLU prendront donc en considération la gestion de ces risques.**



RAPPORT DE PRESENTATION

3.8.2. LES RISQUES INDUSTRIELS & ARTISANAUX

La commune d'Ully Saint-Georges compte plusieurs établissements industriels et artisanaux en activités Vaquette et Transformbois (ou fermés, voir ci-dessous) au titre de la législation sur les installations classées et recensés au niveau de la base de données BASIAS.



Identifiant	Raison sociale	Adresse	Etat d'occupation du site
PIC 6003902	Ets Hochard andré (brosserie)	Rue de la Croix du chêne et 9 route de Noailles	En activité
PIC 6003904	Ets Vaquette andré (carossier)	7 Place de l'Eglise	Activité terminée
PIC 6003906	Ets Fura andré (Ferrailleur)	1 Rue de la chapelle	Activité terminée
PIC 6003905	Ets Fura andré (Ferrailleur)	Rue de Saint-Cyr	Activité terminée
PIC 6004199	Ets Vaquette andré (carossier)	Route de Senlis	En activité
PIC 6003903	Ets Baey pierre (Céramiques)	Rue de la Vierge	Activité terminée
PIC 6003907	Laitière Maggi Sté		Activité terminée



## RAPPORT DE PRESENTATION

La commune compte 14 sites identifiés au titre des Installations Classées pour la-Protection de l'Environnement (ICPE).

<u>Numéro</u>	<u>Raison sociale</u>	<u>Nom</u>	<u>Ouvert le</u>	<u>Lieu dit</u>
<a href="#">20000212</a>	CANADELL	ETABLISSEMENTS CANADELL	23/03/2000	Route de Senlis
<a href="#">20010617</a>	ESPACES VERTS ET FORET	ESPACES VERTS ET FORET	23/11/2001	7, rue d'Ully
<a href="#">20070601</a>	LANTEZ	Guy et Jean-Michel LANTEZ	10/05/2004	Lieudit "Le Fond Louvet"
<a href="#">20090118</a>	LANTEZ	GAEC LANTEZ	31/01/1983	"Le Fond Louvet"
<a href="#">20070599</a>	MESSEAN Xavier	Xavier MESSEAN	07/04/2004	Lieudit "Fond de Vangre Sud"
<a href="#">20040292</a>	MESSEAN XAVIER	EARL MESSEAN XAVIER	06/07/2004	7 place de l'église
<a href="#">20150113</a>	MESSEAN XAVIER	MESSEAN XAVIER	02/03/2015	7, place de l'Eglise
<a href="#">20090122</a>	Monsieur André VILLAIN	Monsieur André VILLAIN	02/09/1983	"Rideau Tétard"
<a href="#">20090121</a>	Monsieur Benoit CARLUY	Monsieur Benoit CARLUY	10/06/1991	"Face au Fond de Vangre Nord"
<a href="#">20090113</a>	Monsieur Gilbert CARLUY	Monsieur Gilbert CARLUY	22/05/1981	
<a href="#">20090117</a>	Monsieur Roger PETIT	Monsieur Roger PETIT	30/01/1989	"Les Martinets"
<a href="#">20070600</a>	VAN HEULE	André VAN HEULE	26/04/2004	Lieudit "Les Vignettes"
<a href="#">19870428</a>	VAQUETTE	VAQUETTE	23/03/1988	Z.A. Route de Senlis

La commune compte aussi un bâtiment dédié à l'élevage, situé sur le hameau de Cousnicourt. Ce dernier est soumis au régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), impliquant des périmètres sanitaires de 50 m autour du bâtiment.



### 3.9. LE CLIMAT LOCAL

Séparé de la mer par le Vexin et par les plateaux crayeux entourant le Pays de Bray, le département de l'Oise possède un climat tempéré à dominante océanique, mais relativement abrité des vents forts qui soufflent fréquemment aux abords de la Manche (influences continentales sensibles). Sa disposition en forme de cuvette est favorable à la formation de brouillards, souvent tenaces. Ces brouillards, ajoutés à l'effet d'une latitude plus septentrionale, sont à l'origine du déficit d'ensoleillement constaté dans l'Oise par rapport à la région parisienne. Les grandes caractéristiques climatiques sont : fraîcheur, humidité et ventilation importante.

La commune d'Ully Saint-Georges se situe dans la région climatique du plateau de Thelle, caractérisée par une pluviométrie moyenne et un caractère hivernal moins marqué que dans les collines du Pays de Bray.

#### 3.9.1. LES PRECIPITATIONS

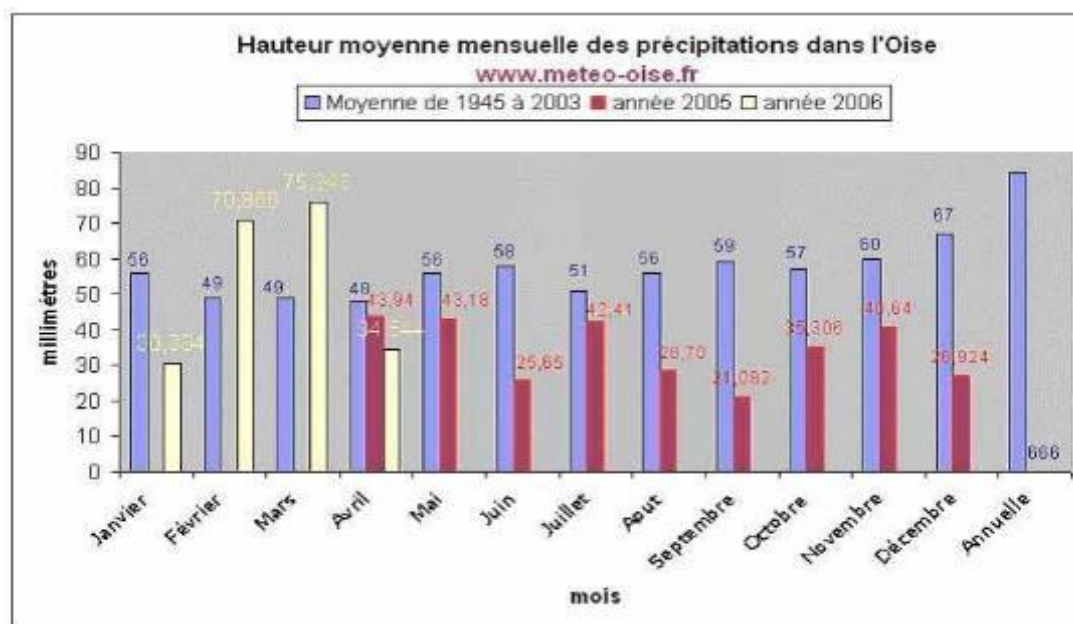


Figure 50 : Précipitations moyenne dans l'Oise



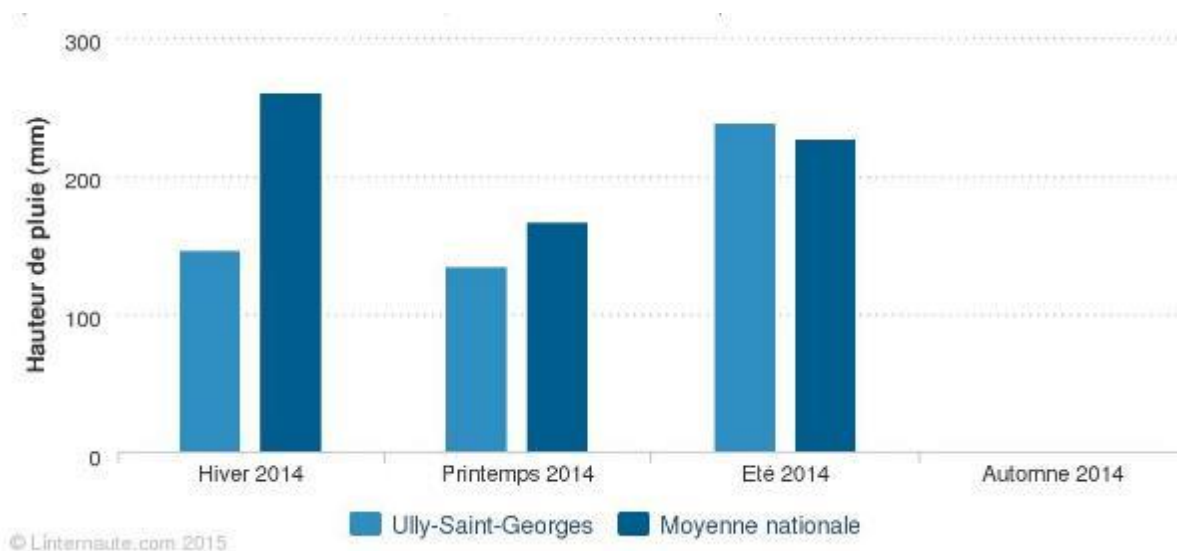
RAPPORT DE PRESENTATION

La plus grande partie du département de l'Oise, et en particulier le Plateau de Thelle, reçoit entre 650 et 700 mm de précipitations moyennes annuelles. En revanche dans la vallée de l'Oise, la moyenne est inférieure à 650 mm. La ville de Chambly se situe à la jonction de ces deux zones. Durant les mois les plus chauds, des périodes d'orage et de grosses averses sont fréquentes. Cette situation résulte des influences cycloniques méditerranéennes et des vents du Sud-Ouest. La vallée de l'Oise semble canaliser ces flux tout au long de son tracé. Dès lors, les précipitations à caractère orageux, avec un nombre moyen de 18 jours à Beauvais, s'observent essentiellement durant les mois de mai, juin, juillet, août, septembre.

La périodicité de retour des précipitations importantes est :

- 50 mm en 24 heures 13 ans
  - 55 mm en 24 heures 23 ans
  - 60 mm en 24 heures 37 ans
  - 65 mm en 24 heures 60 ans
  - 70 mm en 24 heures 100 ans
- Autres éléments atmosphériques

Dans la vallée de l'Oise - Creil / Plateau Ouest – Beauvais, le brouillard est présent de 57 à 76 jours par an ; les orages 18 jours par an ; la grêle 4 jours par an ; le sol couvert de neige 13 à 14 jours par an ; et le vent fort (supérieur à 16 m/s) de 22 à 35 jours par an.



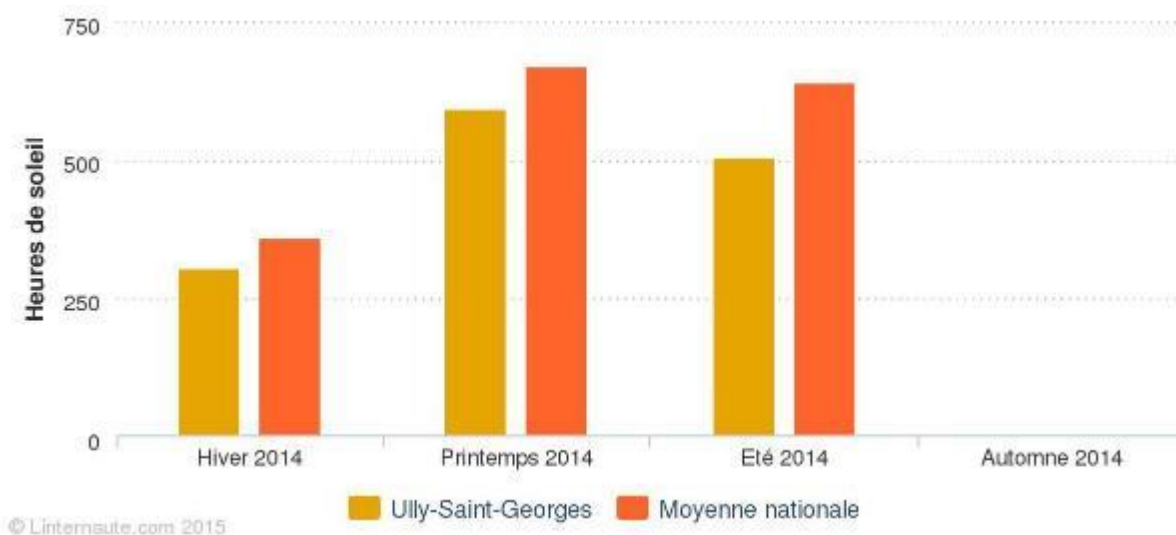
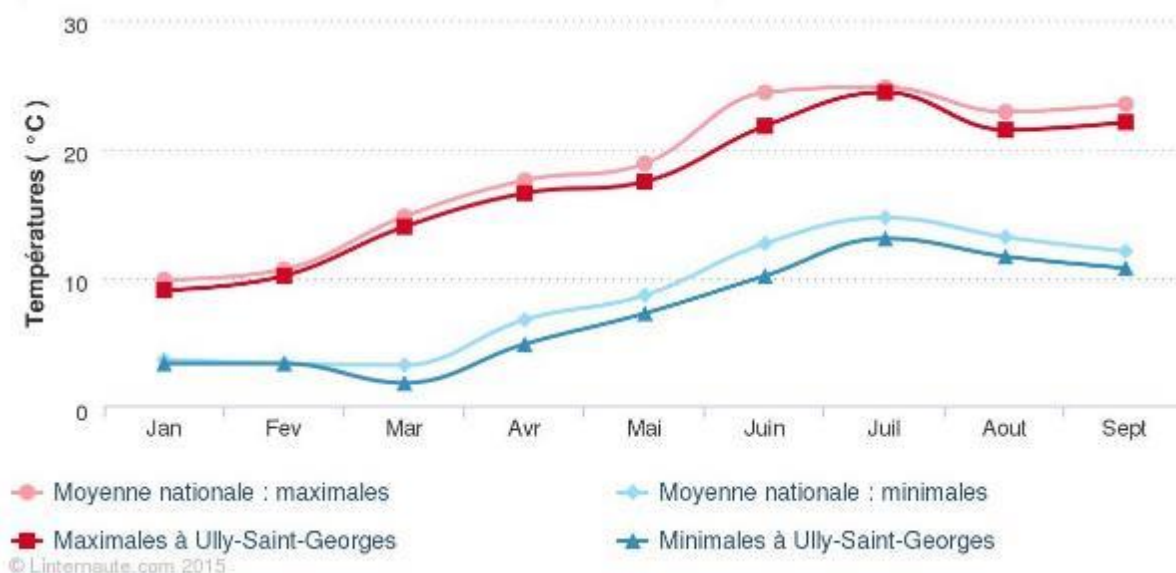
La commune d'Ully Saint-Georges a connu 519 millimètres de pluie en 2014, contre une moyenne nationale de 652 millimètres de précipitations.



RAPPORT DE PRESENTATION

**3.9.2. LA TEMPERATURE**

Les courbes moyennes observées à la station Météo France de Creil se situent entre 4° et 18°. L'amplitude thermique est assez faible, de l'ordre de 14°. Le nombre moyen de jours de gelée sous abri est de 65 jours.





### 3.10. LE CONTEXTE BIOLOGIQUE

#### 3.10.1. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La commune d'Ully Saint-Georges se situe dans le domaine atlantique en limite ouest du district Nord-Est d'Ile-de-France (cf Guide Bournérias). Ully Saint-Georges est en limite nord de l'entité paysagère du plateau de Thelle avec au nord de la commune, la cuesta du pays de Bray qui est entièrement boisée sur ce secteur. Les principales caractéristiques du plateau de Thelle sont la présence de plateaux cultivés parsemés de petits boisements et des vallées entaillant ce plateau vers le sud aux versants relativement abrupts qui sont pour la plupart boisés ou pâturés. Le profil environnemental de Picardie situe la zone d'étude dans des paysages de vallée et de plateau d'une diversité importante.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) sont des zones au potentiel écologique important inventoriées pour le compte de la DREAL. D'abord définies dans les années 80, ces ZNIEFF ont récemment été réactualisées. L'inventaire définit deux types de zones :

- ZNIEFF de type I : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Le territoire communal est directement concerné par :

- La ZNIEFF de type I n°60CLE112 nommée « Les Larris et le Bois Commun » située au Sud-Est de la commune. Il s'agit d'un massif boisé reposant sur un sol dont la structure géologique comprend des sables surmontés d'épais calcaires.
- la ZNIEFF de type I n°60PDT108 nommée « Vallées sèches de Montchavert ». Un peu plus de 60 hectares au sud de la commune sont dans le périmètre de cette zone. Cette ZNIEFF s'étend au total sur quatre communes (Dieudonné, La-Chapelle-Saint-Pierre, Novillers, Ully Saint-Georges) et sur une superficie de 541 hectares. Il s'agit de vallées crayeuses essentiellement composées de hêtraies ainsi que de quelques pelouses et ourlets calcicoles comptant parmi les derniers du Pays de Thelle. Ces milieux abritent de nombreuses espèces y compris de grandes populations de lépidoptères menacés. Ce site est enregistré comme espace naturel sensible (ENS) par le Conseil Départemental de l'Oise.

Ces sites sont également classés en Espace Naturel Sensible (ENS) par le Conseil Départemental.

Des corridors biologiques plus précis ont été identifiés notamment pour les déplacements des batraciens entre les zones humides et les espaces forestiers.

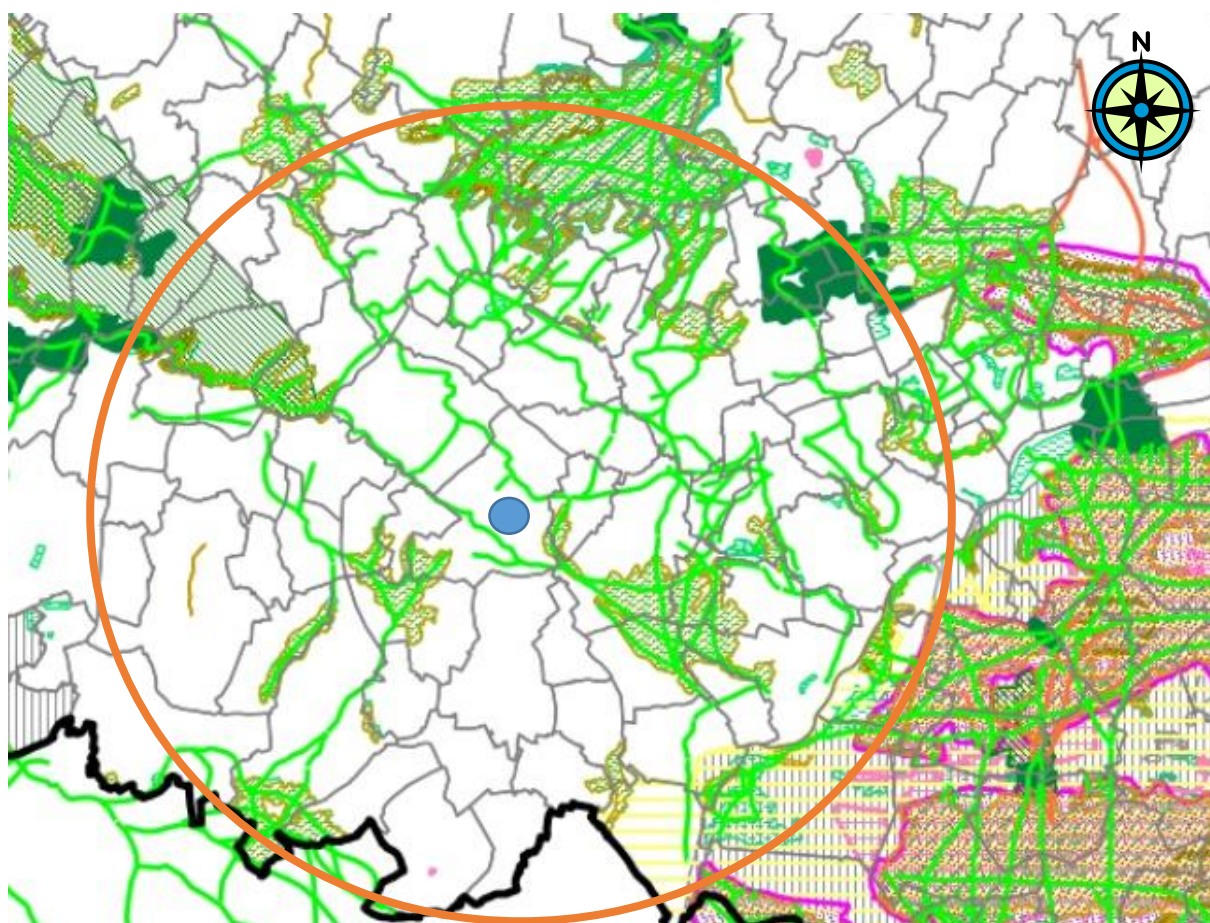


Figure 51 : Protection de la biodiversité dans un rayon de 10 km autour de la commune



RAPPORT DE PRESENTATION

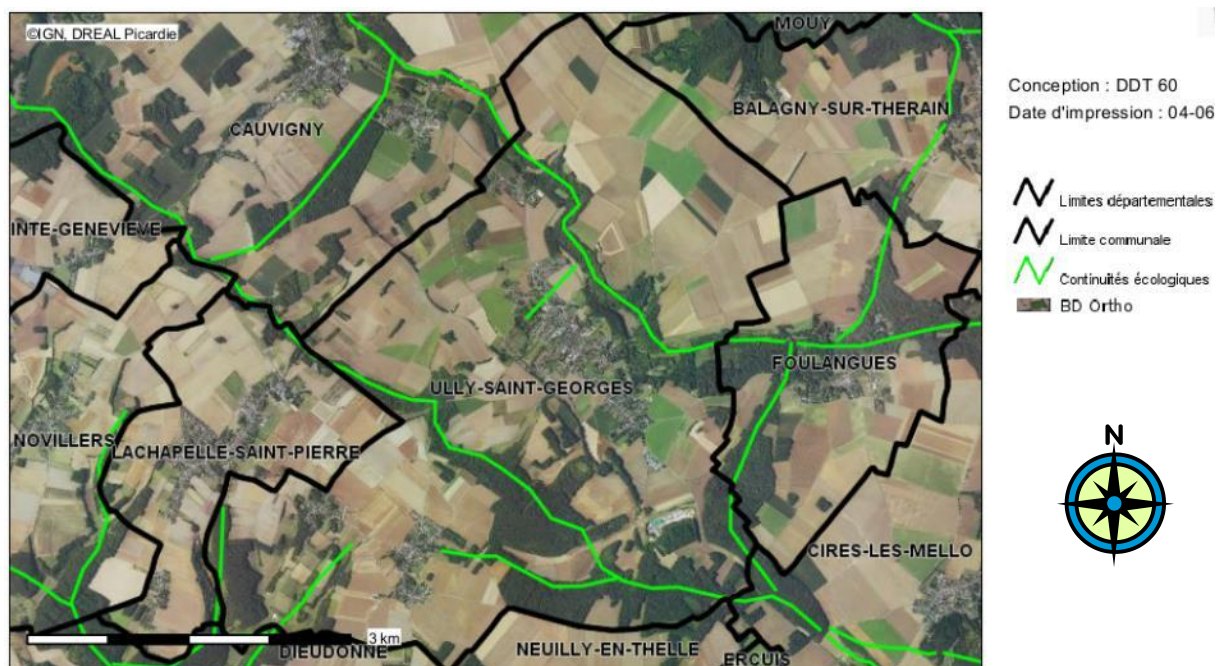


Figure 52 : Enjeux environnementaux sur la commune (corridors biologiques)



### 3.10.2. ZNIEFF DES LARRIS ET DU BOIS COMMUN

Le massif boisé des Larris et du Bois commun est situé au sud de Foulanges, en bordure méridionale du Clermontois, au contact avec le plateau de Thelle. La structure géologique comprend les sables cuisiers sur les versants, surmontés des épais calcaires lutétiens.

Un gradient d'exposition, entre le sud-ouest et le nord-ouest, favorise une variété d'ambiances microclimatiques, propice au développement de végétations relativement variées. Une ancienne exploitation des coteaux par le pâturage est encore perceptible au travers de vestiges végétaux que sont les vieux Génévriers sénescents. A la suite de l'abandon du pâturage, ils sont progressivement étouffés par la recolonisation forestière. Seuls, quelques ourlets et fragments de pelouses calcicoles subsistent entre les fruticées. Quelques lisières thermophiles, du Berberidion, et bois thermocalcicoles, du Cephalanthero-Fagion, se développent dans la partie sud, la mieux ensoleillée. Les boisements de pente froide sont dominés par les hêtres, les frênes, les érables, et les tilleuls... Quelques plantations de pins ont été effectuées sur les anciens larris.



Figure 53 : Localisation de la ZNIEFF des Larris et du Bois Commun



## RAPPORT DE PRESENTATION

### 3.10.2.1. Intérêt des milieux

Parmi les plus remarquables, les forêts calcicoles thermophiles ou de pente sont des milieux de grand intérêt. Ils abritent de nombreuses espèces végétales et animales rares et menacées. L'originalité du site est de présenter plusieurs ambiances microclimatiques. Les parois d'une ancienne carrière de pierre, dans le banc lutétien, permettent le développement d'une végétation saxicole (notamment de fougères) remarquable.

### 3.10.2.2. Intérêt des espèces

Plusieurs espèces végétales, assez rares à exceptionnelles (et menacées pour la plupart) en Picardie, sont présentes, notamment les suivantes :

- le Cétérach officinal (*Ceterach officinarum*), fougère très rare des rochers calcaires ;
- la très rare Actée en épi ou Herbe de Saint-Christophe (*Actea spicata*), typique des bois feuillus de pente nord sur calcaire ;
- la Néottie nid-d'oiseau (*Neottia nidus avis*) ;
- le Dompte-venin officinal (*Vincetoxicum hirundinaria*) ;
- l'Hellébore fétide (*Helleborus foetidus*) ;
- l'Épiaire des Alpes (*Stachys alpina*) ;
- la Cardère poilue (*Dipsacus pilosus*), en bordure du site au contact avec le marais proche de Foulangues ;
- le Daphné lauréole (*Daphne laureola*).

### 3.10.2.3. La faune

Le Pic noir (*Dryocopus martius*), inscrit en annexe I de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne, fréquente en particulier les grandes hêtraies. Il provient probablement du proche Bois de Mello.

La Grenouille agile (*Rana dalmatina*) est inscrite en annexe IV de la directive Habitats de l'Union Européenne.

### 3.10.2.4. Facteurs influençant l'évolution de la zone

L'abandon du pâturage sur les larris, depuis plusieurs dizaines d'années, a entraîné un reboisement naturel et progressif du milieu, très peu contenu par l'action des trop rares lapins et des chevreuils. Il en découle une banalisation à la fois biologique, cynégétique et paysagère de ces anciens espaces ouverts, certainement façonnés autrefois par un pâturage séculaire. Quelques coupes circonstanciées des buissons envahissants seraient souhaitables, en dehors de la saison de reproduction, afin de recréer, de-ci de-là, de petites clairières et lisières pour les espèces héliophiles



### 3.10.3. ZNIEFF DES VALLEES SECHES DE MONTCHAVERT

Les vallées sèches de Montchavert sont localisées sur la bordure orientale du plateau crayeux du Pays de Thelle. Elles s'étirent sur les pentes crayeuses des vallées aux pentes particulièrement raides en maints endroits, et sur les limons à silex acides du plateau. Les versants frais où affleure la craie sénonienne sont occupés par des frênaies-hêtraies neutrocalcicoles à *Mercuriale pérenne*, du *Mercurialo perennis-Aceretum campestris*. Les coteaux plus thermophiles exposés au sud, permettent la présence de hêtraies thermocalcicoles du *Cephalanthero-Fagion* (*Daphno laureolae-Fagetum sylvaticae*), notamment au sud du Bois de Montchavert.

A ce niveau, se situent également des pelouses et des ourlets calcicoles (*Centaureo nemoralis-Origanetum vulgare*) comptant parmi les derniers du Pays de Thelle. Les pelouses sont caractérisées par le groupement de l'*Avenulo pratensis-Festucetum lemanii subass. brometosum erecti*, typique des conditions de thermophilie des coteaux du Thelle, exposés au sud. D'importantes surfaces de pré-bois et de fourrés de recolonisation (*Berberidion*) se maintiennent également sur ces côtes. Les milieux sylvatiques du plateau sont des hêtraies-chênaies neutro-acidoclines atlantiques/subatlantiques à *Jacinthe* (*Hyacinthoido non scriptae-Fagetum sylvaticae*), traitées en futaie. Elles peuvent localement faire place, sur des sols plus acides, à des hêtraies atlantiques à Houx (*Ilex aquifolium*), de l'*Illici-Fagion* (*Oxalo acetosellae-Fagetum sylvaticae*). Quelques bosquets et prairies, ces dernières étant parfois entourées de haies, subsistent sur le plateau, notamment près de Richemont.

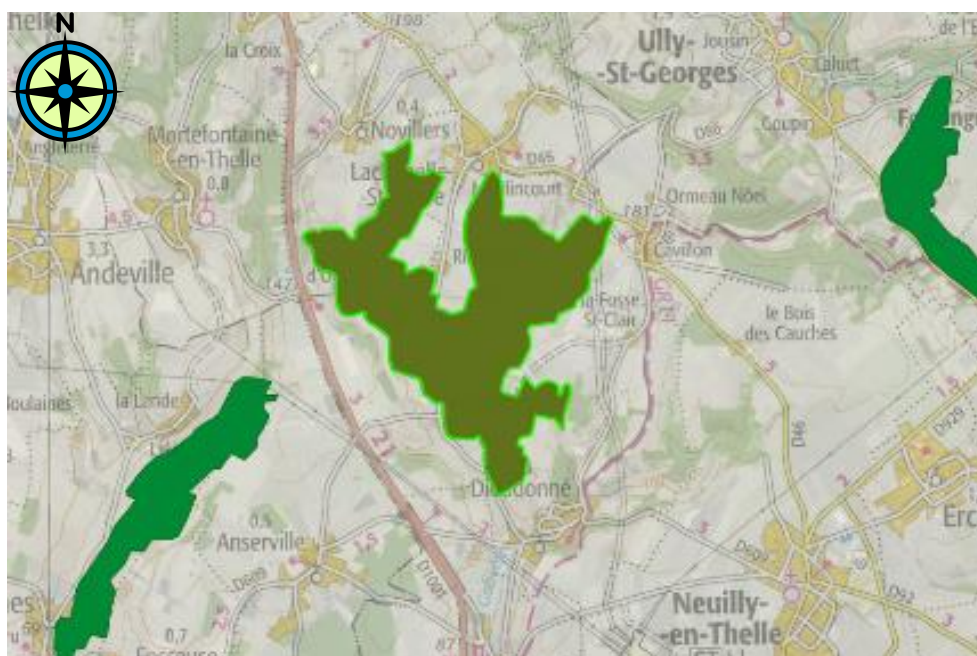


Figure 54 : Localisation de la ZNIEFF des vallées sèches de Montchavert



RAPPORT DE PRESENTATION

**3.10.3.1. Intérêt des milieux**

Ces vallées sèches exposées au sud connaissent des influences méridionales permettant l'expression d'une biodiversité élevée. De nombreuses espèces végétales et animales thermophiles rares et/ou menacées en Picardie subsistent ici. Les hêtraies atlantiques neutro-acidoclines à Jacinthe et acidoclines à Houx, les hêtraies thermocalcicoles et les pelouses calcicoles sont d'intérêt international et relèvent à ce titre, de la directive "Habitats" de l'Union Européenne. En Picardie, la surface de milieux pelousaires a été divisée environ par vingt en un siècle. Il y a lieu de préserver ces milieux menacés.

**3.10.3.2. Intérêt des espèces**

La flore comprend bon nombre de taxons remarquables (assez rares à très rares et/ou en régression en Picardie) :

- la Néottie nid-d'oiseau (*Neottia nidus avis*),
- l'Epipactis brun rouge (*Epipactis atrorubens*),
- le Polystic à soies (*Polysticum setiferum*),
- le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*),
  
- l'Ophrys bourdon (*Ophrys fuciflora*),
- l'Ophrys mouche (*Ophrys insectifera*),
- la Daphnée lauréole (*Daphne laureola*),
- l'Hellébore fétide (*Helleborus foetidus*),
- la Laïche pâle (*Carex pallescens*),
- la Céphalanthère à grandes fleurs (*Cephalanthera damasonium*),
- l'Ibérideron amer (*Iberis amara*).

La très rare Cuscute du Thym (*Cuscuta epithimum*) a été notée récemment sur les pelouses mais n'aurait pas été revue.

**3.10.3.3. La faune**

Quelques oiseaux de grand intérêt ont été observés, notamment la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), inscrite à la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne. Les pelouses et lisières thermocalcicoles abritent des populations conséquentes de lépidoptères menacés :

- le Fluoré (*Collas australis*),
- l'Azuré bleu céleste (*Polyommatus bellargus*),
- l'Azuré bleu nacré (*Polyommatus coridon*),
- la Turquoise des Globulaires (*Adscita globulariae*),
- la Funèbre (*Tyta luctuosa*).



## RAPPORT DE PRESENTATION

## 3.10.3.4. Facteurs influençant l'évolution de la zone

L'absence d'entretien des derniers éléments de pelouses et d'ourlets entraîne une fermeture progressive du milieu par boisement spontané, très peu contenue par l'activité des trop rares lapins et des chevreuils. Il en résulte une banalisation à la fois biologique, cynégétique et paysagère de ces anciens espaces ouverts originaux et précieux. L'idéal serait une réhabilitation d'un pâturage extensif. La mise en culture et la disparition des haies sur les marges réduisent l'intérêt tant biologique que paysager et cynégétique des lisières, importants espaces de transition entre les bois et les grandes cultures.

Outre les données ZNIEFF, d'autres sources d'information peuvent donner des informations au niveau communal : L'Inventaire National du Patrimoine Naturel du Muséum d'Histoire naturelle de Paris des espèces menacées sur la commune :

<i>Bufo bufo</i>	Crapaud commun	LC
<i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuil européen	LC
<i>Dactylorhiza fuchsii</i>	Orchis de Fuchs	LC
<i>Epipactis helleborine</i>	Epipactis à larges feuilles	LC
<i>Goodyera repens</i>	Goodyère rampante	LC
<i>Rana dalmatina</i>	Grenouille agile	LC
<i>Sus scrofa</i>	Sanglier	LC

## 3.10.4. LES GRANDES CULTURES

Ce sont les zones les plus pauvres d'un point de vue écologique sur la commune (autant du niveau floristique que faunistique). Ce biotope peut néanmoins abriter des espèces de zones ouvertes comme l'Alouette des champs. Ces zones de grandes cultures manquent par endroits de haies et de bandes enherbées sur la commune.

## 3.10.5. LE VILLAGE ET SES ABORDS

Le village constitue un refuge pour de nombreuses espèces grâce aux espaces verts arborés, aux jardins et pâtures qui y sont présents. Il faut veiller à conserver une partie de ces espaces. Elles sont nécessaires aux activités équestres encore présentes sur la commune.



RAPPORT DE PRESENTATION

On compte sur la commune d'Ully Saint-Georges une grande diversité de prairies :

- des prairies temporaires semées destinées à faire du foin pour les chevaux,
- des prairies pâturées principalement par les chevaux,
- des prairies pâturées abandonnées en cours de boisement ou d'embroussaillage,
- quelques secteurs de jachères (anciennes prairies retournées ou cultures maintenant laissées à l'abandon),
- L'ancienne cressonnière



Figure 55 : L'ancienne cressonnière

### 3.10.6. ZONES HUMIDES & ZONES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

La commune est aussi concernée par la présence d'une Zone Humide (ZH) partiellement doublée d'une Zone à Dominante Humide (ZDH) inhérente à la présence des cours d'eau : « le ruisseau de cires » et « le fossé 01 de la commune d'Ully Saint-Georges », en lisière Nord du territoire. De nombreuses sources sont également recensées comme en témoigne l'ancienne cressonnière à l'Ouest du village.

### 3.10.7. ZONES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

Dans un rayon de 10 km autour de la commune, sont identifiés quatre sites Natura 2000 : «les Forêts Picardes : « massif des Trois Forêts et Bois du Roi », «les Coteaux de l'Oise autour de Creil », « la Cuesta du Bray » et «le massif forestier de Hez-Froidmont et du Mont César ».



### 3.11. LES PAYSAGES

Le regard sur le grand paysage dans lequel s'insère la commune est essentiel afin de mieux appréhender la réalité territoriale d'Ully Saint-Georges, comprendre son identité paysagère, son fonctionnement...

#### 3.11.1. LES UNITÉS DE PAYSAGE

Ully Saint-Georges est située dans le département de l'Oise qui correspond à une grande entité géographique. Cette dernière se partage entre plusieurs régions naturelles : le Plateau Picard, le Clermontois, le Pays de Bray, la Vallée de l'Oise, le Pays de Thelle...

La commune d'Ully Saint-Georges se situe dans le Pays de Thelle au Nord-Est de l'entité paysagère du **Plateau de Thelle** (source : Atlas des paysages de l'Oise). Elle tire sa cohérence d'une topographie simple : vaste plateau de craie vallonné et incliné qui s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin au Sud jusqu'au sommet des coteaux du Bray au Nord.

Cette vaste entité est délimitée au Nord par la combe du Pays de Bray, au Sud-Ouest par la vallée de la Troène et le Plateau du Vexin, au Sud-Est par la vallée de l'Oise. Ully Saint-Georges se trouve donc à l'interface de plusieurs régions naturelles qui sont à l'origine de sa diversité topographique, paysagère..., qui participent pleinement à l'identité propre du territoire communal.



Figure 56: Les entités géographiques de la partie Ouest de l'Oise,  
(Source : rapport de présentation du SCOT du Pays de Thelle).



## RAPPORT DE PRESENTATION

La représentation des entités paysagères à l'échelle de la Communauté de Communes Thelloise dont fait partie Ully Saint-Georges, permet une lecture plus fine de ce grand paysage. La configuration topographique de cette commune se caractérise par **un plateau au Nord** et par un découpage dynamique au **Sud** du territoire communal par la présence **des vallées sèches** (talwegs) à versants dissymétriques qui rejoignent la vallée humide du Cires. La **limite communale Nord** est marquée par la **cuesta du Bray**. Un effet de balcon dominant la vallée encaissée du Clermontois apparaît ainsi depuis le haut du plateau.

Les **structures paysagères** correspondent aux éléments structurant le paysage tel que les vallées, les coteaux, les plateaux occupés par des **sous-entités paysagères**. Il s'agit d'éléments liés à la géomorphologie.

Les **éléments de paysages** (source : Atlas des paysages de l'Oise) correspondent à des ensembles homogènes occupant le paysage (bâti, bois, culture) et appartenant à des entités paysagères. Les éléments comme les entités paysagères sont façonnées par l'homme.

Les **caractères identitaires** du Plateau du Thelle comme repris dans l'Atlas des paysages de l'Oise correspondent à un plateau vallonné montant en balcon sur le pays de Bray occupé par un paysage de boisements, de champs ouverts, d'une trame villageoise régulière.

### 3.11.2. LES ÉLÉMENT DU GRAND PAYSAGE

À l'échelle de la commune d'Ully Saint-Georges, deux grandes sous-entités s'en dégagent :

- Un paysage mixte alliant cultures, boisements, herbages et dans lequel s'inscrit le village (plateau vallonné).
- Un paysage boisé concentré dans les parties accidentées de la topographie (vallon & cuesta).

#### 3.11.2.1. Les boisements

La densité des boisements se situent comme nous l'avons vu précédemment plus particulièrement sur les versants plus ou moins pentus du coteau (au Nord) et des différentes dépressions des vallons (au Sud). Ces secteurs boisés marquent fortement le territoire communal par le contraste entre ces fronts boisés et le vaste paysage ouvert des cultures. Ce potentiel paysager des boisements présente des caractéristiques spécifiques importantes pour la commune.



RAPPORT DE PRESENTATION

La dynamique de la topographie soulignée au Sud par les fronts boisés est très visible depuis le plateau ouvert. Ces dépressions qui entaillent le plateau sont les vallées sèches qui convergent vers la vallée principale du Cires. De véritables fenêtres visuelles naturelles apparaissent, canalisant le regard qui tend à se perdre dans le lointain. En contraste, une vue panoramique sur la vallée encaissée du Clermontois s'ouvre au spectateur depuis le haut plateau : effet balcon issu de la cuesta du Bray. Les versants boisés du coteau ne sont pas toujours perceptibles. La cuesta Nord, les bois de Cavillon et de la Réserve, et le Bois de Moulincourt sont les principaux éléments de la structure boisée de la commune.



Figure 57 : La végétation souligne la cuesta

Le Bois de Cavillon, installé sur un versant exposé au Sud, domine les vallons d'Ully Saint-Georges : il y a 100 m de dénivelé entre le hameau de Cavillon et le bourg d'Ully Saint-Georges.



Figure 58 : La cuesta de Cousnicourt

La cuesta de Cousnicourt (côte de la Bonde) présente des versants abrupts exposés au Sud.



Figure 59 : Le Bois de la Réserve vu depuis la RD44 à l'entrée Sud-Est d'Ully Saint Georges



Figure 60 : Le goulet du Fond Millet, à l'Est du territoire



Figure 61 : Le Bois de Moulincourt et les vallées sèches de Montchavert

### 3.11.2.2. La structure bocagère

Une toute autre ambiance agricole s'en dégage : ces parcelles sont constituées principalement d'herbages et de prairies dont les limites parcellaires sont soulignées par la présence de haie, de bosquets... Clôturée, elles sont parfois occupées par des animaux domestiques (chevaux, vaches...). L'espace est plus fermé et morcelé que le paysage de culture. Sa diversité renforcée par le jeu de vallonnement du relief en fait un couvert végétal d'une forte richesse écologique et paysagère contribuant à une bonne qualité du cadre de vie des habitants. Elles sont surtout présentes de façon discontinue en frange urbaine du bourg et des hameaux. Les quelques vergers qui subsistent viennent enrichir le vocabulaire paysager de cette trame verte.



RAPPORT DE PRESENTATION

Les structures du paysage en prairies bocagères dans la périphérie directe d'Ully Saint-Georges proposent une lecture diversifiée. Elles assurent une transition agréable et efficace entre l'espace agricole et bâti. Néanmoins, des extensions récentes manquent à ce jour d'une bonne compréhension de cette perception par des formes très tranchées en particulier des limites privatives des propriétés privées. Les photos ci-après permettent une analyse plus fine de la perception du bâti depuis le lointain et des entrées.



Figure 62 : Entrée du Hameau Cousnicourt au lieu-dit la Couture Gallien et rue des Voiries, au Sud-Ouest du village

3.11.2.3. La vallée du Cires



Figure 63 : Le Marais de Coupin, à l'entrée du village d'Ully Saint-Georges

Des jardins privés occupent les terrains humides et fertiles.



RAPPORT DE PRESENTATION



Figure 64 : La cressonnière

#### 3.11.2.4. Les terres agricoles

Ce paysage agricole se définit par de vastes étendues cultivées à perte de vue depuis le plateau. A vocation uniquement agricole, les différentes cultures au cours de l'année (essentiellement les céréales et les betteraves à sucre) viennent créer au rythme des saisons une impression de mosaïque dans le paysage. La platitude générale du relief introduit une certaine uniformité dans le paysage : le plateau offre ainsi un paysage dégagé ouvert avec une forte présence du ciel. Cette entité n'en est pourtant pas monotone par le jeu de vallonnement de la topographie.

Cultivé, le plateau Nord correspond à un vaste paysage ouvert. Les éléments verticaux comme les arbres isolés, les pylônes et les poteaux électriques ponctuent ce territoire comme de véritables points d'accroche et repères visuels. Aussi, l'effet de perspective des routes à perte de vue montre l'étendue de cet espace ouvert, la profondeur de ce plateau étroit. L'effet de couloir est accentué par le front boisé soulignant les ruptures de pentes de la cuesta et des vallées sèches : ces écrans opaques jouent un rôle structurant dans le paysage.



Figure 65 : Entrée Sud-est de la commune, arrivée sur le hameau de Coupin, à côté de l'usine Vaquette



**Figure 66 : Le paysage agricole du Fond de Vangre**



**Figure 67 : Le paysage agricole des Collines du Haymont et de la Folle Entreprise**



**Figure 68 : La plaine agricole Sud, qui accueille les hameaux de Cavillon et Moulincourt**

Les grandes cultures côtoient les espaces boisés.



### 3.11.3. LES PERCEPTIONS VERS LES ENTRÉES DU BOURG

Les observations qui suivent sont des éléments importants d'une meilleure prise en compte dans la perspective éventuelle de futures extensions urbaines, de quelques-uns de ces dysfonctionnements. Dans les projets d'extension du monde rural, le traitement qualitatif des entrées et l'intégration des constructions neuves sont une des contraintes majeures de la préservation d'un patrimoine, d'une proposition valorisante pour les générations futures de notre urbanisation contemporaine.

Le bourg d'Ully Saint-Georges apparaît à l'horizon depuis de nombreuses voies dont les vues possèdent une valeur paysagère naturelle à conserver et/ou à améliorer.

#### 3.11.3.1. Entrée par la route de Foulangues



Figure 69 : Entrée par la route de Foulangues à l'est du bourg

La vue est fermée par la végétation arborée en venant de Foulangues.

#### 3.11.3.2. Entrée par la RD 44 (Zone d'activités)



Figure 70 : Entrée depuis la RD44 au Sud-Est du bourg

Vue ouverte sur la RD 44 avec ses conséquences sur la sécurité routière à améliorer.



### 3.11.3.3. Entrée par la RD 44 (La Couture Gallien)



Figure 71 : Entrée par la RD 44 à l'ouest du bourg

Le Front bâti reste discret à gauche sur l'entrée Nord du Village.

### 3.11.3.4. Entrée par la RD 86 le Fond de Vangre



Figure 72 : Entrée par la RD 86 depuis le hameau de Cavillon

La topographie est très perceptible depuis la RD 86

### 3.11.3.5. Entrée par la RD 86 : route de Mouy



Figure 73 : Entrée au Nord-Est de la commune sur la RD86

Le plateau agricole est vierge de toute structure verticale.



### 3.11.3.6. Rue de la cressonnière



Figure 74 : Entrée par la rue de la cressonnière à l'ouest du bourg

## 3.11.4. LA PERCEPTION DES HAMEAUX VU DEPUIS LE LOINTAIN

### 3.11.4.1. Entrée de Cavillon par la RD 46 Sud



Figure 75 : Entrée du hameau de Cavillon au Sud de la commune sur la RD46 depuis Neuilly-en-Thelle  
Cavillon apparaît comme un hameau de taille assez importante, voire un village à part entière.

### 3.11.4.2. Entrée de Cavillon par la RD 46 : route de Moulincourt



Figure 76 : Entrée du hameau de Cavillon par la RD 46 (rue de La Chapelle) depuis Moulincourt

Le réseau électrique moyenne tension est très visible. Un enfouissement reste possible à l'avenir afin de conserver le caractère rural du hameau.



#### 3.11.4.4. Entrée de Cavillon par le chemin d'Ully Saint-Georges



Figure 77 : Entrée du hameau de Cavillon sur la RD86 depuis le bourg

La coupure agricole entre le bourg et le hameau est franche.

#### 3.11.4.5. Entrée nord du Hameau de Moulincourt



Figure 78 : Entrée nord du hameau de Moulincourt depuis le bourg

Le réseau électrique Haute tension est visible en arrière-plan.

#### 3.11.4.6. Entrée de Cousnicourt par la RD 44, route d'Ully Saint-Georges



Figure 79 : Entrée de Cousnicourt par la RD 44 depuis le bourg

Cousnicourt s'inscrit en continuité d'Ully Saint-Georges. Ce hameau est marqué par la proximité de la cuesta et du ruisseau le Cires très discret.



#### 3.11.4.7. Entrée de Cousnicourt par la RD 44 : route de Cauvigny



Figure 80 : Entrée du hameau de Cousnicourt au Nord-Ouest de la commune sur la RD44 depuis Cauvigny

### 3.11.5. LES ATOUS, CONTRAINTES ET ENJEUX DU GRAND PAYSAGE

Les deux éléments forts de ce paysage sont produits par le contraste entre les espaces ouverts mixtes du plateau et de la vallée sur laquelle est implanté le village et celui plus fermé par les boisements sur les versants des vallons et de la cuesta.

#### 3.11.5.1. Une occupation du sol en rapport avec la topographie

Le relief sur lequel repose la commune d'Ully Saint-Georges est singulier : cuesta au Nord (coteau abrupt boisé) et vallées sèches successives au Sud (vallons boisés). Le boisement visible depuis le plateau ouvert, souligne les lignes de forces du paysage. Si l'horizon est souvent fermé par ces fronts boisés, il existe en revanche des échappées visuelles depuis le plateau permettant de lire la dynamique du territoire : rupture de pente liée à la cuesta, talwegs se dirigeant vers la vallée du Cires, ...

Ces points de vues, de manière générale, sont sensibles et peuvent disparaître face à la progression du boisement et/ou du bâti. De plus, ils ne sont plus forcément perceptibles par les habitants habitués à leur cadre de vie au quotidien. Il convient de préserver et de mettre en valeur ces points de vue spécifiques.

Le village d'Ully Saint-Georges comporte 4 entités urbaines : le bourg et un hameau implantés en fond de vallée avec sa silhouette étirée et visible depuis le lointain, et les hameaux sur le plateau agricole du Pays de Thelle. Il résulte de l'étroitesse de ce plateau et de la structure linéaire du bourg, une proximité au Nord et au Sud avec les boisements occupant les versants du coteau (au Nord) et des vallons secs (au Sud). Seule la cressonnière à l'ouest du village témoigne de la présence de l'eau sur cette commune. L'étang adjacent au Nord est à peine visible et souligné par une haie de peupliers.



RAPPORT DE PRESENTATION

Une harmonie se crée à partir de ces éléments composants le territoire communal. Néanmoins, elle est troublée par des extensions urbaines dont l'impact depuis le lointain est plus ou moins fort... La préservation d'une harmonie, de ce cadre de vie de qualité doit devenir un enjeu dans l'objectif d'éviter des aménagements du territoire non adaptés à l'environnement, un appauvrissement de ce paysage voire une certaine banalisation dans les secteurs les plus récents.

**3.11.5.2. Des paysages agricoles diversifiés**

Le paysage agricole mixte caractérise cette région. La commune d'Ully Saint-Georges a su préserver la diversité des activités agricoles, lui procurant un paysage rural dynamique et de qualité. Les activités équestres et de promenade participent aussi pleinement à l'animation de la commune. L'ensemble de ces activités agricoles contribue à un bon entretien et sauvegarde des chemins ruraux. Mais, les pâtures entretenues par l'élevage sont fragilisées tant par le risque de disparition de cette activité que par la pression urbaine. Les chemins ruraux sont, quant à eux, soumis à la pression agricole et tendent ainsi à disparaître. L'enjeu consiste ici au maintien de ces équilibres à la fois économique et paysager, pour garder l'identité structurelle du village.



**Figure 81 : Le paysage agricole des Collines du Haymont et de la Folle Entreprise**

**3.11.5.3. La trame verte et les limites urbaines**

L'importance des jardins, des pâtures en limite urbaine, et les boisements permettent encore aujourd'hui une continuité assurant une trame verte de qualité. Néanmoins, des ruptures existent dans la ceinture verte (pâturage entourant en continu l'enveloppe urbaine) notamment dans les secteurs des nouveaux quartiers implantés en bordure des routes. La conception urbaine (habitat au revêtement souvent clair et haie de thuyas) et l'absence de transition entre espace bâti récent et agricole provoquent un contraste marqué depuis le lointain.

Il convient de veiller, de renforcer, de conforter la trame verte existante permettant ainsi de créer une véritable ceinture verte efficace. Un travail sur les entrées depuis la route départementale et l'axe structurant du village est essentiel pour promouvoir une image d'Ully Saint-Georges de qualité. Les coupures vertes et agricoles entre le bourg et les hameaux sont à préserver afin d'éviter l'émiettement des parcelles agricoles et la connexion entre noyaux bâtis.



## 3.12. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 3.12.1. ANALYSE DE LA STRUCTURE VIAIRE

Le village d'Ully Saint-Georges offre une structure primaire en étoile, à partir d'un élément majeur, l'église à la croisée de voies principales. Les hameaux présentent une structure linéaire légèrement arborescente. La trame viaire du village correspond à un système réticulé extrêmement lâche, irrégulier et très déformé, engendrant des îlots fermés de formes et dimensions très variées : plus petits à l'Est dans le cœur ancien du village, plus vastes au sud et à l'ouest. A l'extrême nord du village, l'urbanisation récente a engendré des îlots de petite taille.

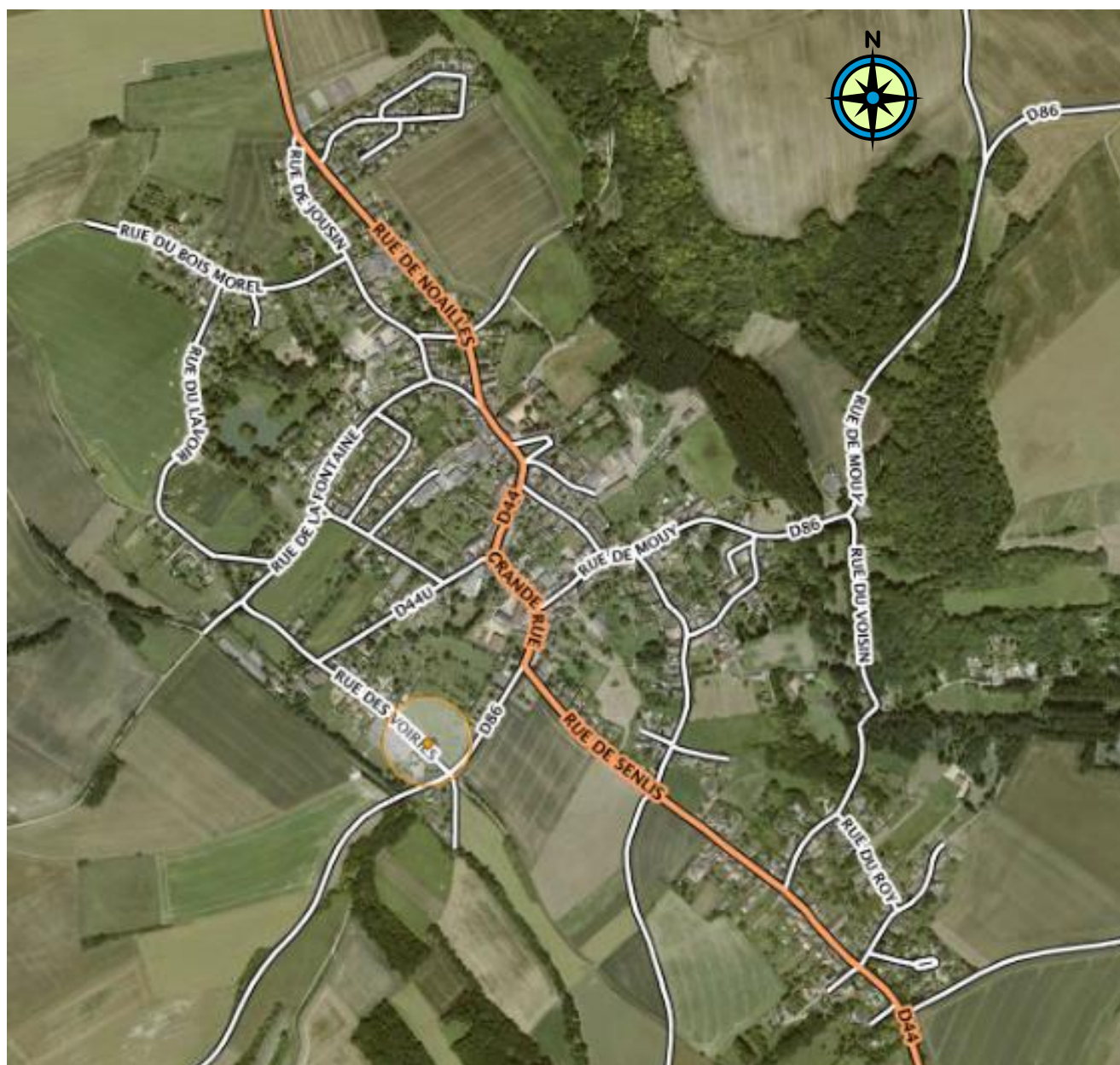


Figure 82 : Carte de la trame viaire du bourg



RAPPORT DE PRESENTATION

La trame viaire des hameaux n'a pas engendré de véritables îlots; ceux-ci sont ouverts en raison des nombreuses voies en impasse générées par l'implantation du mode pavillonnaire, notamment sur le hameau de Cavillon et dans une moindre mesure sur le hameau de Moulincourt.



Cavillon



Moulincourt



Cousnicourt

Figure 83 : Carte de la trame viaire des hameaux



### 3.12.2. ANALYSE DE LA STRUCTURE PARCELLAIRE

Deux systèmes parcellaires se côtoient plus particulièrement dans le village d'Ully Saint Georges et dans le hameau de Cavillon : le parcellaire parallèle aux lignes de pente et le parcellaire perpendiculaire aux lignes de pente, avec une prédominance pour le premier système dans le village et dans les hameaux de Cousnicourt et de Moulincourt, notamment pour les parcelles héritées des terres agricoles ou de cultures maraîchères. Le parcellaire obéit assez souvent au relief. Le parcellaire du hameau de Cavillon a une organisation plus confuse en raison du découpage parcellaire récent qui n'obéit plus au relief.



Figure 84 : Structure parcellaire du bourg



RAPPORT DE PRESENTATION

Les parcelles s'alignent le plus souvent perpendiculairement aux voies, qui elles-mêmes subissent l'influence du relief puisqu'elles épousent plus ou moins bien le relief. C'est le cas du village et des hameaux de Cousnicourt et Moulincourt. Le parcellaire du hameau de Cavillon s'affranchit du tracé des voies existantes.

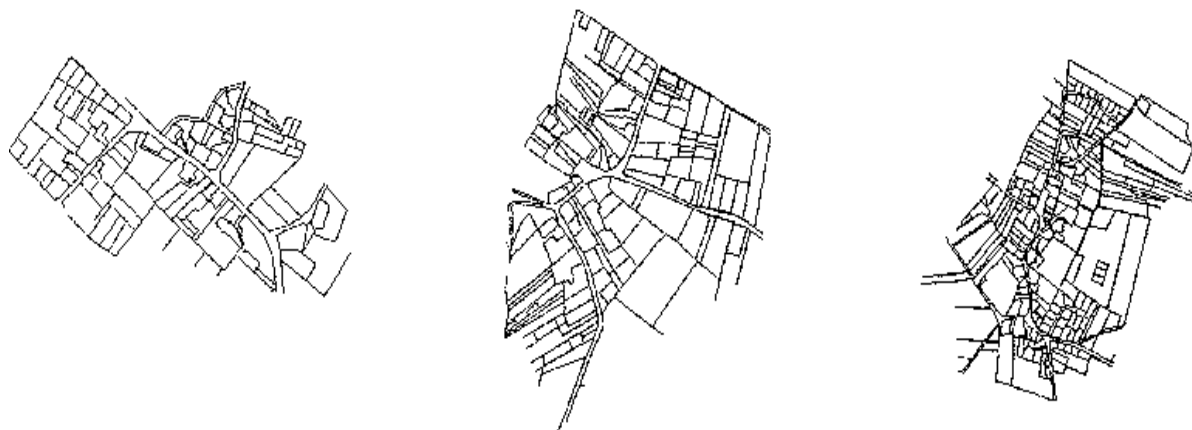


Figure 85 : Structure parcellaire des hameaux

C'est donc l'ensemble de ces facteurs associés et combinés qui ont créés des assemblages de parcelles et c'est cette trame qui va continuer à s'imposer à l'utilisation urbaine du sol.

Dans la partie la plus ancienne, le cœur du village, le parcellaire étant plus morcelé, les parcelles offrent des figures diverses mais souvent à base orthogonale: rectangulaires, trapézoïdales. Elles peuvent aussi être déformées lorsqu'elles suivent le tracé d'une voie. Dans les faubourgs ruraux, elles deviennent plus régulières. Elles sont souvent rectangulaires, en bandes. Le découpage parcellaire récent optent pour des parcelles, soit quasi identiques, rectangulaires mais assez larges et courtes, soit pour des formes diverses adaptées au système de voies en impasse dans les lotissements.

La proportion des parcelles varie particulièrement dans le village. Dans le cœur de village, les parcelles sont :

- De petite à moyenne taille : Elles accueillent les maisons rurales de cœur de village.
- De tailles moyennes dans l'habitat récent et pavillonnaire
- De moyenne et grande taille dans les faubourgs où l'on rencontre les fermes avec l'inclusion de l'habitat récent.

Dans les hameaux, les parcelles sont plutôt de grande taille.



### 3.12.3. MORPHOLOGIE ACTUELLE DU BOURG

#### 3.12.3.1. Évolution du bâti depuis le noyau ancien

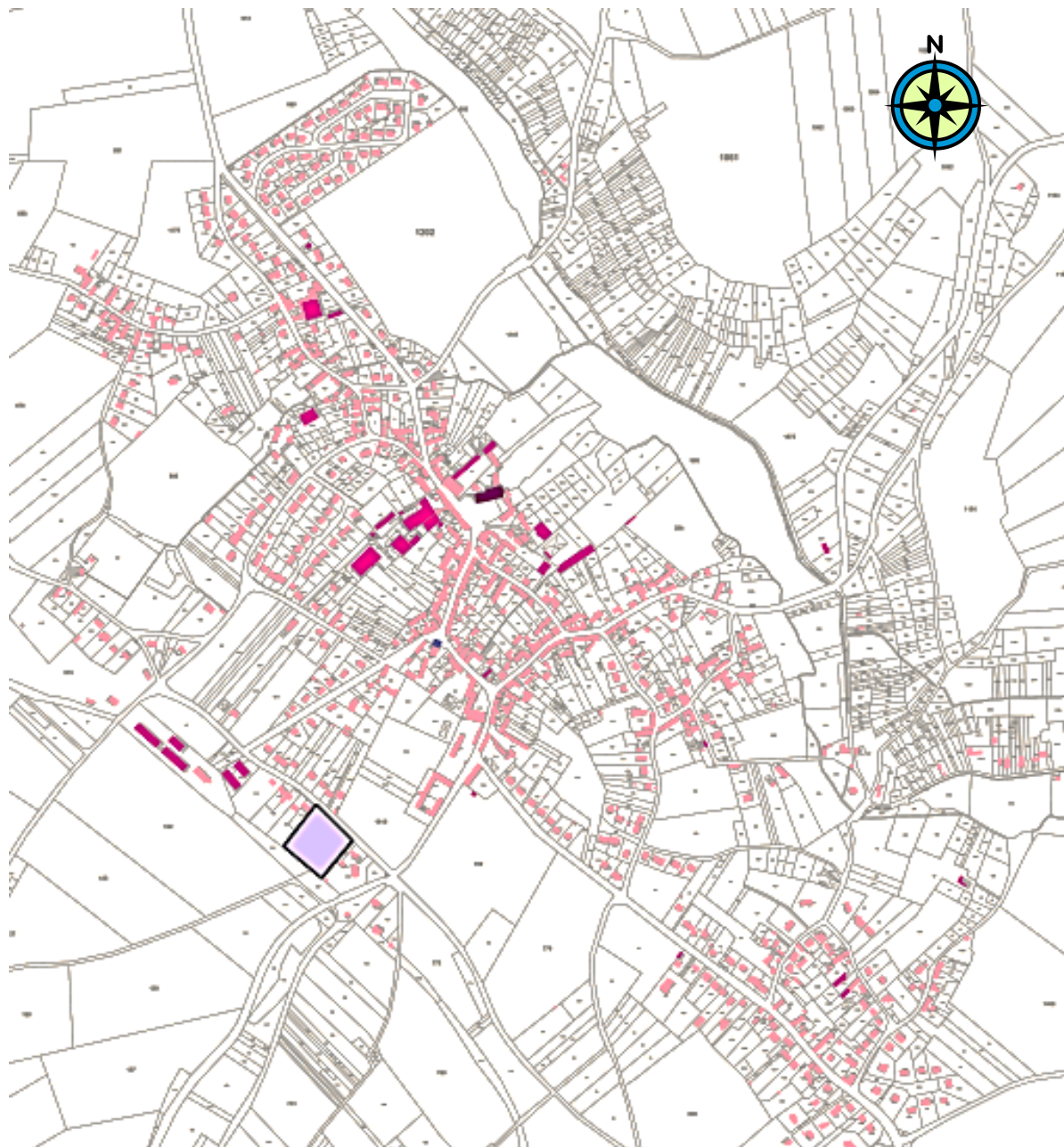


Figure 86 : Évolution du bâti depuis le noyau ancien

A partir d'une structure ancienne relativement compacte, le bourg s'est développé selon l'axe de la RD 44.



RAPPORT DE PRESENTATION

3.12.3.2. La trame bâtie ancienne

Le cœur du village offre une architecture assez homogène. Le type architectural le plus répandu est la maison rectangulaire à deux niveaux, rue de Noailles et aux abords de l'église, et la maison rurale longue et basse, à un seul niveau. Elles sont coiffées d'un toit à deux pans, avec des percements plus ou moins réguliers lorsqu'il s'agit de maisons basses, et à l'ordonnancement symétrique pour les maisons à deux niveaux, à la modénature sobre, aux murs en pierre de taille, et à la couverture en tuiles plates ou mécaniques.



Figure 87 : La trame bâtie ancienne au cœur du village

La brique associée à la pierre offre des façades plus élaborées, avec bandeau, encadrement de baie et de corniche. Le cœur de village a une fonction essentiellement dévolue à l'habitat et à des équipements publics comme l'école située au le cœur du village et, à proximité des activités commerciales.



RAPPORT DE PRESENTATION

3.12.3.3. Le patrimoine bâti

Le cœur du village possède, à proximité de l'église, un élément architectural remarquable, la grange dîmière ainsi qu'un groupe d'habitation (dont d'anciens corps de fermes) face à l'église qui présentent un intérêt patrimonial intéressant à protéger.



Figure 88 : Église Saint-Georges



Figure 89 : L'ancienne grange dîmière



### 3.12.3.4. Le petit patrimoine



Figure 90 : Vierge rue de la Vierge et calvaire chemin d'Hoptenne



Figure 91 : Calvaire rue de la Croix de Chêne



RAPPORT DE PRESENTATION

3.12.3.5. La trame du faubourg rural

Ce sont les faubourgs ruraux structurés par le maillage assez lâche qui se sont développés au nord du cœur de village en prolongement de la rue de Noailles, vers la rue de Jousin et au sud, vers la RD 86 et une partie sur la RD 44 et également en direction du hameau de Cavillon. Les faubourgs ne possèdent pas d'éléments structurants. Leur organisation se fait le long des voies, s'inscrivant habituellement sans rupture dans la continuité du paysage urbain de type villageois.



Figure 92 : Rue de Jousin

L'espace public est composé de rues, de ruelles et de sentes qui irriguent les cœurs d'îlots vides. Le tracé de la voie est assez souple et au profil plutôt étroit lorsqu'il s'agit de voies empruntées aux chemins ruraux ; le tracé devient rectiligne et le profil beaucoup plus large dans le cas de voies départementales (RD 44). L'aspect minéral qui en est la caractéristique, s'estompe au fur et à mesure que l'on s'éloigne des faubourgs proches du cœur du village, pour prendre des allures de chemin rural.



Figure 93 : Rue du Bois Morel



RAPPORT DE PRESENTATION

La place publique créée dans ce tissu de faubourg, de grandes dimensions et de forme rectangulaire au caractère minéral, sert d'espace de stationnement. La présence de commerces, d'un équipement public (salle polyvalente des tournesols), créent une animation sans toutefois créer une véritable centralité.



Figure 94 : Place commerçante de la Grande rue

L'implantation du bâti varie suivant l'époque de sa construction : A l'alignement de la voie, présentant le plus souvent son mur pignon lorsqu'il s'agit de constructions anciennes, en retrait de la voie pour les constructions récentes. Les bâtisses sont soit groupées par deux ou trois, reliées par des clôtures constituées de murs en moellons et de haies assurant plus ou moins bien une continuité visuelle, soit isolées les unes des autres. Cette variation dans le mode d'implantation du bâti est due à l'inclusion de pavillons récents. La continuité visuelle n'étant assurée que partiellement, les profils de voies s'en trouvent déséquilibrés.



Figure 95 : Grande rue



RAPPORT DE PRESENTATION

L'architecture des bâtiments dans ce paysage urbain est moins homogène, avec une prédominance pour le bâti ancien de corps de ferme, alignant leur façade presque aveugle, si ce n'est le percement d'une porte cochère derrière laquelle on devine la maison d'habitation en fond de cour. Actuellement, la plupart de ces corps de ferme ont une fonction d'habitation. Ils présentent une volumétrie assez massive, avec des matériaux constitutifs traditionnels, le moellon associé à la pierre de taille pour les façades et la petite tuile plate pour la couverture.



Figure 96 : Grande rue

On rencontre également la maison de type longère, mince parallélépipède rectangle, d'un seul niveau en moellon, aux percements irréguliers, et quelques maisons dites "bourgeoises" à deux niveaux, aux percements réguliers et à la modénature plus riche, en briques généralement ainsi que la maison rurale à étages, assez étroite et haute, en moellon. A cela s'ajoute des constructions récentes qui par leur volumétrie ramassée, leurs matériaux constitutifs, enduit gratté pour la façade et PVC pour les menuiseries, tuile béton et leurs couleurs, blanc trop pur, heurtent le paysage urbain dominant.

Ce type de paysage urbain mêle différentes fonctions, l'habitat, quelques fermes en activité, des commerces et un service public, la salle multifonctions...



RAPPORT DE PRESENTATION

**3.12.3.6. La trame du « bâti pavillonnaire récent »**

Ce type de paysage urbain regroupe les constructions récentes sous forme de lotissement principalement. Un lotissement est constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication. Il ne comporte pas d'éléments structurants. Ces constructions sont dispersées aux différentes entrées du village et également du hameau de Cavillon, à la suite des faubourgs ruraux.

L'espace public est représenté uniquement par la rue, au traitement minéral et parfois à caractère végétal, talus enherbé, pelouse agrémentent l'espace, au profil peu large ne permettant pas d'intégrer le stationnement et également par les impasses desservant un petit groupe d'habitations.



**Figure 97 : Rue Couture Gallien**



**Figure 98 : Avenue de la gare**



RAPPORT DE PRESENTATION



Figure 99 : Rue de la cressonnière



Figure 100 : Rue du clos du moulin

La continuité visuelle n'existe pas vraiment. Les clôtures basses, haies doublées de lisse, de grillage ou d'un muret, ne guident pas véritablement le regard, car le bâti est implanté en retrait de la voie, constituant une deuxième ligne de front non continue. L'élément végétal est très présent dans l'espace privé et est largement perçu de l'espace public. Parfois implanté sur les rebords de pente, le bâti se détache totalement de l'espace public.

Le bâti se caractérise par une volumétrie plus proche souvent du cube que du parallélépipède rectangle, d'un seul niveau, aux matériaux constitutifs standardisés, enduit monocouche gratté, PVC ou bois naturel teinté pour les menuiseries, tuiles plates béton, ou mécaniques, par un ordonnancement irrégulier des percements et par une absence de modénature totale.



RAPPORT DE PRESENTATION

Ce type de paysage urbain ne s'inscrit pas dans la continuité des faubourgs ruraux, mais au contraire rompt avec ce qui faisait l'identité du village par l'implantation du bâti et son type d'architecture.



Figure 101 : Rue de Senlis



### 3.12.4. LES HAMEAUX

#### 3.12.4.1. Évolution du bâti depuis le noyau ancien



Cousnicourt

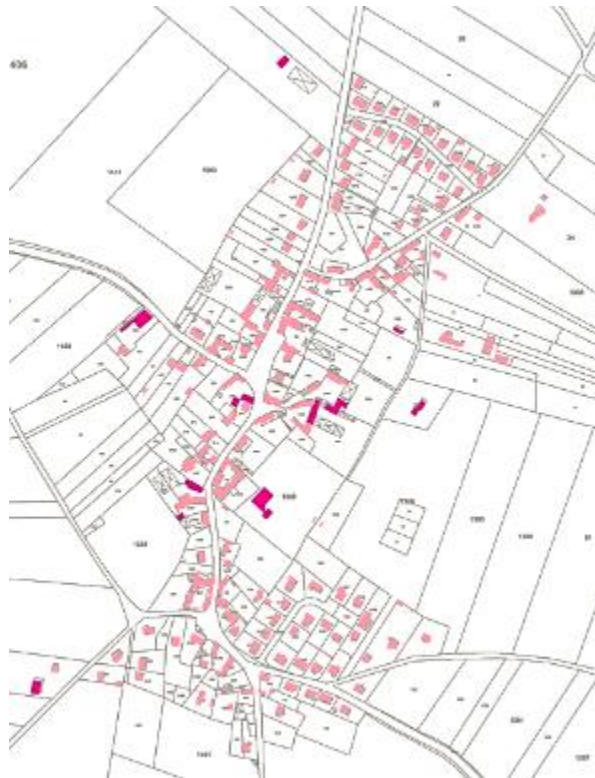


Moulincourt



Cavillon

#### 3.12.4.2. La trame bâtie



Cavillon



Moulincourt



Cousnicourt



RAPPORT DE PRESENTATION

**3.12.4.3. Analyse typo-morphologique du bâti**

Les hameaux sont des entités urbaines détachées géographiquement du village. Ils s'apparentent aux faubourgs ruraux par leur structure originelle. Il s'agit du hameau de Cousnicourt situé au Nord de la commune, des hameaux de Moulincourt et de Cavillon. Les hameaux ne possèdent pas d'éléments structurants et ont pour fonction essentiellement l'habitat et quelques fermes.

L'espace public dans les parties les plus anciennes des hameaux est constitué par la rue au tracé souple pour les hameaux de Cavillon et de Moulincourt et plus rectiligne pour le hameau de Cousnicourt, au profil assez étroit, à la continuité visuelle interrompue mais toutefois assurée par les constructions à l'alignement de la rue et par les murs de clôture en moellons qui font la jonction avec le bâti. Parfois cette continuité n'est plus assurée en raison de l'implantation en retrait de constructions récentes et de leur clôture basse végétale ou minérale.

**3.12.4.4. Le hameau de Cousnicourt situé au Nord de la commune**



**Figure 102 : Rue d'en Haut**



3.12.4.5. Le hameau de Cavillon au Sud de la commune



Figure 103 : Ancienne école de Cavillon



Figure 104 : Le hameau de Cavillon est le plus étendu des 3 hameaux de la commune



Figure 105 : Aménagement récent de la Place de cavillon



3.12.4.6. Le hameau de Moulincourt au Sud-Ouest de la commune



Figure 106 : Des maisons neuves au milieu du bâti ancien



Figure 107 : Proximité d'une ligne électrique Haute Tension



## RAPPORT DE PRESENTATION

L'architecture des hameaux ne présente pas une grande unité par l'emploi des matériaux employés pour les façades : Au moellon et à la pierre de taille, se mêlent la brique et l'enduit gratté ou encore le ciment gris ; les couvertures en tuiles mécaniques, béton teinté ou petites tuiles plates offrent des palettes de couleurs variées, du orange au brun en passant par le rouge. Les menuiseries en bois s'offrent quelques couleurs, du bleu soutenu, du vert foncé mais également le blanc pur du PVC.

La volumétrie est un peu plus homogène, le modèle le plus répandu est la construction rurale basse et longue à l'ordonnancement irrégulier des percements, la maison à étages est plus rare ; il existe encore des corps de ferme assez massifs en moellon auxquels s'adjoignent des bâtiments agricoles plus récents en bardage métallique, parpaing et tôle ondulé. A cela s'ajoutent de très nombreuses constructions pavillonnaires incluses au sein du bâti ancien ou sous forme de lotissement comme c'est le cas du hameau de Cavillon.

### 3.12.4.4. Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti des hameaux repose sur la présence d'ancien corps de ferme en pierre calcaire bien restaurés, entre lesquels s'est intercalé le bâti plus récent.

### 3.12.4.5. Le petit patrimoine

Assez rare au niveau des hameaux, le petit patrimoine existe certainement mais reste peu visible depuis la voie publique.



### 3.13. ANALYSE DES FONCTIONS ET DES PRATIQUES

#### 3.13.1. LES LIAISONS & LES ÉLÉMENTS DE CENTRALITÉS

Comme toute entité urbaine, le village d'Ully Saint-Georges constitue un lieu de vie, d'échange, de rencontre... Les équipements publics, administratifs, sportifs, les différentes manifestations et activités au sein de la commune contribuent à rendre dynamiques les actions, les déplacements des habitants...

L'analyse de cette dynamique du village a pour objectif de lister, d'analyser et de localiser les fonctions du bâti afin de souligner le rôle de chaque espace, le ou les pôles dynamiques, ainsi que les enjeux qui peuvent en découler.

Aussi, la fonction « habitat » est prédominante pour le village d'Ully Saint-Georges et plus particulièrement celle de l'habitat individuel.

L'analyse du tissu urbain a permis de mettre en évidence deux pôles structurants : un pôle administratif avec la Mairie et l'école et un pôle relatif aux services de commerces dans la continuité de la Grande Rue.



Figure 108 : La mairie

L'emplacement central et la configuration de la place de la mairie offrent un potentiel propice pour y aménager des places de stationnements dans le respect du bâti existant et dans un souci de qualité urbaine et paysagère (projet d'aménagement de la place).



RAPPORT DE PRESENTATION

Ces pôles engendrent quotidiennement des flux soit automobiles, soit piétons à l'intérieur même du village. L'absence de stationnement aux abords de la mairie apporte une contrainte dans le fonctionnement de ces flux. Néanmoins, la proximité de ces pôles doit solliciter les habitants à privilégier la marche à pied plutôt que le véhicule : limiter les flux automobiles dans le village est favorable pour optimiser la sécurité des piétons. De plus, cette stratégie tend à rendre la rue aux piétons et non plus aux voitures. La notion de rue (partage équitable entre différents usagers avec priorité aux piétons) réapparaît au détriment de la route (voirie aménagée pour la voiture).



Figure 109 : Le stationnement en centre bourg

Le stationnement est une problématique à solutionner en centre bourg.



RAPPORT DE PRESENTATION



Figure 110 : Boulangerie Grande rue

Il existe des lacunes en matière de places de stationnement pour les deux principaux pôles (commerces et mairie)



Figure 111 : Stationnement interdit avenue de la Gare

L'ensemble de la voirie autour de la Mairie et de l'école est interdite au stationnement.



### 3.13.2. LES ESPACES LIBRES (DENTS CREUSES)



Figure 112 : Rue de la fontaine



Figure 113 : Rue de la fontaine



Figure 114 : Rue de Senlis



RAPPORT DE PRESENTATION



**Figure 115 : Prairie derrière la mairie école (rue des Voiries)**

Les espaces libres à l'intérieur du bourg sont nombreux et de taille importante. L'expression « dent creuse » est insuffisante de sens dans ce cas de figure. Ces espaces laissent de grandes respirations dans l'espace bâti du bourg. Cette occupation du sol résulte du monde rural passé avec des pâtures en arrière des corps de ferme et/ou utilisé en secteur artisanal. Leur statut actuel mérite réflexion quant à leur transformation par densification du bâti, selon les prescriptions actuelles en matière d'urbanisme depuis une vingtaine d'année ou au contraire la préservation d'espaces verts au cœur du bourg. L'économie de l'espace agricole périphérique passe par l'étude de cette hypothèse d'aménagement de la commune pour les décennies à venir.



### 3.13.3. LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

La petite zone dévolue aux activités artisanales est située à l'entrée sud du village d'Ully Saint-Georges. Son impact visuel est particulièrement important dans le paysage. Il offre une image quelque peu négative en entrée de village.



Figure 116 : Usine Vaquette et quelques artisans (dont un garagiste)

Implantée sur le bas du versant en bordure de la RD, avec pour toile de fond un boisement, elle est totalement isolée du village que l'on ne perçoit même pas de cette entrée sud. Il n'existe pas de continuité visuelle car les constructions sont ponctuelles et implantées en retrait de la voie, clôturées par un grillage. Aucune plantation ne vient agrémenter l'espace privé, pas plus que l'espace public qui aurait pu pallier cette image non rurale. L'architecture se réduit à une volumétrie des plus simples et à un traitement très pauvre des façades en bardage métallique gris pâle, faisant tache dans le paysage.



Figure 117 : Usine transform-Bois (rue de Senlis)

L'usine Transform-bois reste discrète dans son fond de vallée.



### 3.14. LES ENJEUX URBAINS

#### 3.14.1. LES SECTEURS AGRICOLES ADJACENTS AU BOURG

Ully Saint-Georges se caractérise par son village-rue et ses hameaux éloignés. Ces entités urbaines sont particulièrement bien préservées (l'ensemble est habité et entretenu). Comme dans la plupart des villages, la difficulté est d'ordre patrimonial avec la question de l'intégration des nouveaux bâtiments où l'on constate la domination d'un pavillonnaire banalisé et ne répondant qu'à des standards non plus locaux mais nationaux. Il est nécessaire de préserver la silhouette depuis le lointain et l'identité du village, afin d'éviter le mitage sur l'espace agricole comme il apparaît à l'entrée Est et de respecter la lisière des bois comme au Nord du bourg (une coupure agricole doit être maintenue entre le bâti du bourg et ses hameaux).



Figure 118 : Zone agricole au Nord du bourg,



Figure 119 : Zone à urbaniser au Sud-Ouest du bourg (rue de la Cressonnière)



## RAPPORT DE PRESENTATION

La présence d'activités agricoles est à conforter dans le tissu urbain existant. Les espaces naturels en lien avec ces activités enrichissent la composition urbaine. Néanmoins, la promiscuité entre activité agricole et espace résidentiel peut entraîner des nuisances. Il convient de veiller à respecter leur emplacement en périphérie urbaine pour leur assurer un bon fonctionnement. La tentation est grande d'urbaniser ces secteurs tant l'espace agricole est imbriqué dans le tissu urbain du bourg.

### 3.14.2. CŒURS DE BOURG ET « DENTS CREUSES »

La configuration du village a pour particularité un étalement du bâti le long des voies plus ou moins dense et fermé en fonction de la typologie urbaine ; les cœurs de bourg qui persistent encore sont très importantes (ensembles de parcelles potentiellement constructibles). Occupés par des cultures ou des pâtures, mais aussi par l'activité artisanale, ces espaces donnent une aération au tissu urbain et une connexion avec le paysage dans lequel s'inscrit le village. Ces parcelles ouvertes apportent des atouts à la fois paysagers et environnementaux et des intérêts dans l'optique d'une densification urbaine. L'enjeu est alors de maîtriser l'urbanisation en préservant cette organisation spatiale, ce jeu de vide et de plein qui permettra d'économiser la ressource agricole en périphérie.

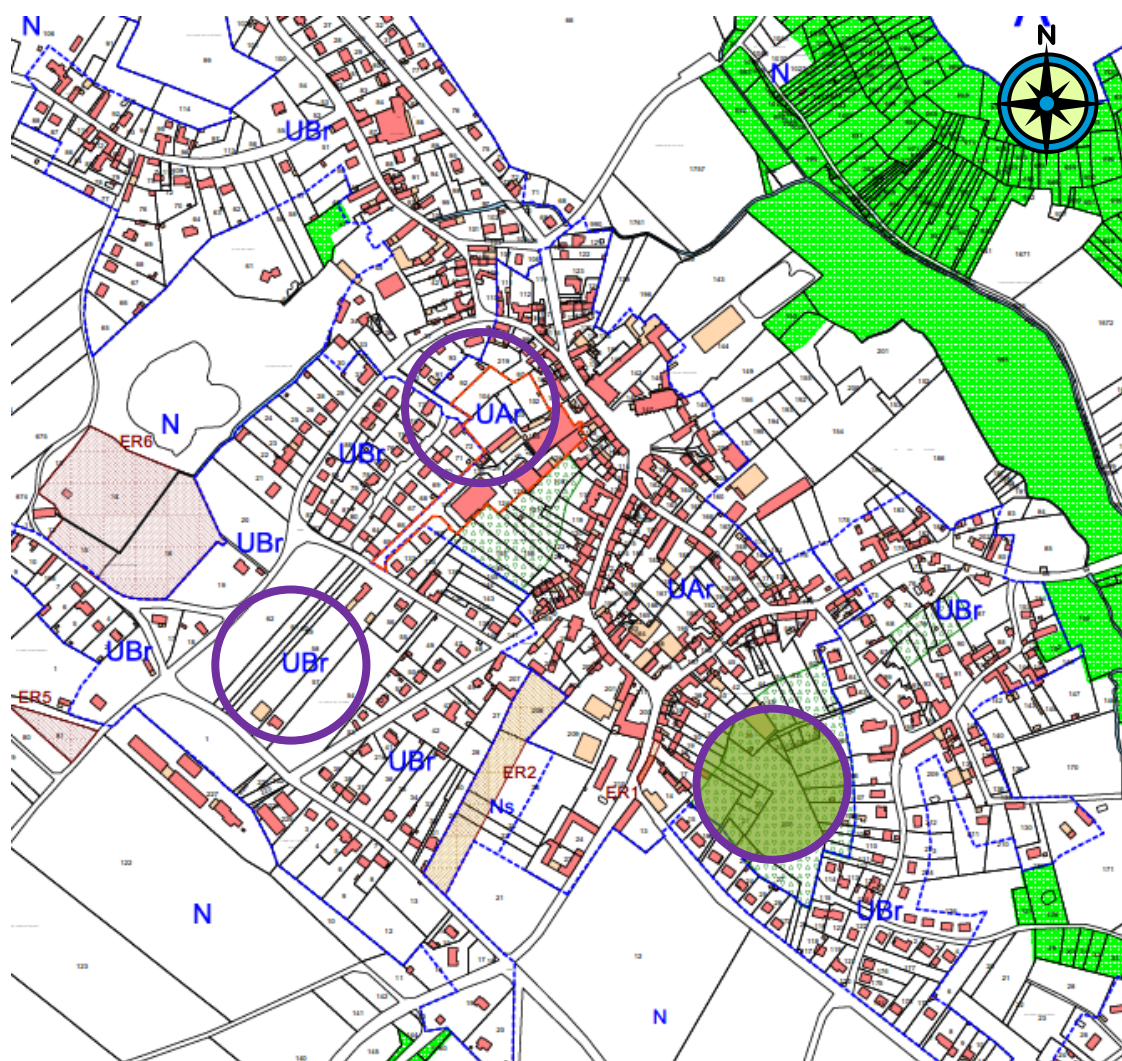


Figure 120 : Carte des cœurs de bourg urbanisables ou non (cœur vert)



RAPPORT DE PRESENTATION

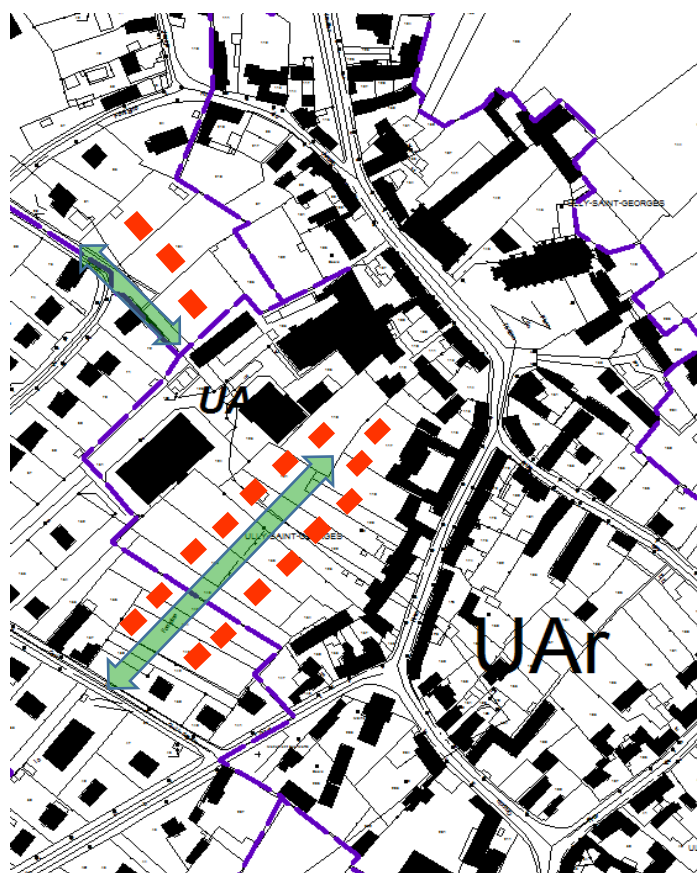


Figure 121 : Scénario de densification d'un ilot central du bourg

A ces cœurs de bourg s'ajoutent des « dents creuses » (cf page 153) qui sont des parcelles potentiellement constructibles entre 2 parcelles bâties ou issues de potentielles divisions parcellaires. A partir d'une densité choisie de 18 logements par hectare pour les bourgs ruraux à l'échelle régionale, le potentiel de densification urbaine s'ajoute à l'identification des dents creuses :

Secteur	Dents creuses	+ OAP	Total
Bourg	46	UAr : 20	66
Cavillon	3	/	3
Cousnicourt	6	/	6
Moulincourt	10	/	10
Total	65	20	85

Le potentiel brut de constructibilité est légèrement inférieur aux besoins maximums estimés (8 logements). Il convient également d'appliquer un facteur de rétention foncière (divisions parcellaires potentielles mais non réalisables dans les dix ans).



### 3.14.1.3. LES INFRASTRUCTURES ET LES LIAISONS DOUCES

La route départementale n° 44 facilite l'accès à la commune et permet de rejoindre rapidement le centre bourg sans systèmes de ralentissement efficace, alors que les hameaux sont déjà sécurisés par de nombreux dispositifs de ralentissement.



Figure 122 : Sécurité insuffisante sur la RD 44, à l'entrée de la commune

L'enjeu repose sur le traitement qualitatif de cet axe depuis les entrées et d'optimiser la lisibilité par un jeu de séquences paysagères. Si l'enjeu qualitatif des entrées du bâti existe aussi pour l'axe structurant du village, son statut de voirie est tout autre pour pouvoir réaliser un partage entre différents usagers de manière équilibrée (notion de rue à conforter).



Figure 123 : Essais de chicanes rue de Mouy

Enfin, l'enjeu concernant les liaisons douces est d'assurer une trame continue de qualité comme élément structurant fort de la commune afin de constituer un « tour du village ». Le réseau des chemins ruraux, la qualité paysagère issue des pâtures en frange urbaine, du paysage agricole et boisé sur un territoire dynamique d'un point de vue topographique, engendrent un cadre de promenade de qualité pour les habitants.



### 3.14.4. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES



Figure 124 : Panneaux solaires (impasse de Coupin) et micro-éolien (rue de Jousin)

La commune encourage le développement des énergies renouvelables.



### 3.15. BILAN SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Ce bilan synthèse, effectué sous la forme d'un tableau, met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune et rappelle les différents enjeux et potentialités liés à la dynamique du territoire communal (socio-économique, grand paysage et bâti). L'identification ainsi ciblée de ces différentes thématiques développées dans le diagnostic a pour objectif d'orienter avec précision les réflexions à mener pour définir un projet communal pour Ully Saint-Georges fort et durable.

<b>Sur le thème de la dynamique socio-économique du territoire.</b>	
<i>La dynamique démographique.</i>	Après avoir longuement affiché un profil démographique dynamique, la commune tend depuis 2000 vers un certain essoufflement de la croissance de population. Ully Saint-Georges compte 1939 habitants en 2015. L'avenir démographique de la commune reste incertain (baisse de la natalité, phénomène de vieillissement de la population...), sans une nouvelle politique d'attractivité avec notamment la réalisation d'une nouvelle école
<i>Les équipements et services.</i>	La commune dispose de structures qui sont à l'image d'un village. Le regroupement spatial des équipements crée des « centres vivants » à l'échelle du village. Ainsi, se détache le pôle Mairie-Ecole au centre bourg. Outre les déplacements des habitants vers leur domicile, ce pôle influence les principaux flux internes (automobiles ou piétons). Les problèmes d'accessibilité et de stationnement aux abords de cette centralité doivent faire l'objet d'une étude d'aménagement urbain spécifique. En matière de dynamique territoriale, il est à noter la présence de commerces (pharmacie, boulangerie, boucherie – charcuterie - traiteur, bar – tabac - poste, superette...) et de services de proximité (médecins, garage, agence immobilière...) sur le territoire.
<b>Sur le thème des risques naturels.</b>	
<i>La géologie.</i>	Malgré une topographie très marquée, la majeure partie du territoire communal est constituée d'une couverture superficielle limoneuse plus ou moins argileux du quaternaire. Ces terres sont très propices à l'agriculture. La présence d'argiles entraîne néanmoins des risques de retrait-gonflement au niveau des zones d'habitations actuelles et futures et des mesures réglementaires à intégrer dans le PLU en révision.
<i>L'hydrogéologie.</i>	Le territoire est entaillé par de nombreuses vallées sèches, et un cours d'eau : le Cires. L'élimination des eaux de ruissellement s'obtient par un réseau de talwegs plus ou moins marqués. Il est à noter que l'aquifère principal présent est celui de la craie.



## RAPPORT DE PRESENTATION

<i>Les remontées de nappe.</i>	L'ensemble du territoire se situe dans une zone soumise à une sensibilité de remontée de nappe. La commune a déjà connu des inondations dues à ce phénomène en 1999 et 2001
<i>Les coulées de boue.</i>	La commune est également soumise au risque de coulée de boue, avec certaines zones localisées où l'aléa est considéré comme fort. La commune a déjà connu des inondations dues à ce phénomène en 1999 et 2001. Le reste du territoire communal est classé comme soumis à un aléa moyen à faible. Une gestion optimale des eaux de surface devra donc être mise en place (maîtrise des ruissellements par des fossés ou des noues, limitation de l'imperméabilisation...), afin de limiter ce risque.
<b>Sur le thème du grand paysage.</b>	
<i>Le paysage agricole.</i>	L'espace agricole occupe une vaste portion du territoire communal. Les vastes étendues cultivées sont un témoin de l'appartenance à l'entité du Plateau de Thelle. L'espace agricole appuie l'identité de village rural au cadre de vie agréable. De plus, il constitue le support d'une activité économique locale.
<i>La « ceinture verte ».</i>	Ces espaces naturels sont la plupart du temps composés de boisements, parcelles herbagées, de haies vives ou de bosquets. Ils assurent souvent la transition entre les vastes étendues cultivées et les parties bâties du village. Une ambiance bocagère en ressort.
<i>Les boisements.</i>	D'une manière générale, les boisements restent très localisés sur les coteaux à l'échelle du territoire communal. Le diagnostic a souligné un intérêt écologique et paysager de ces éléments naturels. Majoritairement localisés en limite communale, ils s'intègrent dans des ensembles boisés plus larges qui s'étendent sur les communes limitrophes. Leur préservation doit être encouragée (EBC) ; les boisements introduisent une réelle richesse et une diversité en termes de paysage. La commune est concernée par 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Floristique (ZNIEFF) dites du « Bois Commun et des larris » et du « Bois et Vallée sèches de Montchavert ».
<i>La dynamique topographique.</i>	Un paysage singulier caractérise le territoire à la topographie variée, ce qui apporte une touche de diversité intéressante ; les vastes étendues cultivées, le plus souvent planes, laissent la place à l'amorce naissante des vallées sèches qui entaillent progressivement le plateau. Cette dynamique particulière annonce le passage du Cires qui coule au milieu de la commune. La combinaison des milieux naturels (prairies, boisements...) animés par un relief changeant engendre une ambiance paysagère de qualité.



## RAPPORT DE PRESENTATION

<b>Sur le thème du bâti.</b>	
<i>Le patrimoine bâti ancien.</i>	L'analyse du bâti du bourg et des hameaux a mis en évidence un patrimoine bâti intéressant. Le noyau ancien du village recèle un patrimoine bâti de grande qualité (architecture, volumes et matériaux traditionnels). L'unité du bâti ancien contribue fortement à l'image de bourg rural traditionnel du Pays de Thelle.
<i>Le développement urbain : contraintes &amp; incidences.</i>	Le développement du village est soumis à différentes contraintes. Leur identification doit permettre d'appréhender leurs incidences sur la forme actuelle du bourg et des hameaux et sur leur développement projeté. La question de la densification du bourg se pose, notamment avec le projet de nouveau groupement scolaire et l'aménagement des abords de la Mairie.
<i>Des lisières sensibles.</i>	L'analyse de la forme urbaine a permis d'identifier des lisières sensibles ; elles apparaissent en vue depuis l'extérieur de l'enveloppe urbanisée. Les lisières urbaines vulnérables doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif pour d'une part limiter l'impact visuel et d'autre part, participer à une harmonie générale.
<i>Des richesses archéologiques.</i>	La commune renferme des richesses archéologiques. Le hameau de Cousnicourt et la quasi-totalité du village sont concernés.
<i>Trois lignes à haute tension.</i>	Trois lignes à haute tension passent dans la partie Ouest du territoire. Une servitude d'utilité publique est attachée au passage de ces lignes aériennes.
<i>Des contraintes hydrauliques.</i>	Elles ont été mises en évidence dans le diagnostic avec le passage du Cires. D'autres risques ont également été relevés : des risques liés principalement à la saturation du sous-sol et au manque d'infiltration des eaux de pluie (remontée de nappe, ruissellement...). Le risque naturel sera réduit grâce à la gestion des eaux de ruissellement et l'aménagement des éléments hydrauliques (cressonnière, fossés, prairies...).
<i>Aménagement ou non de la zone 2AU.</i>	Ce projet d'extension va se faire au détriment d'espace agricole et sera perceptible depuis la RD 44.
<i>Requalification des secteurs artisanaux</i>	Les entrées de village (route de Senlis) sont des points sensibles sur le plan paysager qu'il convient de mettre en valeur en parallèle de l'activité économique à dynamiser. Le secteur artisanal de la rue de la croix du Chêne mérite la même réflexion (OAP).
<i>La sécurité routière</i>	Des aménagements sont à prévoir sur les entrées de bourg de la RD 44 en accord avec le Conseil Départemental de l'Oise et à l'intérieur du Bourg



## 4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

### 4.1. CONTENU ET PORTEE JURIDIQUE DU PADD

Sur les bases du diagnostic précédent, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les documents supra-communaux, les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestiers dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable. Une réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels en logements tout en restant dans des proportions raisonnables et à l'échelle d'une commune qui ne dispose pas de transport collectif performant,
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination et donc diversifier l'offre en logements,
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée des espaces et donc ne pas étendre le village en dehors de ses limites actuelles (PAU),
- Préserver l'environnement en veillant à conserver le patrimoine actuel, à améliorer le cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des habitants.

Ce PADD est le fondement des prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU., il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations. Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement, la loi ALUR et la loi sur la transition énergétique, le Projet d'Aménagement de Développement Durables doit :

- Définir 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,
- Arrêter 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Arrêter les orientations générales concernant les réseaux d'énergie.



RAPPORT DE PRESENTATION

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur des choix communaux visant à mettre en cohérence tous les enjeux de la commune.

Les grandes thématiques suivantes sont développées dans le PADD :

- L'aménagement du territoire qui exprime les principaux équilibres du territoire tant à l'intérieur des limites communales que dans le cadre des équilibres intercommunaux. Cette thématique couvre essentiellement la partie « politiques d'aménagement » du code de l'urbanisme.
- L'environnement qui couvre les problématiques concernant la gestion des espaces non urbain, dit « naturel », la ressource en matière première et en denrée, la gestion des énergies renouvelables, la protection de la biodiversité et de l'écologie. Cette thématique couvre essentiellement la partie « politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » du code de l'urbanisme.
- Le développement urbain qui décline les orientations concernant les équilibres urbains et donc l'urbanisme au sens des choix d'évolutions du tissu bâti. Cette thématique comprend celle du logement et plus spécifiquement de l'habitat ainsi que de l'activité économique. Elle couvre les parties « politiques d'urbanisme et les orientations concernant l'habitat et le développement économique » du code de l'urbanisme.
- Les équipements, thématique qui explique les choix portant sur la satisfaction des besoins en commerces, services, équipements et notamment ceux ayant trait au loisir. Parmi les sujets concernant les équipements et services sont traités ceux sur les transports et les modalités de déplacements. Cette thématique couvre les parties politiques d'équipement et orientations concernant les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs du code de l'urbanisme.
- L'organisation générale du territoire intégrant les objectifs de modération de la consommation de l'espace du code de l'urbanisme.
- L'organisation générale du territoire intégrant les orientations générales concernant les réseaux d'énergie.



## RAPPORT DE PRESENTATION

Le diagnostic a mis en avant que :

- La population était vieillissante tout en prenant en compte le fait qu'il existe une part non négligeable des habitants qui sont de jeunes ménages ou des célibataires, aux revenus modestes, qu'il convient d'attirer avec de nouveaux équipements scolaires,
- Les logements étaient composés pour l'essentiel de grandes maisons en propriétés
- Le milieu naturel se répartit entre des coteaux et un fond de talweg humide offrant une grande valeur écologique,
- L'agriculture est une activité économique prépondérante.

Face à ce constat, le PADD se fonde sur une densification et un renouvellement urbain ciblé spatialement sur la partie centrale du bourg et n'envisage pas de progression de l'enveloppe urbaine (PAU). Ce renouvellement urbain prendra en compte à la fois la demande en diversité de logements et la protection du patrimoine architectural.

Le PADD opte aussi pour une stricte protection des espaces naturels qui sont indispensables au maintien d'une biodiversité riche, à la production sylvicole (matériau et énergie renouvelables) et à la conservation d'un paysage rural exceptionnel et potentiellement moteur d'une activité touristique.

Les orientations du PADD vont aussi dans le sens d'une préservation des espaces agricoles et forestiers.

### 4.2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE GRAND PAYSAGE

La commune d'Ully Saint-Georges a su **préserver la diversité** des activités agricoles qui lui procure un paysage rural dynamique et de qualité. Mais, les pâtures entretenues par l'élevage sont fragilisées tant par le risque de disparition de cette activité que par la pression urbaine.

L'enjeu consiste ici au **maintien de cet équilibre** à la fois économique et paysager sur l'ensemble du territoire communal. Ces espaces ne doivent pas être perçus comme des éléments de rupture du village mais au contraire comme une continuité au village. La préservation du caractère rural du village sera un **objectif important** qui s'illustrera notamment par la mise en valeur des typologies architecturales historiques et un zonage donnant une place importante aux zones agricoles et naturelles.



RAPPORT DE PRESENTATION

Le territoire communal d'Ully Saint-Georges présente des continuités écologiques intéressantes qu'il convient de préserver et de valoriser. Ce travail passe par :

- La protection des **chemins**, des vergers, des pâtures des cœurs d'îlots.
- La favorisation des **haies champêtres** permettant de limiter l'utilisation du thuya.
- Le **classement** des espaces boisés.
- La protection des **jardins cultivés**.

L'importance des jardins, des pâtures en milieu urbain, des zones humides et des boisements permet encore aujourd'hui une continuité assurant un maillage vert de qualité. Il convient de renforcer et de conforter ce maillage existant, source de diversité, et de créer une véritable ceinture verte efficace, conjointement à la création d'un véritable réseau de liaison douce, (tour de village, chemins ruraux et boisés) participant à sa reconnaissance par la promenade.

Des **corridors biologiques** ont été recensés sur le territoire communal d'Ully Saint-Georges. Ces liaisons naturelles relient les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), les autres espaces boisés de la commune et la vallée du Cires. Le classement des espaces boisés de la commune permet de protéger les espèces inféodées et leur déplacement naturel.

Le paysage agricole d'Ully Saint-Georges se définit par de vastes étendues cultivées à perte de vue depuis le plateau. A vocation uniquement agricole, les différentes cultures au cours de l'année (essentiellement les céréales et les betteraves à sucre) viennent créer au rythme des saisons une impression de mosaïque dans le paysage. Le classement des espaces agricoles de la commune permet de protéger ce secteur économique local et structurant le territoire.

Sur la commune d'Ully Saint-Georges, un phénomène de ruissellement ayant provoqué des dégâts a été observé. Ces inondations sont principalement liées au ruissellement sur les terres agricoles. La gestion douce des eaux pluviales est un objectif après l'assainissement collectif réalisé sur la commune.

Un autre phénomène, le retrait-gonflement des argiles, peut causer des **dégâts au niveau des habitations** en provoquant des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées. Cependant, la commune d'Ully Saint-Georges n'a pas connu à ce jour de rupture de canalisation malgré ce risque potentiel de retrait-gonflement des argiles. Ainsi le **règlement** devra spécifier les mesures à mettre en place afin de pouvoir construire des habitations sur les parcelles à risque (fondations spéciales, interdiction de créer un sous-sol...).



## 4.3. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LA PARTIE URBAINE

### 4.3.1. LES DYNAMIQUES URBAINES : PROSPECTIVES

Le PADD d'Ully Saint-Georges repose sur la prise en compte d'objectifs généraux dans la continuité du PLU antérieur :

- Améliorer le cadre de vie en préservant l'identité rurale du village et de ses hameaux. Le bourg présente une homogénéité architecturale à protéger ou la pierre calcaire domine. Les hameaux sont plus hétérogènes avec des constructions neuves entre les corps de ferme anciens, Le gabarit des constructions neuves doit respecter cette trame historique d'habitat rural en accord avec la charte architecturale du Pays de Thelle.
- Mener une politique d'urbanisation en poursuivant un développement démographique maîtrisé de la commune (règle des 1 % de croissance) en profitant des voiries et réseaux divers aux capacités suffisantes (eau, assainissement, sécurité incendie...)
- Aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles en évitant le mitage urbain.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural.
- Assurer la sécurité des déplacements et traversées du bourg (les hameaux étant déjà partiellement aménagés)

Le PADD prend également en compte les nouveaux projets structurants le village sur le court, moyen et long terme, à savoir :

- La construction d'une nouvelle école près de la mairie.
- L'aménagement de la nouvelle centralité ainsi créée avec une offre de stationnement cohérente (desserte scolaire) et sécurisée.

Afin de répondre aux besoins de la population, la commune a engagé **la construction d'un nouveau groupe scolaire abritant un regroupement pédagogique intercommunal (RPI)**. Ce projet permet de créer une réelle centralité avec la mairie et la cantine scolaire déjà existante.

La commune dispose de cœurs d'ilots urbanisables et de nombreuses dents **creuses** au sein de son bourg. L'urbanisation du village d'Ully Saint-Georges va donc passer par une densification d'ilot central et par un **remplissage progressif** des dents creuses, permettant ainsi de gérer de manière optimale le développement des nouvelles constructions. Le potentiel réel de terrains à bâtir (pondéré avec la rétention foncière) permet de construire plus de 70 logements (estimation moyenne des besoins) sur 85 logements (estimation haute des besoins avec un taux d'occupation de 2.3 habitants par logement). Il ne semble donc pas nécessaire de créer de nouvelles zones «AU» par rapport au PLU antérieur.



RAPPORT DE PRESENTATION

Cette dynamique urbaine et sociale passe par des projets concrets :

- La construction d'une nouvelle école.
- Une gestion optimale de l'urbanisation dans le périmètre actuellement bâti.
- Le réaménagement des espaces publics (aux abords de la mairie) et la gestion du stationnement,
- Le renforcement de la sécurité routière en centre bourg.
- La maîtrise de la démographie communale avec la règle de 1 % de croissance annuelle du SCOT du Pays de Thelle.
- Le choix de cette option tendancielle de réaliser 5 logements en moyenne par an.
- Assurer la mixité urbaine et sociale en favorisant une offre locative de logements de petite taille, dans le cadre d'opérations nouvelles, à destination des jeunes couples et des personnes âgées afin de leur permettre de rester sur la commune.
- **Une transformation de la zone 1AUm en UBr avec une densité de 18 logements/ha, et la suppression de la zone 2AUh au Sud par rapport au PLU antérieur, supprime toute consommation de la surface des terres agricoles (soit zéro ha agricole consommé dans ce PLU).**
- La création d'équipements sportifs en lien avec la nouvelle école,
- La prise en compte du raccordement de tous les foyers au Très Haut Débit (100 mbp/s) par fibre optique par le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) du Conseil Général de l'Oise,
- La prise en compte des transports en commun assurés par le service Oise mobilité du Conseil Général ainsi que le transport scolaire et le transport à la demande (TAD),
- La commune prévoit d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services,
- Les orientations générales sur les réseaux d'énergie, en l'absence de gazoduc, concernent le renforcement du réseau électrique,
- Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront également encouragés notamment dans le projet de nouvelle école (bâtiment public à énergie positive).

Cette dynamique urbaine et sociale repose également sur :

- La préservation du caractère rural de la commune.
- Le confortement de la trame verte et bleue du village.
- La création et la préservation d'un véritable réseau de chemins sur le territoire communal.
- La valorisation des milieux naturels, agricoles, forestiers et paysagers.
- La protection des espèces présentant un intérêt écologique.
- La revalorisation et la sécurisation des entrées de village.



RAPPORT DE PRESENTATION

#### 4.3.1.1. Le secteur centre bourg

Le confortement du pôle de services repose sur une nouvelle centralité qui permet de :

- Préserver la structure et la morphologie urbaine du bâti ancien,
- Créer une véritable centralité autour de la nouvelle école et de la mairie par des aménagements spécifiques de l'espace public,
- Remplir des dents creuses et densifier ou préserver les cœurs d'îlot identifiés
- Améliorer de la sécurité routière sur les axes principaux du bourg

Une **mise en valeur de la mairie** et la création de place de stationnement est nécessaire. Le stationnement sera privilégié à l'arrière de la mairie avec un projet d'intégration paysagère (enfouissement des réseaux) et une desserte sécurisée de la nouvelle école. Une accessibilité des pôles de loisirs et de sport sera effectuée depuis les circulations douces.

Dans le village d'Ully Saint-Georges, comme dans beaucoup d'autres, les véhicules ne respectent pas toujours les **limitations de vitesse**. Ainsi, la commune souhaite mettre en place des dispositifs afin de faire ralentir les usagers à l'intérieur du bourg et des hameaux et en entrées de village.

#### 4.3.1.2. Les hameaux

Ully Saint-Georges possède 3 hameaux (Cousnicourt, Cavillon et Moulincourt) avec de nombreuses entrées de village. Celles-ci présentent un **impact visuel** très prononcé sur le bâti qu'il faut atténuer. Il faut améliorer la transition entre les zones agricoles et les franges bâties par une amélioration de la qualité paysagère en parallèle de la prise en compte de la sécurité routière.



#### 4.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU peut mettre en œuvre les outils réglementaires existants de préservation des espaces. Ces outils sont présentés ci-après. Il faut souligner l'importance de l'intégration de la problématique des continuités écologiques au sein du document d'urbanisme. La prise en compte des continuités écologiques du territoire à travers l'inscription d'options d'aménagement opposables au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation permet d'atteindre cet objectif. Par ailleurs et de façon complémentaire, des démarches territoriales concertées favorisant la mise en œuvre d'outils contractuels peuvent être mises en place, notamment les plans de gestion du bocage, les schémas bocagers ou la démarche Agrifaune, les MAE...

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. Les OAP peuvent en effet « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine... ». Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer.

Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable...

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc être compatibles avec elles. Suite au Grenelle de l'environnement puis à la loi ALUR, elles deviennent un élément obligatoire du PLU.

Les OAP sont obligatoires pour les zones AU et peuvent suffire (pas de règlement obligatoire). Elles peuvent être élaborées de manière facultative en zone U.

Les OAP doivent répondre aux objectifs de :

- 1° Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2° Mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° Qualité environnementale et prévention des risques,
- 4° Besoins en matière de stationnement,
- 5° Desserte en transports en commun,
- 6° Desserte des terrains par les voies et réseaux.



## 4.4.1. Reconversion d'un ilot central artisanal en zone UAr

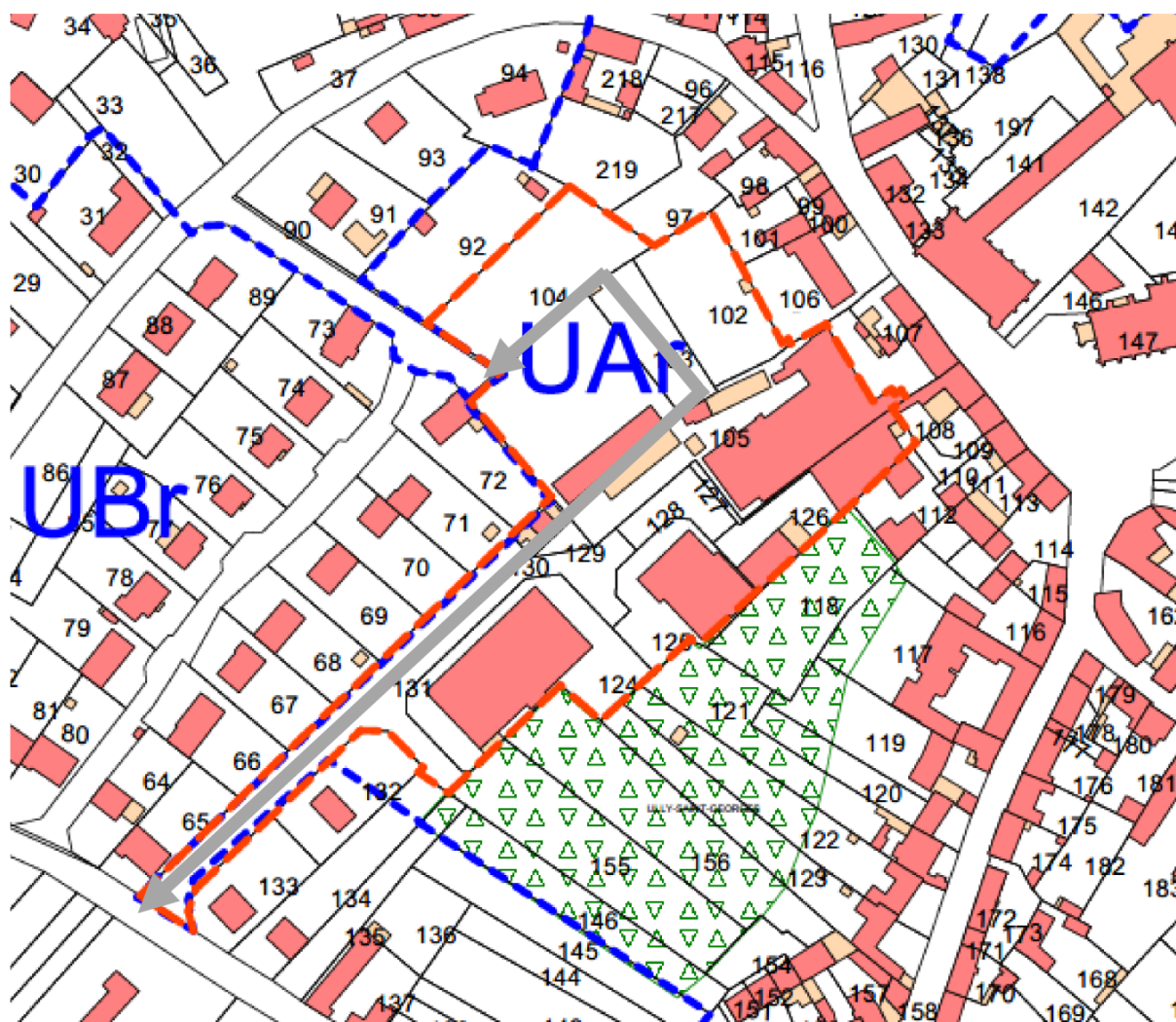
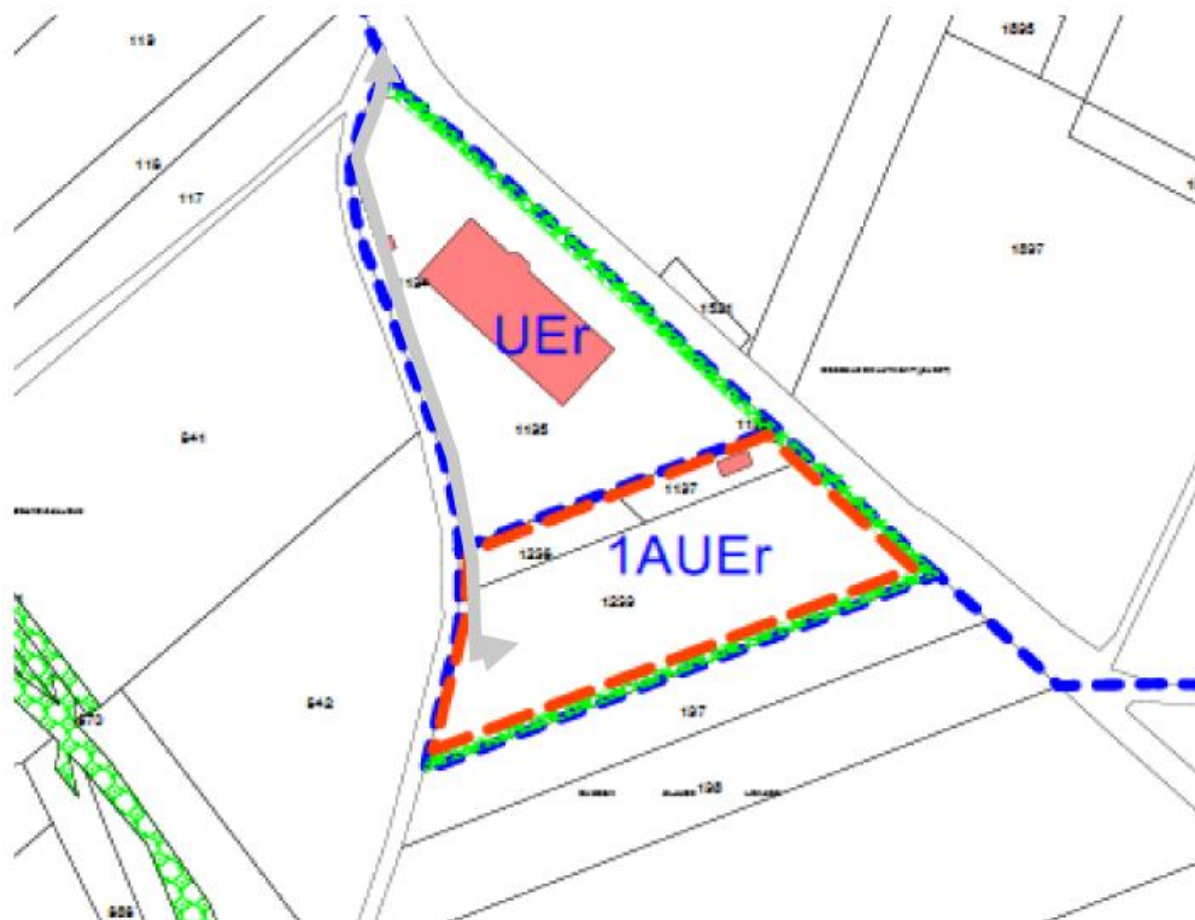


Figure 125 : Scénario de densification d'un ilot central du bourg

- 1° Le règlement de la zone UAr du bâti ancien du bourg garantit la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- 2° Après consultation des exploitants du site, le secteur artisanal actuel ne génère que peu d'emplois par rapport au nombre de futurs logements. La possibilité d'installation de services assure une mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° Le secteur artisanal ne générera plus de nuisances pour les futurs logements ce qui assure qualité environnementale et prévention des risques,
- 4° Le règlement de la zone UAr satisfait aux besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte en transports en commun est en centre bourg,
- 6° Desserte des terrains par les voies et réseaux : un bouclage en sens unique est possible avec la desserte de la zone artisanale. La consultation des concessionnaires de réseaux confirme la capacité des réseaux à recevoir les 20 logements projetés par ce scénario.



#### 4.4.2. Confortement de la zone artisanale



- 1° Le règlement de la zone 1AUer garantit la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- 2° Le règlement de la zone 1AUer permet l'accueil d'artisans divers assurant ainsi une mixité fonctionnelle à la zone,
- 3° La zone 1AUer prévoit un espace tampon de plantations en périphérie, ce qui assure une qualité environnementale et une entrée de bourg paysagée. Une seule sortie sur la RD 44 sera autorisée, ce qui participe à la prévention des risques de circulation,
- 4° Le règlement de la zone 1AUer satisfait aux besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte en transports en commun pourra être améliorée par la création d'un arrêt de bus au niveau de la zone,
- 6° Desserte des terrains par les voies et réseaux : la consultation des concessionnaires de réseaux confirme la capacité des réseaux à recevoir les artisans sur la zone.



## **5. JUSTIFICATION DES CHOIX RÈGLEMENTAIRES**

### **5.1. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES**

#### **5.1.1. DÉLIMITATION DE LA ZONE UAr**

Dans la commune d'Ully Saint-Georges ont été classés en zones UAr, le centre ancien du bourg et des hameaux.

Les zones urbaines, dites « zones UA », regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones UA présentant l'indice « r » (pour risques) sont des zones déjà urbanisées, présentant cependant un ou plusieurs risques naturels. Pour le cas particulier d'Ully Saint-Georges, le terme « risque » regroupe à la fois le risque d'inondation et le risque de retrait-gonflement des argiles. Ces zones sont donc considérées comme urbanisables, sous réserve d'appliquer certaines prescriptions techniques permettant de maîtriser ces risques naturels.

#### **5.1.2. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UAr**

Compte tenu du caractère résidentiel de la zone, le règlement interdit notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves et les sous-sols (sauf étude technique préalable),
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.



### 5.1.3. DÉLIMITATION DE LA ZONE UBr

Dans la commune d'Ully Saint-Georges ont été classés en zones UBr, les extensions récentes de l'urbanisation.

Les zones urbaines, dites « zones UB », regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones UB présentant l'indice « r » (pour risques) sont des zones déjà urbanisées, présentant cependant un ou plusieurs risques naturels. Pour le cas particulier d'Ully Saint-Georges, le terme « risque » regroupe à la fois le risque d'inondation et le risque de retrait-gonflement des argiles. Ces zones sont donc considérées comme urbanisables, sous réserve d'appliquer certaines prescriptions techniques permettant de maîtriser ces risques naturels.

### 5.1.4. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UBr

Compte tenu du caractère résidentiel de la zone, le règlement interdit notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains, les caves et les sous-sols (sauf étude technique préalable),
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.



### 5.1.5. DÉLIMITATION DE LA ZONE UEr

Dans la commune d'Ully Saint-Georges ont été classés en zone UEr, les activités artisanales existantes au Sud-Est de la commune.

La zone urbaine, dite « zones UE », regroupe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE présentant l'indice « r » (pour risques) est une zone déjà urbanisée, présentant cependant un ou plusieurs risques naturels. Pour le cas particulier d'Ully Saint-Georges, le terme « risque » regroupe à la fois le risque d'inondation et le risque de retrait-gonflement des argiles. Ces zones sont donc considérées comme urbanisables, sous réserve d'appliquer certaines prescriptions techniques permettant de maîtriser ces risques naturels.

### 5.1.6. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UEr

La destination des constructions est à vocation artisanale. le règlement interdit notamment :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.



## **5.2. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBANISABLES**

### **5.2.3. DÉLIMITATION DE LA ZONE 1AUEr**

La destination des constructions est à vocation artisanale. 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 les orientations d'aménagement et de programmation futures.

La zone 1AUE présentant l'indice « r » (pour risques) sont des zones déjà urbanisées, présentant cependant un ou plusieurs risques naturels. Pour le cas particulier d'Ully Saint-Georges, le terme « risque » regroupe à la fois le risque d'inondation et le risque de retrait-gonflement des argiles. Cette zone est donc considérée comme urbanisable, sous réserve d'appliquer certaines prescriptions techniques permettant de maîtriser ces risques naturels.

Cette zone existante est identifiée par le SCOT comme zone à maintenir, mais pas comme pôle de développement. Le maintien de cette zone, en accord avec la CCPT, est destiné à l'installation d'artisans locaux dans le cadre du développement économique endogène de la commune.

### **5.2.2. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUEr**

La zone 1AUEr est à vocation artisanale. Son règlement spécifique tient compte de la situation en entrée de village (voir l'OAP).



## 5.3. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES AGRICOLES

### 5.3.1. DÉLIMITATION DE LA ZONE A

La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ainsi, les terres agricoles ont été classées en zone A. Le classement d'une partie des zones agricoles d'Ully Saint-Georges en zone N, a pour conséquence notamment d'y interdire la construction des hangars agricoles, mais permet le changement d'affectation des bâtiments (corps de ferme en habitations simples par exemple).

### 5.3.2. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 20 m des routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles à raison d'une habitation par exploitation et à moins de 100 m de celle-ci.
- Les constructions et extensions à usage d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux,...), sont autorisées à moins de 100 m du siège de l'exploitant.
- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m.



## 5.4. CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES NATURELLES

### 5.4.1. DÉLIMITATION DE LA ZONE N

Le classement en zone N exprime la volonté forte de préserver le milieu naturel entourant la partie urbanisée du village, notamment dans sa partie Ouest. Cela permet de conserver des points de vue à partir du village vers le paysage en interdisant toute construction, et inversement depuis la route départementale.

La zone naturelle N comprend 3 secteurs :

- Un secteur Ne à vocation économique (transformation du bois).
- Un secteur Ns à vocation de sports et de loisirs.
- Un secteur Np, destiné à l'activité de pêche et de loisirs.

### 5.4.2. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Le règlement est très restrictif afin de préserver le caractère naturel de la zone (l'activité agricole n'est pas perturbée et l'édification de serres est autorisée). Seuls sont autorisés des équipements de sports et de loisirs en secteur Ns, l'activité de transformation du bois en secteur Ne et l'activité de pêche en secteur Np.



## 5.5.SUPERFICIE DES ZONES

Zones	Surface (m <sup>2</sup> ) ha	Surface urbanisable (m <sup>2</sup> ) ha	Potentiel constructible (logements)
<b>UAr</b> : Zone urbaine d'habitat ancien, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles.	(160 000 m <sup>2</sup> ) 16 ha	(13 000 m <sup>2</sup> ) 1,3 ha	20
<b>UEr</b> : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles.	(25 000 m <sup>2</sup> ) 2,5 ha	(0 m <sup>2</sup> ) 0 ha	0
<b>UBr</b> : Zone urbaine, mixte d'habitat ancien et d'habitat récent, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles.	(790 000 m <sup>2</sup> ) 79 ha	(550000 m <sup>2</sup> ) 5,5 ha	65
<b>IAUer</b> : Zone urbaine future destinée à recevoir des constructions à usage d'activités artisanales et industrielles, soumise à des risques naturels de retrait-gonflement des argiles	(15 000 m <sup>2</sup> ) 1,5 ha	(15 000 m <sup>2</sup> ) 1,5 ha	0
<b>A</b> : Zone d'activités agricoles (dont EBC 8 ha)	(7 190 000 m <sup>2</sup> ) 719 ha	(m <sup>2</sup> ) ha	0
<b>N</b> : Zone naturelle (dont EBC 351 ha)	(10 320 000 m <sup>2</sup> ) 1036,7 ha	(0 m <sup>2</sup> ) 0 ha	0
<b>Ne</b> : Zone naturelle à vocation économique (dont EBC 1 ha)	(100 000 m <sup>2</sup> ) 9 ha	(m <sup>2</sup> ) ha	0
<b>Ns</b> : Zone naturelle à vocation de sports et loisirs	(28 000 m <sup>2</sup> ) 2.8 ha	(m <sup>2</sup> ) ha	0
<b>Np</b> : Zone naturelle à vocation de pêche	(20 000 m <sup>2</sup> ) 2 ha	(m <sup>2</sup> ) ha	0
<b>Total</b>	(18 710 000 m <sup>2</sup> ) 1871 ha	(m <sup>2</sup> ) ha	<b>85</b>

EBC : Espaces Boisés Classés



## 5.6.POTENTIEL DU PÉRIMÈTRE ACTUELLEMENT URBANISÉ

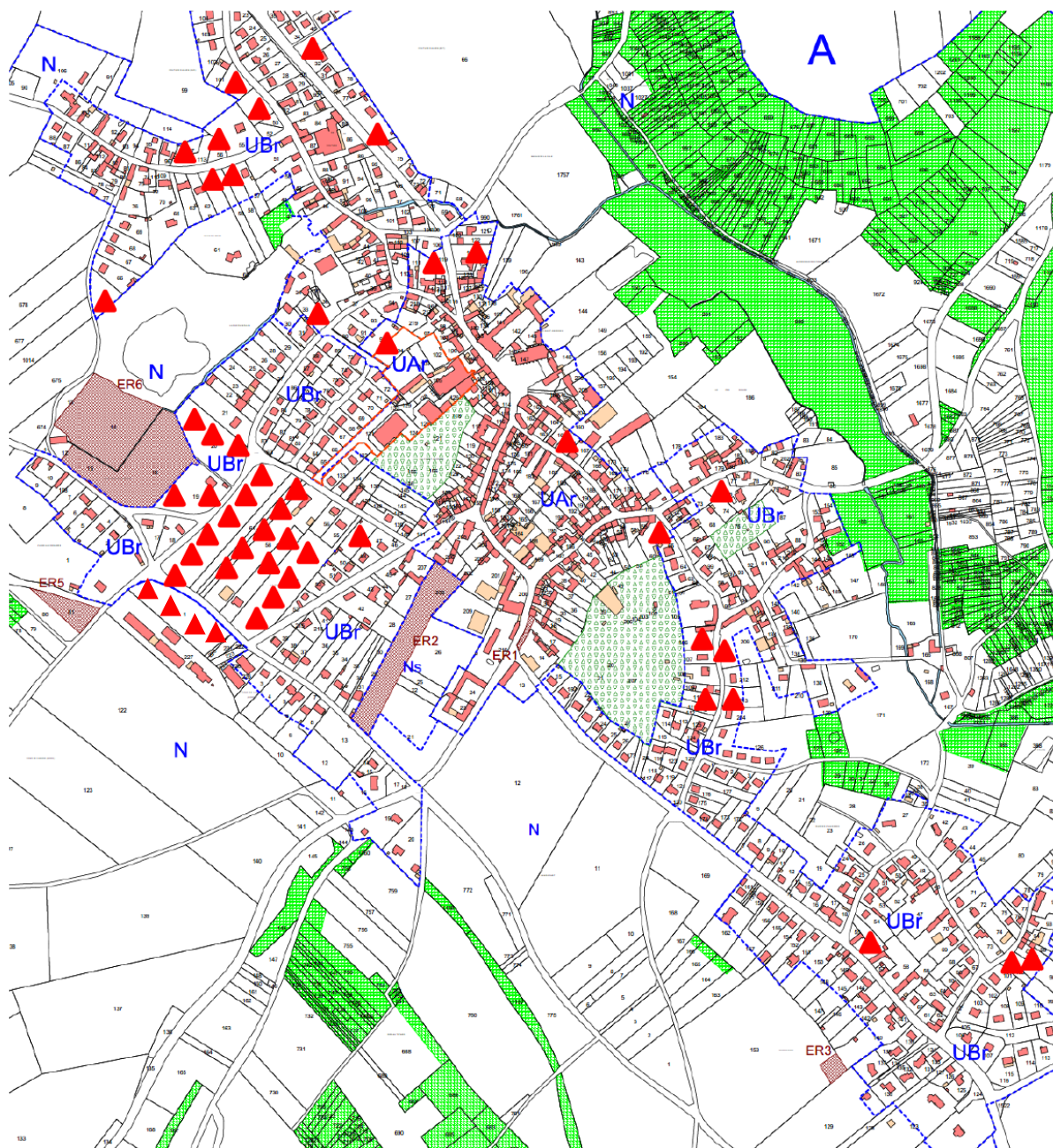


Figure 126 : Estimation des dents creuses du centre bourg (50 ▲)



RAPPORT DE PRESENTATION

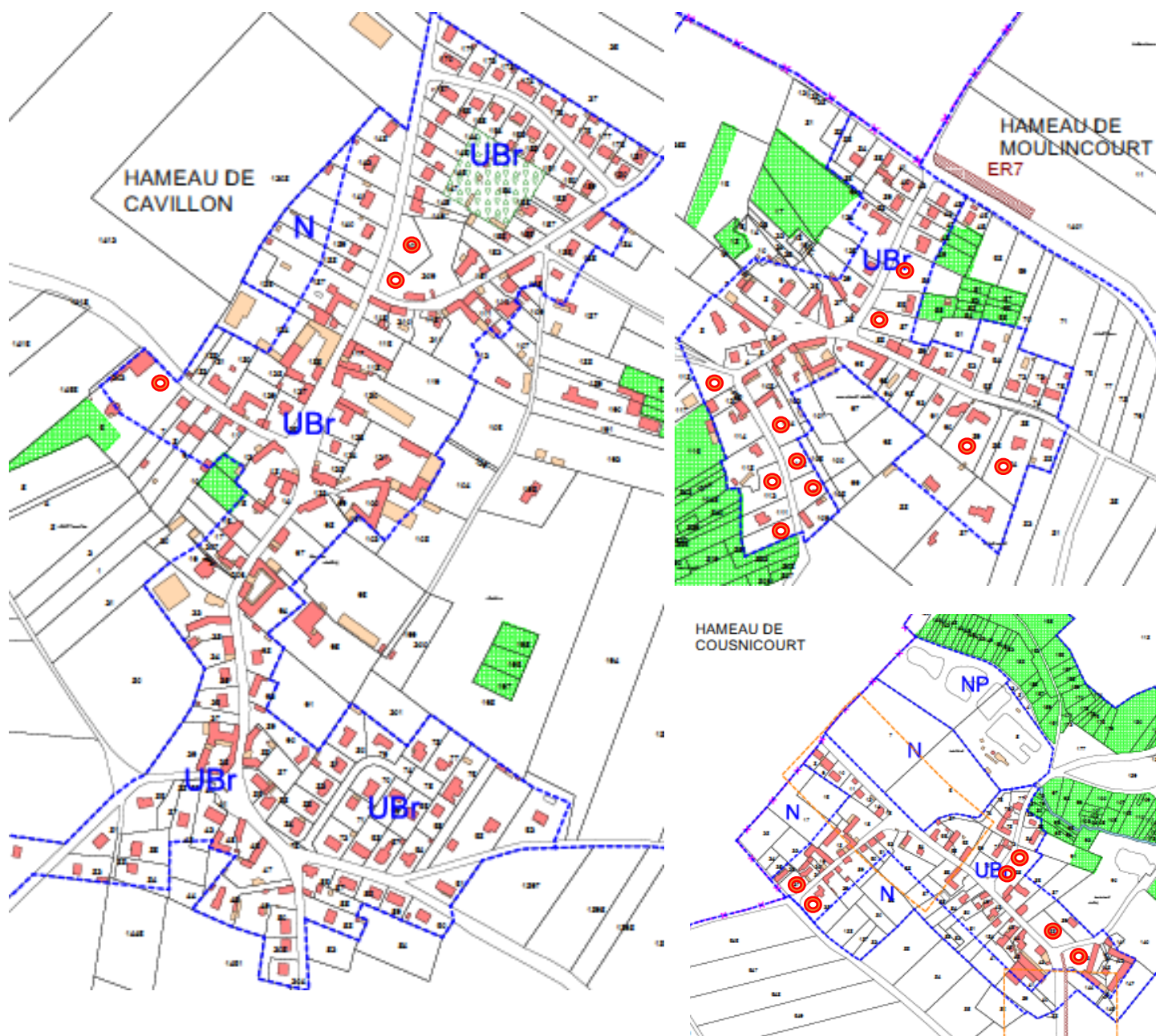


Figure 127 : Estimation des dents creuses des hameaux (19) 



## RAPPORT DE PRESENTATION

Secteur	Dents creuses	+ OAP	Total
Bourg	50	UAr : 20	70
Cavillon	3	/	3
Cousnicourt	6	/	6
Moulincourt	10	/	10
Total	69	20	89

Ully Saint-Georges possède un potentiel constructible d'environ 89 logements en zone Ur. Cependant, il est à noter que la commune est soumise à un phénomène de rétention foncière important (entre 30 et 50 %). En effet, une grande partie des dents creuses appartiennent à des unités foncières déjà urbanisées et indissociables à court ou moyen terme. Le chiffre de 60 logements réalisables peut donc être retenu.

Enfin, il est essentiel de noter que le potentiel urbanisable au niveau du cœur de bourg correspond à l'intégration de l'ancienne zone 1AUm, soumise à des risques naturels de type retrait-gonflement des argiles. Cette capacité d'accueil qui semble importante sans extension réelle des zones constructibles reste très aléatoire compte tenu des surcoûts de constructions en terrain argileux, des réseaux à renforcer et de la rétention foncière déjà mentionnée.

Ce potentiel constructible de 60 logements maximum à l'horizon 2030 corrélé au contexte foncier de la commune est donc en accord avec ceux du SCOT à savoir la création de 6 logements par an maximum (< 1 %) et avec les objectifs actuels de 18 logements à l'hectare.

La commune a fait le choix de ne pas créer de zone AU en comptant sur la densification du bourg actuel et des hameaux par remplissage des dents creuses et reconversion de la zone artisanale du centre bourg en secteur d'habitations. Le potentiel disponible de 30 résidences secondaires et de 42 logements vacants recensés par les données INSEE 2014 renforce cette stratégie urbaine de la commune.



## 6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme fait l'objet d'un nouveau décret paru au journal officiel le 25 août 2012, mis en application le 1er février 2013. Ce texte détermine la liste des documents d'urbanisme soumis de manière systématique à évaluation environnementale et ceux qui peuvent l'être sur décision de l'Autorité environnementale après un examen au cas par cas. Les principales évolutions concernent les PLU, qui seront désormais tous potentiellement soumis à évaluation environnementale, soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, lorsqu'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42.

### 6.1. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le classement en zone N en limite de la zone urbanisée et l'absence de zones AUr, proches du bourg actuel, sont autant de mesures réglementaires qui visent à limiter l'utilisation abusive de l'espace communal tout en répondant au contexte actuel foncier et agricole.

L'analyse démographique de la commune révèle le vieillissement de la population. Le PADD met l'accent sur la diversité de l'offre en logement et les conditions de la mise en place d'un parcours résidentiel. Cette diversité peut se créer à l'intérieur du tissu urbain. Pour ce faire, la commune privilégie le remplissage des dents creuses et le recentrage sur le « cœur de village » identifié, permettant ainsi la création de logements nouveaux à proximité des équipements et des commerces. L'intégration de l'ancienne zone 1AUm en secteur UBr permet de ne pas consommer de zone agricole.

Zones actuelles (zones supprimées après révision)	PLU		PLU révisé	
	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%
Total des zones Urbaines (UAr, UBr, UC, UEr)	92,5 ha	4,9	97,5	5,3
Total des zones à Urbaniser (1AUm, 2AUh, 1AUe)	11 ha	0,6	1,5	0,1
Total des zones Agricoles (A)	719 ha	38,5	721,5	38,5
Total des zones Naturelles (N, Ne, Ns, NI)	1048,5 ha	56	1050,5	56,1
<b>Total des zones : Superficie communale</b>	<b>1871 ha</b>	<b>100%</b>	<b>1871</b>	<b>100 %</b>



## 6.2. CLASSEMENT DES ESPACES BOISÉS

En vertu de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, il est possible de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Les boisements situés sur la commune sont classés pour leur intérêt patrimonial mais aussi écologique. On peut également noter leur contribution dans la lutte contre l'érosion des sols et des ruissellements. Les EBC représentent 360 ha soit 19 % du territoire communal.

Les documents que le SCOT impose à la commune doivent prendre en considération : Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées de Picardie et les Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales. Le Schéma, approuvé par arrêté préfectoral du 4 juillet 2006 fixe des orientations générales sur les modalités de boisement et d'exploitation des forêts privées. Il sert notamment de référence au Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) pour agréer les Plans de gestion qui doivent être établis pour tout boisement de plus de 25 ha. Dans le Pays de Thelle qui appartient à la région sylvicole du Vexin Thelle, ce schéma met en évidence un fort potentiel et une grande diversité d'essences. Une meilleure gestion sylvicole, autant sur le plan écologique que productive (redynamisation de la filière bois) y est préconisée.

Le SCOT n'agit pas directement sur les pratiques sylvicoles mais en respectant l'intégrité des massifs boisés privés du territoire (au moins ceux supérieurs à 25 Ha) et en veillant à ce que les PLU ne compromettent pas l'exploitation forestière, le SCOT garantit la pérennité de la filière.

Les Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales, approuvées par arrêté ministériel du 7 juin 2006 ont pour objet de définir des règles concernant les modalités de boisement et d'exploitation des forêts domaniales : Choix des essences, durée de rotations, coupes et sorties des bois ... Elles ont aussi pour but de définir les diverses fonctions de la forêt domaniale : productives, environnementales et sociales. Dans le respect de ces directives, le PLU ne porte pas atteinte aux boisements domaniaux ni à leur gestion.



### 6.3. PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

L'OAP de la zone UAr a pour objectif principal de densifier le village à long terme. Elle a pour objectif principal d'offrir du terrain à la construction et ce, sous contrôle de la commune.

La zone UBr avec des cœurs de bourg non urbanisés dans le périmètre actuellement urbanisé permet de limiter le linéaire de réseaux, de conforter le bourg et l'accès aux services offerts selon tous les modes de déplacements. Dans cette zone, la création de lotissements de qualité nécessite des projets d'aménagements d'ensemble durables et intégrés au reste du village.

La zone N, par définition non constructible, permet de préserver des vues intéressantes depuis et vers le village. Les entrées de ville seront mises en valeur et la sécurité des abords du village sera privilégiée. Pour ce faire, le traitement des voies de circulation devra avoir pour objectif de donner envie de ralentir et de donner envie de découvrir le village. Enfin, l'objectif principal sera d'assurer la sécurité des piétons.

### 6.4. PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE

La superficie agricole représente environ 85 % du territoire communal (zones A + N), ce qui correspond au respect de l'engagement fort au niveau du PADD en matière de préservation de l'activité agricole tout en développant les autres activités économiques et le logement nécessaire aux nouveaux habitants amenés à travailler sur place ou à proximité (axe de l'aménagement durable du territoire souhaité par la municipalité).

### 6.5. ADDUCTION D'EAU

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal des Eaux d'Ully-Saint-Georges qui regroupe 8 communes (Cauvigny, Dieudonne, Foulanges, Lachapelle-Saint-Pierre, Neuilly-en-Thelle, Novillers-les-Cailloux, Sainte-Geneviève et Ully Saint-Georges). La consultation des concessionnaires confirme la capacité des réseaux à recevoir les nouveaux logements projetés par le PADD. Des renforcements seront étudiés en fin de réseaux si nécessaire.

### 6.6. ASSAINISSEMENT

La commune d'Ully Saint-Georges est pourvue d'un réseau d'assainissement collectif depuis 2007. Ce système d'assainissement collectif est raccordé à la station d'épuration construite à l'Est du territoire communal (4000 eq/h). La CCT en assure la maîtrise d'ouvrage.

### 6.7. RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ

Le réseau électrique est géré par ERDF et ne présente pas de faiblesse d'alimentation.



## 6.8. LE SDAGE

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il est accompagné d'un programme de mesures qui décline ces orientations en moyens (réglementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux de bon état des eaux à l'horizon 2021 pour chaque unité hydrographique. Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996 a été révisé en 2010 et 2015., est opposable pour une période de six ans. Le nouveau SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé en novembre 2015 a été annulé par le TA en date du 19/12/18.

Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996 a été révisé pour prendre en compte la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le nouveau SDAGE, approuvé en 2010, est opposable pour une période de six ans. Les principaux objectifs de ce SDAGE, susceptibles de trouver une traduction dans les documents d'urbanisme sont :

- L'amélioration des réseaux d'assainissement et du fonctionnement naturel des cours d'eau, le renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par les collectivités et des prescriptions du ((zonage d'assainissement pluvial » dans les documents d'urbanisme, la dépollution des eaux pluviales si nécessaire avant infiltration lorsque le sol le permet et la réutilisation en développant leur stockage et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage des rues, etc.),
- La protection des captages d'alimentation en eau potable,
- La préservation et le maintien des zones humides et la reconquête des terrains perdus,
- La réduction de l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- La prévention du risque d'inondation, l'évaluation du risque, la préservation des zones naturelles d'expansion des crues, l'urbanisation raisonnée.

À l'échelle des zones de protection, le SDAGE recommande d'une part de réglementer les rejets dans les périmètres rapprochés de captage et d'autre part de développer des programmes préventifs de maîtrise de l'usage des sols en concertation avec les Collectivités Territoriales et les acteurs locaux. Le rapport annuel de la Lyonnaise des Eaux indique que l'eau distribuée au cours de l'année 2015 dans la commune, a présenté une bonne qualité bactériologique. L'eau est conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances indésirables (nitrates, fluor,...), les substances toxiques, dont les pesticides. La « Directive Nitrates » est une directive européenne datée du 12 décembre 1991. C'est l'une des directives que les états-membres ont dû intégrer dans leur Droit de l'environnement national, pour protéger l'environnement et les ressources naturelles et plus particulièrement la ressource en eau. Tout composé azoté utilisé en agriculture est concerné par cette directive : engrais chimiques, fertilisants traditionnels (effluents d'élevage dont déjections d'animaux ou mélange de litière et de déjections d'animaux, même s'ils ont subi une ou des transformations(s)), résidus d'élevages piscicoles ou encore certaines boues d'épuration, etc. La composante agricole est donc concernée.



## 6.9. GESTION DES DÉCHETS

Le SCOT et le PLU doivent prendre en considération le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de l'Oise. Le plan a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 octobre 1999, puis révisé. Ce plan distingue deux zones dans le département de l'Oise, le Pays de Thelle se trouvant dans la zone Ouest. Dans cette zone, les orientations du Plan Départemental révisé, tel qu'il est connu aujourd'hui, sont :

- De diminuer la production des déchets à la source ainsi que les volumes à stocker ;
- D'augmenter la part du recyclage et de valorisation.

La CCT a la compétence de la collecte, le traitement des déchets ménagers et assimilés étant du ressort du Syndicat Mixte Départemental de l'Oise depuis le 01/01/17.

Dans le cadre des orientations du plan départemental, la CCT a décidé de développer la collecte sélective, par la distribution, auprès de chaque foyer et institution, de bacs ou de sacs de tri. Par la croissance modérée qu'il propose, le SCOT ne remet pas en cause ce système de collecte. Son projet vise même à faciliter la collecte dans les nouvelles urbanisations, à encourager la réduction de la production de déchets à la source et à encourager le tri.

## 6.9. QUALITÉ DE L'AIR

Depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le plan climat-air-énergie territorial est obligatoirement élaboré par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 20 000 habitants au 1er janvier 2017 ;

Les PCAET ont en effet vocation à regrouper des actions portées par toutes les parties prenantes des territoires (collectivités, entreprises, associations, etc.), l'EPCI qui pilote la démarche étant le moteur du changement de son territoire et le garant, dans la durée, des engagements pris.

La CCT a prescrit son PCAET en date du 6 avril 2018.

Le PCAET fera l'objet d'une évaluation à mi-parcours après 3 ans de mise en œuvre. Le PCAET sera révisé tous les 6 ans.

Le P.L.U. de Ully Saint-Georges tiendra compte des futures dispositions du PCAET, notamment en matière de densification des zones urbaines existantes. Il privilégie une implantation des activités économiques à proximité des zones urbaines et des axes de transport.



## 6.10 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : DROIT DE PRÉEMPTION

Dans chacune des zones, il est possible de définir « des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ». Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général. La totalité des emprises figurant sur la liste ci-après sont inscrites au bénéfice de la commune.

**ER1** : inscrit le long de la rue de la Porte Jeanne, il a pour vocation l'élargissement de la voie actuelle dont l'étroitesse pose des problèmes de circulation et de sécurité. Une bande de 3 m de large est réservée pour l'élargissement et un traitement qualitatif de la voie.

**ER2** : réserve programmée pour la réalisation d'équipements sportifs.

**ER3** : réserve programmée pour la réalisation d'un bassin de rétention d'eaux pluviales en amont du village au Sud du Bourg.

**ER4** : réserve programmée pour l'élargissement et la sécurisation de la RD 44 entre le Bourg et Cousnicourt.

**ER5** : réserve programmée pour la réalisation d'un bassin de rétention d'eaux pluviales en amont du village au niveau du chemin blanc.

**ER6** : réserve programmée pour la protection de l'ancienne cressonnière.

**ER7** : réserve programmée pour la réalisation d'une noue de rétention d'eaux pluviales à Moulincourt.



## RAPPORT DE PRESENTATION

## Surface approximative des emplacements réservés en m2

N° ER	Surface m2	Destination	Bénéficiaire
1	260	Élargissement de voirie	La commune
2	7496	Espace d'équipements sportifs	La commune
3	730	Bassin de rétention d'eaux pluviales	La commune
4	1823	Élargissement de voirie	La commune
5	1886	Bassin de rétention d'eaux pluviales	La commune
6	19990	Zone de protection écologique	La commune
7	1057	Noue de rétention d'eaux pluviales	La commune
Total	33242		

Cette superficie importante s'explique surtout par les surfaces nécessaires pour la protection de l'ancienne cressonnière et la requalification du secteur artisanal en centre bourg.

### 6.11 AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol, autorisés et rendus nécessaires par le relief, ne doivent pas nuire à l'aspect paysager des espaces libres.

### 6.12 GESTION DES RISQUES NATURELS

La lutte contre les inondations est une des priorités du PADD, qui prescrit de prendre des mesures pour limiter le ruissellement des eaux pluviales et donc les inondations. Le PLU prend en compte ces risques à travers son zonage. Des prescriptions d'aménagement sont prévues dans le règlement pour toutes les zones indicées « r » risque naturel. Les zones urbanisables ont été délimitées en dehors des lits majeurs des cours d'eau et des lignes d'écoulement des eaux.

Cependant, même en dehors des zones à risques, la construction de nouvelles habitations contribue à l'imperméabilisation des surfaces et participe à l'augmentation des eaux de ruissellement. En outre, la gestion des risques d'inondation doit s'inscrire dans une politique globale de gestion des eaux pluviales le plus en amont possible. Ceci pourra être mis en œuvre à travers la mise en place de techniques alternatives (ouvrages de rétention, d'infiltration des eaux de ruissellement), de mesures agro-environnementales et d'aménagements hydrauliques (zone de remontée de nappe...).



#### 4.10.2 REMONTÉE DE NAPPE & INONDATIONS

Les phénomènes de remontées de nappe sont peu importants sur la commune d'Ully Saint-Georges et localisés principalement dans les fonds de vallée de la commune. Ils n'impliquent pas forcément une interdiction de construire mais demandent de prendre des précautions dans les constructions. Le règlement préconise, par exemple, des habitations sans sous-sol (voire équipées de dispositif anti-capillarité dans les zones concernées).

#### 4.10.4 RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

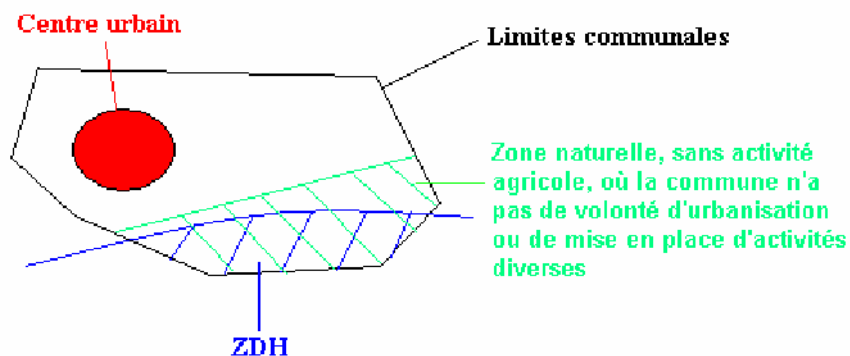
Ully Saint-Georges est soumise au risque de retrait-gonflement des argiles. Les zones concernées par cet aléa ne sont pas considérées comme inconstructibles. Néanmoins, elles nécessitent de prendre certaines précautions, telles que la réalisation préconisée d'études géotechniques permettant de caractériser la présence d'argile, son épaisseur et sa structure. Ces études permettent ensuite de cibler les mesures compensatoires à appliquer (fondations spéciales, drains étanches...).

### 6.13 ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

La révision du PLU de la commune repose en partie sur le projet de création d'un nouveau groupement scolaire et d'équipements sportifs à proximité de la Mairie et des commerces afin de créer une réelle centralité dans le bourg avec la création des dessertes et stationnements nécessaires.

### 6.14 PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

Lors de l'élaboration du PLU, les zones à dominante humide de la commune ont été répertoriées et localisées. La zone à dominante humide (notamment au Nord du village), est à l'état naturel, et en dehors de toute urbanisation ou activité agricole. Cette ZDH a été intégralement protégée et classée « N », inconstructible.





## 6.15 PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Inscrire le développement urbain sur le long terme, c'est penser aux générations futures. Le principe du développement durable consiste à faire en sorte que les décisions prises pour permettre de satisfaire les besoins de la génération actuelle ne compromettent pas la situation que trouveront les générations futures. Il implique en outre que les citoyens soient associés aux décisions qui les concernent comme par exemple « Économiser et valoriser les ressources naturelles » et « préserver le fonctionnement des écosystèmes existants »... utiliser des énergies renouvelables (les panneaux solaires et l'utilisation du bois étant autorisés).

Ce PLU révisé, plus économe en espace agricole que le PLU précédant et imposant une densification plus importante, applique les grands principes du développement durable.

La création d'indicateurs simples de suivi de l'évolution du PLU est prévue dans le chapitre suivant afin de suivre la mise en œuvre du projet communal.



## 6. MESURES DE SUIVI POUR L'APPLICATION DU PLU

Le code de l'urbanisme prévoit la création d'indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU. Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de :

- La satisfaction des besoins en logements,
- Le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
- De la réalisation des équipements correspondants à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

### 7.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Thèmes	Impacts suivis	indicateurs	Fréquence suivi	Sources
<b>Biodiversité</b>	Nb d'espèces végétales et animales	inventaires	Tous les 5 ans	DREAL
<b>Zones humides</b>	Surfaces en zones humides	Inventaires en application de l'AM du 24/06/08 modifié	Tous les 5 ans	DREAL
<b>Préservation ressource eau</b>	Qualité des eaux	Analyses	annuelle	ARS
<b>Préservation ressource eau</b>	Gestion des eaux	Nb de raccordements	annuelle	CCT
<b>Energies renouvelables</b>	Installations de systèmes	Nb de subventions	annuelle	ADEME



## RAPPORT DE PRESENTATION

## 7.2. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Thèmes	Impacts suivis	indicateurs	Fréquence suivi	Sources
Activité agricole	Maintien et protection	SAU communale	Tous les 5 ans	DDT/ CA 60
Activité agricole	Statistiques locales	questionnaire	Tous les 5 ans	DDT/ CA 60

## 7.3. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Thèmes	Impacts suivis	indicateurs	Fréquence suivi	Sources
Projets logements/extensions	Création de logements	Nb de CU	annuel	DDT/CCT
Constructions de logements	Création de logements	Nb de PC	annuel	DDT/CCT

Les indicateurs qui devront être mis en œuvre sont les suivants :

- le nombre d'habitants qui doit se situer entre 2040 habitants (maintien du seuil démographique) et 2100 habitants, pour rester dans une croissance modérée,
- le nombre de logements qui doit comprendre entre 40 et 75 logements nouveaux pour pallier la décohabitation et à la croissance potentielle.

Cette estimation se fera à partir des données INSEE en comparant les chiffres connus les plus récents confrontés à ceux figurant dans le présent rapport et notamment au récapitulatif des potentiels estimés, considérant :

- qu'à échéance de 3 ans, les chiffres qui y sont mentionnés pourraient être satisfaits entre un tiers et la moitié.
- qu'à échéance de 6 ans la moitié au moins devrait être réalisée.

Les données INSEE seront pondérées à partir d'une analyse des permis de construire délivrés ou en cours d'instruction pour extrapoler les derniers chiffres INSEE et donc apprécier les indicateurs à la date de la délibération.



## 7. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Carte de Cassini (XVIIIème siècle).....	9
Figure 2 : Carte des contraintes archéologiques au 1/25000.....	10
Figure 3 : Monuments historiques classés.....	11
Figure 4 : Communauté de communes Thelloise.....	12
Figure 5 : Périmètre de la Communauté de Communes Thelloise.....	16
Figure 6 : Schémas extraits du SCOT.....	20
Figure 7 : Évolution démographique (POP T1).....	21
Figure 8 : Indicateurs démographiques (POP T2M).....	23
Figure 9 : Population par grandes tranches d'âges entre 2011 et 2016 (POP T0 et G2).....	24
Figure 10 : Population par sexe et âge en 2016 (POP T3).....	25
Figure 11 : Évolution de la taille des ménages (FAM G1).....	25
Figure 12 : Évolution du nombre de logements par catégorie (LOG T1).....	26
Figure 13 : Catégories et types de logements en nombre entre 2011 et 2016 (LOG T2).....	27
Figure 14 : Résidences principales 2016 selon période d'achèvement (LOG T5) et typologie (LOG G1).....	27
Figure 15 : Résidences principales selon le nombre de pièces (LOG T3).....	28
Figure 16 : Nombre moyen de pièces des résidences principales (LOG T4).....	28
Figure 17 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2016 (LOG T6)....	29
Figure 18 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2016 (LOG G2).....	29
Figure 19 : Résidences principales selon le statut d'occupation (LOG T7).....	30
Figure 20 : Confort des résidences principales (LOG T8M).....	30
Figure 21 : Rythme de développement lié à l'habitat au niveau du SCOT.....	32
Figure 22 : Cartes des sièges d'exploitations agricoles.....	41
Figure 23 : Principales cultures de la commune.....	42
Figure 24 : Consommation des espaces agricoles entre 2003 et 2012 (DDT 2014).....	43
Figure 25 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016 (EMP T4 et G1).....	44
Figure 26 : Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2016.....	45
Figure 27 : Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2016 (ACT T2).46	46
Figure 28 : Carrosserie Vaquette KPG.....	47
Figure 29 : Usine transform-Bois (rue de Senlis).....	47
Figure 30 : Secteur artisanal rue de la croix du chêne.....	47
Figure 31 : Centralité commerciale du village.....	48
Figure 32 : Carte des équipements publics principaux (Mairie école).....	49
Figure 33 : City Stade au Nord du Bourg.....	51
Figure 34 : Desserte routière du bourg.....	53
Figure 35 : Carte des places de stationnement dans le Bourg.....	54
Figure 36 : Carte des chemins de grandes randonnées (GR 11).....	56
Figure 37 : Carte des servitudes d'utilité publique.....	57
Figure 38 : Carte topographique de la commune (IGN 1/25000°).....	59



RAPPORT DE PRESENTATION

Figure 39 : Schéma de principe des entités géomorphologiques .....	60
Figure 40 : Carte des ruissellements et coulées de boues potentielles .....	61
Figure 41 : Carte géologique régionale au 1/50000 <sup>ème</sup> d'Ully Saint-Georges .....	62
Figure 42 : Les captages d'eau privés de la commune (infoterre) .....	66
Figure 43 : Les périmètres de captage d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine .....	66
Figure 44 : Cartographie du réseau hydrographique de la commune.....	67
Figure 45 : Principe d'une inondation par débordement d'un cours d'eau ( <i>Source : BRGM</i> ) .	72
Figure 46 : Cartographie des remontées de nappe .....	73
Figure 47 : Secteurs concernés par les coulées de boues .....	74
Figure 48 : Carte des aléas liés aux argiles .....	75
Figure 49 : Carte des cavités et mouvements de terrain recensés .....	76
Figure 50 : Précipitations moyenne dans l'Oise.....	79
Figure 51 : Protection de la biodiversité dans un rayon de 10 km autour de la commune .....	83
Figure 52 : Enjeux environnementaux sur la commune (corridors biologiques).....	84
Figure 53 : Localisation de la ZNIEFF des Larris et du Bois Commun .....	85
Figure 54 : Localisation de la ZNIEFF des vallées sèches de Montchavert .....	87
Figure 55 : L'ancienne cressonnière.....	90
Figure 56: Les entités géographiques de la partie Ouest de l'Oise, .....	91
Figure 57 : La végétation souligne la cuesta .....	93
Figure 58 : La cuesta de Cousnicourt.....	93
Figure 59 : Le Bois de la Réserve vu depuis la RD44 à l'entrée Sud-Est d'Ully Saint Georges .....	93
Figure 60 : Le goulet du Fond Millet, à l'Est du territoire .....	94
Figure 61 : Le Bois de Moulincourt et les vallées sèches de Montchavert.....	94
Figure 62 : Entrée du Hameau Cousnicourt au lieu-dit la Couture Gallien et rue des Voiries, au Sud-Ouest du village .....	95
Figure 63 : Le Marais de Coupin, à l'entrée du village d'Ully Saint-Georges.....	95
Figure 64 : La cressonnière .....	96
Figure 65 : Entrée Sud-est de la commune, arrivée sur le hameau de Coupin, à côté de l'usine Vaquette.....	96
Figure 66 : Le paysage agricole du Fond de Vangre .....	97
Figure 67 : Le paysage agricole des Collines du Haymont et de la Folle Entreprise.....	97
Figure 68 : La plaine agricole Sud, qui accueille les hameaux de Cavillon et Moulincourt....	97
Figure 69 : Entrée par la route de Foulangues à l'est du bourg.....	98
Figure 70 : Entrée depuis la RD44 au Sud-Est du bourg .....	98
Figure 71 : Entrée par la RD 44 à l'ouest du bourg .....	99
Figure 72 : Entrée par la RD 86 depuis le hameau de Cavillon .....	99
Figure 73 : Entrée au Nord-Est de la commune sur la RD86.....	99
Figure 74 : Entrée par la rue de la cressonnière à l'ouest du bourg .....	100
Figure 75 : Entrée du hameau de Cavillon au Sud de la commune sur la RD46 depuis Neuilly-en-Thelle.....	100



RAPPORT DE PRESENTATION

Figure 76 : Entrée du hameau de Cavillon par la RD 46 (rue de La Chapelle) depuis Moulincourt .....	100
Figure 77 : Entrée du hameau de Cavillon sur la RD86 depuis le bourg .....	101
Figure 78 : Entrée nord du hameau de Moulincourt depuis le bourg .....	101
Figure 79 : Entrée de Cousnicourt par la RD 44 depuis le bourg .....	101
Figure 80 : Entrée du hameau de Cousnicourt au Nord-Ouest de la commune sur la RD44 depuis Cauvigny .....	102
Figure 81 : Le paysage agricole des Collines du Haymont et de la Folle Entreprise.....	103
Figure 82 : Carte de la trame viaire du bourg.....	104
Figure 83 : Carte de la trame viaire des hameaux .....	105
Figure 84 : Structure parcellaire du bourg.....	106
Figure 85 : Structure parcellaire des hameaux .....	107
Figure 86 : Évolution du bâti depuis le noyau ancien .....	108
Figure 87 : La trame bâtie ancienne au cœur du village .....	109
Figure 88 : Église Saint-Georges.....	110
Figure 89 : L'ancienne grange dîmière .....	110
Figure 90 : Vierge rue de la Vierge et calvaire chemin d'Hoptenne .....	111
Figure 91 : Calvaire rue de la Croix de Chêne .....	111
Figure 92 : Rue de Jousin .....	112
Figure 93 : Rue du Bois Morel.....	112
Figure 94 : Place commerçante de la Grande rue.....	113
Figure 95 : Grande rue .....	113
Figure 96 : Grande rue .....	114
Figure 97 : Rue Couture Gallien .....	115
Figure 98 : Avenue de la gare .....	115
Figure 99 : Rue de la cressonnière .....	116
Figure 100 : Rue du clos du moulin .....	116
Figure 101 : Rue de Senlis .....	117
Figure 102 : Rue d'en Haut .....	119
Figure 103 : Ancienne école de Cavillon .....	120
Figure 104 : Le hameau de Cavillon est le plus étendu des 3 hameaux de la commune .....	120
Figure 105 : Aménagement récent de la Place de cavillon .....	120
Figure 106 : Des maisons neuves au milieu du bâti ancien .....	121
Figure 107 : Proximité d'une ligne électrique Haute Tension.....	121
Figure 108 : La mairie .....	123
Figure 109 : Le stationnement en centre bourg .....	124
Figure 110 : Boulangerie Grande rue .....	125
Figure 111 : Stationnement interdit avenue de la Gare .....	125
Figure 112 : Rue de la fontaine .....	126
Figure 113 : Rue de la fontaine .....	126
Figure 114 : Rue de Senlis.....	126
Figure 115 : Prairie derrière la mairie école (rue des Voiries).....	127



RAPPORT DE PRESENTATION

Figure 116 : Usine Vaquette et quelques artisans (dont un garagiste).....	128
Figure 117 : Usine transform-Bois (rue de Senlis).....	128
Figure 118 : Zone agricole au Nord du bourg, .....	129
Figure 119 : Zone à urbaniser au Sud-Ouest du bourg (rue de la Cressonnière) .....	129
Figure 120 : Carte des cœurs de bourg urbanisables ou non (cœur vert).....	130
Figure 121 : Scénario de densification d'un ilot central du bourg .....	131
Figure 122 : Sécurité insuffisante sur la RD 44, à l'entrée de la commune .....	132
Figure 123 : Essais de chicanes rue de Mouy .....	132
Figure 124 : Panneaux solaires (impasse de Coupin) et micro-éolien (rue de Jousin) .....	133
Figure 125 : Scénario de densification d'un ilot central du bourg .....	145
Figure 126 : Estimation des dents creuses du centre bourg (50 ).....	154
Figure 127 : Estimation des dents creuses des hameaux (19) .....	155