

Commune de
MAISONCELLE
SAINT PIERRE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
17 JUIN 2011

3

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	2
PREAMBULE - BILAN DU DIAGNOSTIC	4
CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD	7
A - Contexte territorial et dynamique communale	7
B - Développement et renouvellement urbains	7
C - Paysage et patrimoine naturel	8
D - Gestion des risques	8
Carte de synthèse des orientations générales du PADD	9

INTRODUCTION

A - Le PADD - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000, et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

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

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- l'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels, en respectant les objectifs du développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- la protection de l'environnement et la prévention des risques naturels et technologiques.

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

B - Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisoncelle Saint Pierre, qui couvre entièrement le territoire communal.

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

- un rapport de présentation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

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

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

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

Les orientations du PADD de Maisoncelle Saint Pierre se déclinent en 4 thèmes :

- ↳ contexte territorial et dynamique communale,
- ↳ développement et renouvellement urbains,
- ↳ paysage et patrimoine naturel,
- ↳ gestion des risques.

L'ensemble de ces thématiques fonde le projet communal de Maisoncelle Saint Pierre pour les années à venir. Les enjeux et orientations relatifs à chacune d'elles sont précisés dans le document.

PREAMBULE - BILAN DU DIAGNOSTIC

I - Espaces naturels

La commune de Maisoncelle Saint Pierre se situe dans l'entité géographique du Plateau Picard ; les $\frac{3}{4}$ du territoire communal correspondent à des **espaces agricoles**. L'ambiance paysagère de la moitié nord du territoire communal est uniquement composée d'étendues cultivées.

Les **boisements** recensés sur la commune correspondent principalement au Bois de Maisoncelle situé dans la partie sud du territoire, et au cordon boisé qui souligne le **coteau** existant dans la frange sud-ouest de la commune.

Quelques **éléments de diversification paysagère** autour du village (haies bocagères,...) constituent une composante du paysage communal.

En outre, la présence de deux **talwegs** principaux est rappelée : l'un en marge ouest du territoire communal qui est matérialisé par un fond de vallon marqué, l'autre en marge Est qui collecte une partie des eaux recueillies sur la commune.

II - Morphologie urbaine

Le village de Maisoncelle Saint Pierre présente une **structure de « village-rue »**, où la quasi-totalité des constructions sont implantées de part et d'autre d'une rue principale (rue de la Mairie / rue de l'Eglise).

La seule discontinuité observée dans la silhouette agglomérée correspond à deux constructions situées dans la rue de la Grande Ruelle, au sud-ouest du village.

Le bourg présente une forme linéaire et compacte, qui n'a pas connu d'extension urbaine importante.

III - Potentiel de développement urbain

Les **dents creuses** recensées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie constituent un potentiel d'accueil de nouvelles constructions (potentiel estimé à une quinzaine de constructions) ; il s'agit principalement de terrains situés dans la rue de la Grande Ruelle et dans la partie nord de la rue de l'Eglise.

Les capacités d'accueil à l'intérieur du bourg sont complétées par le potentiel de **réhabilitation d'anciens bâtiments**.

IV - Dynamique urbaine

Le bourg de Maisoncelle Saint Pierre offre un profil essentiellement résidentiel et agricole.

Par ailleurs, les espaces publics situés aux abords de la mairie et de l'église matérialisent une centralité.

V - Dynamique territoriale

S'agissant du contexte supra-communal, la commune appartient à la **Communauté d'Agglomération du Beauvaisis**, qui élabore un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

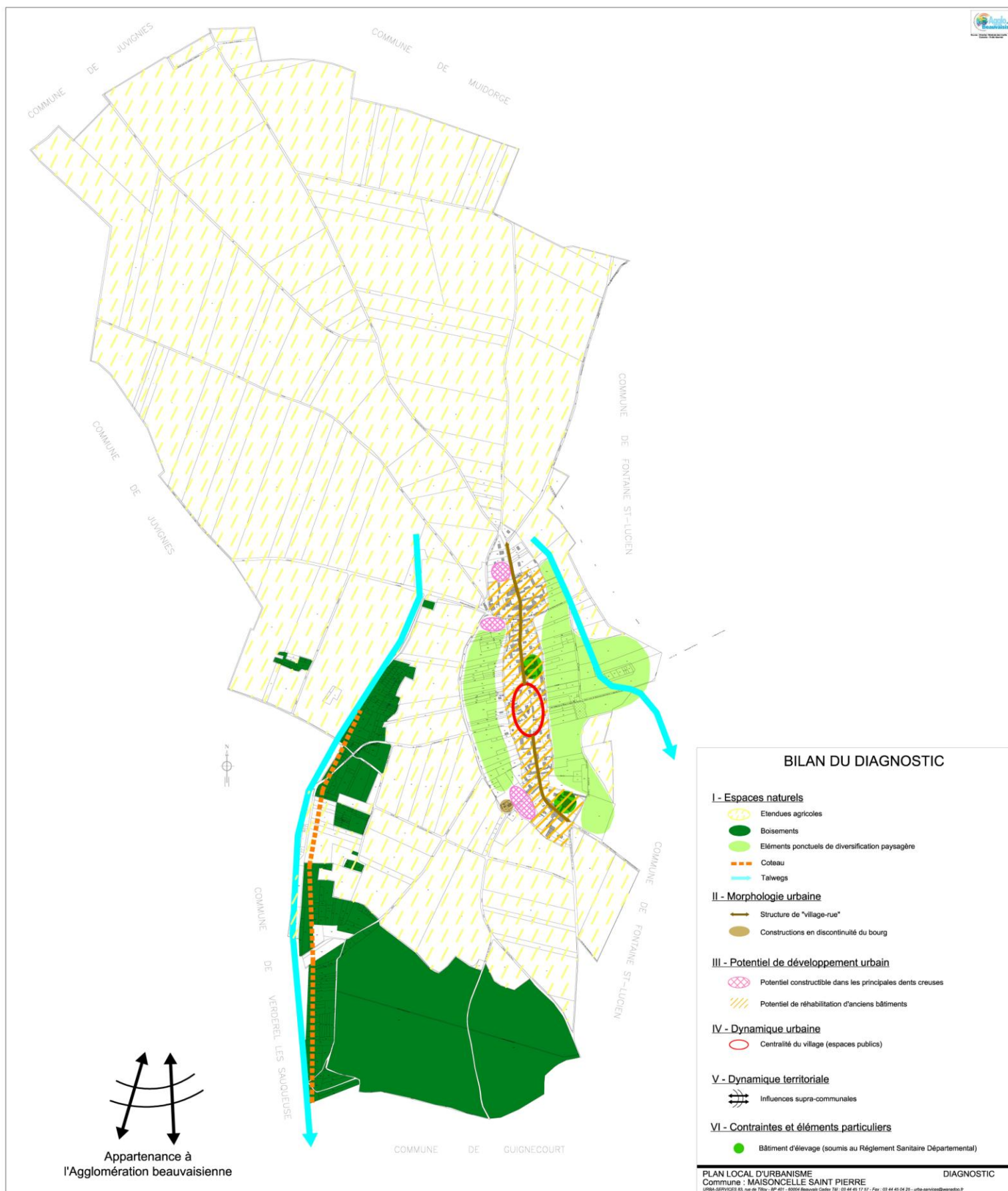
De plus, un Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en mars 2010, prévoit sur la commune de Maisoncelle Saint Pierre la réalisation de 8 logements dans la période 2010-2015, dont 2 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession.

Par ailleurs, l'appartenance de la commune au bassin de vie de l'agglomération beauvaisienne constitue la principale influence territoriale. Néanmoins, l'identité communale est indéniablement celle d'un **petit village rural**.

La commune n'est desservie que par un réseau routier secondaire, elle n'est pas située sur le tracé d'un axe important.

VI - Contraintes et éléments particuliers

La présence de deux exploitations agricoles pratiquant l'élevage est rappelée (l'une située rue de l'Eglise, l'autre située rue de la mairie en limite sud-est du bourg) ; ces **bâtiments d'élevage** sont soumis aux distances d'éloignement définies par le Règlement Sanitaire Départemental (50 m).



CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD

A) CONTEXTE TERRITORIAL ET DYNAMIQUE COMMUNALE

↳ **Inscrire le projet communal dans une logique de planification intercommunale**, et veiller à la compatibilité du PLU avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Le PLH prévoit la réalisation de 8 logements sur la commune dans la période 2010-2015.

Le projet de SCOT s'oriente vers l'objectif de veiller à la protection des paysages agricoles et au maintien de cette activité dans la frange nord de l'agglomération beauvaisienne, espace auquel appartient la commune.

↳ **Maintenir l'identité rurale du village**. Malgré l'appartenance de Maisoncelle Saint Pierre à l'agglomération beauvaisienne, la commune présente un caractère de petit village.

B) DÉVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS

↳ Programmer un développement sur la base de 1,5 nouveau logement par an en moyenne :

- par des constructions nouvelles dans les dents creuses,
- par des potentialités de réhabilitation d'anciens bâtiments.

Ce rythme de développement correspond, d'une part, à l'orientation énoncée dans le PLH, et, d'autre part, au rythme observé sur la commune dans les dernières années.

Ce rythme correspondrait à un taux de croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,5 %, étant noté toutefois que de telles données chiffrées sont peu significatives sur de très petites communes.

Dans cette hypothèse, la population municipale pourrait avoisiner 200 habitants à l'horizon 2025, le nombre d'habitants étant de 154 au recensement de 2006.

↳ Assurer la sauvegarde du petit patrimoine (mares, puits,...), et veiller à la qualité du bâti.

↳ Limiter le développement linéaire aux extrémités du bourg, dans le respect de l'un des objectifs majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui vise à limiter l'étalement urbain.

↳ **Ne pas faire obstacle à un éventuel développement du village dans sa partie ouest à très long terme.**

Les voies et parties de réseau d'eau dans les rues de Juvignies, de Verderel et de la Grande Ruelle pourraient en effet servir de support à un développement futur du village, par la création d'une voie nouvelle reliant ces rues.

Le chemin dit « du Bout des Jardins » pourrait correspondre à la limite ouest d'une ceinture verte à reconstituer à l'arrière d'une urbanisation future.

Cette hypothèse est évoquée comme vision prospective du développement communal à très long terme, sans qu'elle ne remette en cause l'orientation selon laquelle le développement du bourg à court et moyen terme n'est envisagé qu'à l'intérieur de la silhouette agglomérée actuelle (dents creuses et réhabilitations).

C) PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

↳ Restreindre la consommation des espaces agricoles afin de permettre la pérennisation de l'économie agricole.

↳ Protéger les boisements, en particulier le Bois de Maisoncelle et les boisements qui occupent le coteau situé dans la frange sud-ouest du territoire communal.

↳ Préserver les éléments ponctuels de diversification paysagère autour du village (haies bocagères,...).

D) GESTION DES RISQUES

↳ Veiller à la gestion des eaux pluviales, en prévoyant notamment la réalisation de bassins d'orage, bien que la commune ne soit pas soumise à de fortes contraintes hydrauliques.

