



COMMUNE d'ULLY SAINT GEORGES

Département de l'Oise (60)



L'espace agricole entre le bourg et le hameau de Cavillon



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

2

APPROBATION

Par délibération en date du 12/03/2020



Vue aérienne de la commune de Ullly Saint-Georges

La place du PADD dans le PLU

RAPPEL: 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.

LE CONTENU DU P.L.U.

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. Le P.A.D.D.

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

Le PADD doit fournir 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) et des orientations générales concernant les réseaux d'énergie.

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.

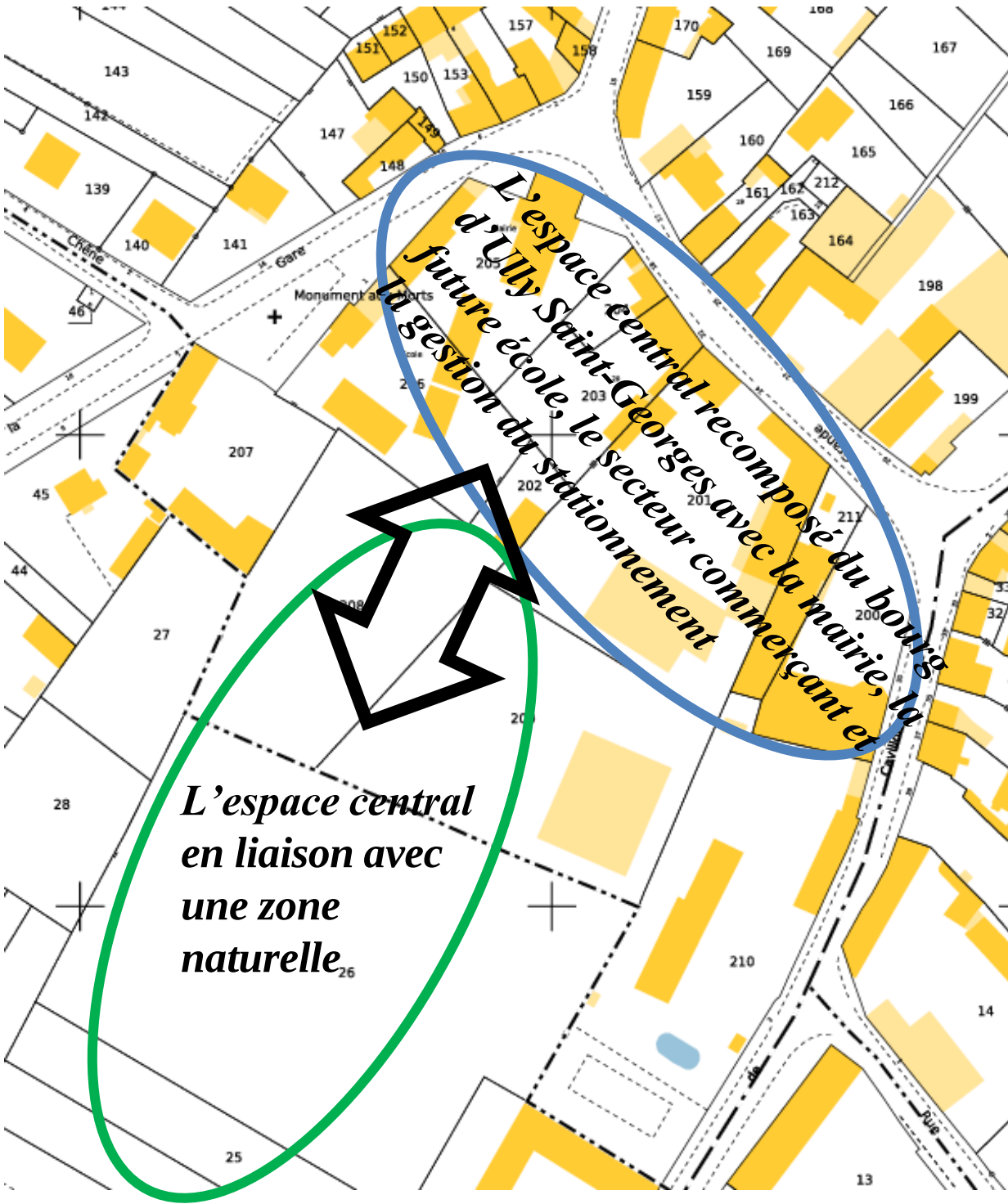
4. Les pièces d'informations

- Ecrites et graphiques, ces pièces indiquent, à titre d'information et s'il y a lieu :
- les servitudes d'utilité publiques sur la commune
 - les périmètres où s'applique une réglementation spécifique (zones argileuses, permis de démolir...),
 - ceux où s'appliquent des droits spécifiques (droit de préemption urbain...),
 - les secteurs de publicité...

PROCÉDURE DE REVISION DU P.L.U.

1. Prescription de la révision 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). Durée de la consultation : 3 mois.
5. Enquête publique.
6. Modifications éventuelles du PLU au vu des avis émis.
7. Approbation du P.L.U. par délibération du conseil municipal (Le P.L.U. devient opposable à toute personne publique ou privée).

Projet du centre bourg



Les grandes orientations du PADD

LA DYNAMIQUE URBAINE ET SOCIALE

Cette dynamique urbaine et sociale passe par des projets concrets :

- La construction d'une nouvelle école (RPI).
- 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 7 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.
- Pas de création de nouvelle zone AU par rapport au PLU antérieur, soit zéro consommation de surfaces 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 Départemental de l'Oise,
- La prise en compte des transports en commun assurés par le service Oise mobilité du Conseil Départemental ainsi que le transport scolaire et le transport à la demande (TAD),

SUR LE PLAN ENERGETIQUE

- 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).

LA PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Cette dynamique urbaine et sociale repose également sur :

- La préservation du caractère rural de la commune.
- Le confortement des continuités écologiques 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.



Centre ancien avec la grange dimière et extension récente avec commerces, services et salle communale

Un village rural dans le Pays de Thelle

LE PADD D'ULLY SAINT-GEORGES

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 (< 1 % de croissance) en profitant des voiries et réseaux divers aux capacités suffisantes (eau, assainissement, sécurité incendie...)
- 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)

SUR LE PLAN ECONOMIQUE

Le développement économique local passe par l'accueil d'artisans locaux, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal. Cet objectif nécessite le maintien de la zone 1AUe en accord avec la communauté de communes du Pays de Thelle pour la croissance endogène du tissu artisanal local.

La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services.

UN NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE

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

- la construction d'un nouveau groupe scolaire abritant un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) près de la cantine scolaire déjà existante.
- L'aménagement d'une nouvelle centralité avec une offre de stationnement cohérente (desserte scolaire) et sécurisée.

UNE URBANISATION FUTURE CONTRÔLÉE ET CHIFFRÉE

La commune dispose de cœurs d'ilots potentiellement urbanisables et de nombreuses dents creuses au sein de son bourg et de ses hameaux. L'urbanisation du village d'Ully Saint-Georges passera principalement par une densification avec 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 60 logements (estimation moyenne des besoins) sur les 102 logements (estimation haute des besoins avec un taux d'occupation de 2.3 habitants par logement). La création de nouvelles zones «AU» n'est donc pas nécessaire.

La révision du PLU avec l'intégration de l'ancienne zone 1 AU en zone UBr permet de ne pas consommer d'espace agricole (soit zéro ha agricole consommé dans ce PLU). L'urbanisation s'effectuera après la réalisation des nouveaux équipements scolaires, avec une densité de 18 logements/ha,

L'Aménagement Urbain

LA NOUVELLE CENTRALITE DU 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 les dents creuses et préserver les cœurs d'îlot identifiés pour les générations futures
- 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.

LA REVALORISATION DES ENTRÉES DE BOURGS ET 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 compte de la sécurité routière.

LE RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE.

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.



Prise en compte du Paysage

LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE.

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.

Cette volonté s'inscrit dans un **objectif d'accueil touristique et de loisirs liés au monde rural**.



Les milieux agricoles à préserver sur le territoire

LA VALORISATION DES MILIEUX NATURELS & PAYSAGERS.

Le territoire communal d'Ully Saint-Georges présente une **trame verte et bleue** intéressante 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.



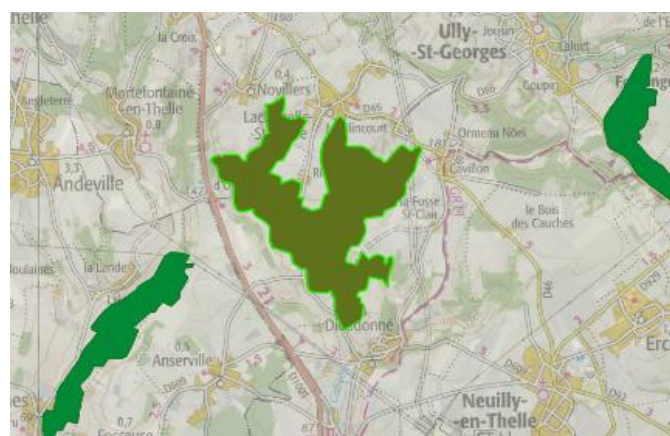
Les milieux naturels à préserver sur le territoire

Prise en compte des milieux naturels et agricoles

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Le territoire communal d'Ully Saint-Georges est concerné par deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), deux Espaces Naturels Sensibles (ENS), la vallée du Cires et une ancienne cressonnière alimentée par des sources.

Le classement des espaces boisés de la commune et l'importance des zone N permettent de protéger les espèces inféodées et leur déplacement naturel.



Les ZNIEFF de la commune



Cressonnières à préserver sur le territoire communal

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

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. **La révision du PLU n'entraîne aucune consommation supplémentaire de surfaces agricoles.**

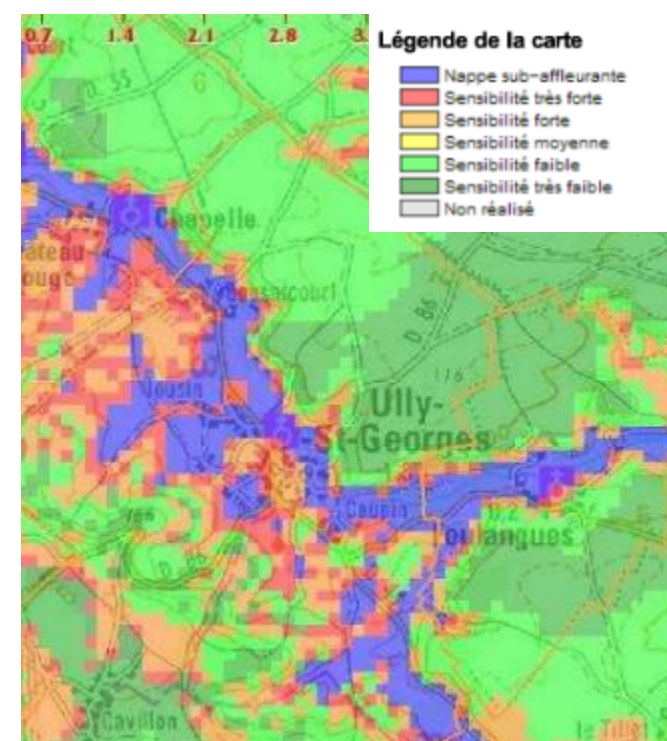


Les espaces agricoles

Prise en compte des risques naturels et technologiques

LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

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,



Le risque inondation sur le village à prendre en compte

LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Ce phénomène de retrait-gonflement 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 décolllements 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...).



Cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles

Les grandes orientations au niveau du bourg & du grand paysage

