

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAULERS



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
08 JUIL. 2015

3

Jean-Pierre SENECHAL
MAIRE



ASPECTS GENERAUX

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

Ces lois réforment 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.123-1-3 du Code de l'Urbanisme : **« le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».**

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que *« les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

- *l'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,*

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

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

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

CONTENU DU DOCUMENT

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maulers, qui couvre l'intégralité du territoire communal. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit et un règlement graphique, et des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, 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 PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

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

Les orientations générales retenues visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable. Les orientations retenues par la Municipalité sont exposées dans le document.

1. Inscrire le projet communal dans son contexte territorial

➔ **Maintenir le caractère rural de la commune**

Maulers, commune rurale d'environ 300 habitants en 2015, se situe à proximité de Beauvais, ville préfecture, qui est distante de moins de 20 km. Le territoire communal est proche de plusieurs axes de communication importants dont l'A 16 avec la proximité de l'échangeur d'Hardivillers, et la RD 1001 grâce auxquels il est possible de rejoindre rapidement les villes d'Amiens et de Beauvais. L'accessibilité aux bassins d'emplois et aux principaux équipements s'en trouve facilitée, constituant un atout pour une commune rurale qui ne dispose que de peu de commerces, services et équipements. Conscients de l'attractivité du territoire, la Commune souhaite avant tout préserver le caractère rural de Maulers, forgé par ses paysages naturels, agricoles et son tissu bâti.

Par ailleurs, la commune de Maulers est membre de la Communauté de Communes de Crèvecœur-le-Grand Pays Picard A 16 Haute Vallée de la Celle (CCC). La CCC et la Communauté de Communes des Vallées de la Brèche et de la Noye se sont regroupées au sein du Syndicat Mixte de l'Oise Picarde, structure en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Oise Picarde. Les orientations du PLU de la commune de Maulers doivent être compatibles avec celles du SCOT.



2. Protéger les caractéristiques paysagères et environnementales

→ Reconnaître l'activité agricole comme fondamentale dans le maintien des paysages

La commune de Maulers appartient au Pays de Chaussée, sous entité paysagère du vaste Plateau Picard. Elle en partage les principales caractéristiques, soit un paysage de grandes cultures animées par des vallons et des boisements. La commune de Maulers abrite plusieurs sièges d'exploitation agricole. Ses terres sont également cultivées par des agriculteurs installés dans les communes voisines. Le Conseil Municipal reconnaît explicitement le rôle fondamental et majeur que tient l'activité agricole dans le maintien des paysages.



→ Préserver le plateau agricole caractéristique du Pays de Chaussée

Le territoire communal est constitué d'un plateau agricole présentant de grandes étendues cultivées. Il s'agit d'un espace tabulaire offrant des perspectives lointaines. Quelques rares boisements animent le sud du plateau et apportent une diversification dans le paysage.

→ Préserver les principaux boisements et les espaces intermédiaires en lisière du village

Le village s'est développé dans une vallée sèche. Les versants sont principalement constitués d'un réseau de prairies, d'herbages, de haies bocagères et de parcelles arborées. Cet espace intermédiaire joue un triple rôle :

- paysager, permettant une insertion des constructions dans leur environnement,
- anti-érosif, en limitant les effets de l'écoulement des eaux de ruissellement,
- climatique, en protégeant le village des vents dominants.



3. Valoriser le cadre de vie du village

→ Préserver la structure ancienne du village et maintenir l'impression de front bâti

Maulers est un « village-rue » qui s'est développé dans la vallée le long d'un axe. Le cœur ancien du village a su préserver sa qualité et ses caractéristiques ; les constructions anciennes traditionnelles, qui dominent encore largement, structurent la voie. Le maintien du caractère et de l'identité de la commune implique de préserver cette impression de front bâti.

→ Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des constructions

Le maintien du caractère rural de la commune suppose d'apporter une attention particulière à l'insertion des constructions dans leur environnement immédiat.



→ Eviter les constructions implantées « en double rideau » dans la partie ancienne du village

Le respect du caractère traditionnel de la trame bâtie ancienne du village, la vigilance quant à la capacité des réseaux, et la volonté d'éviter des conflits de voisinage, invitent à limiter la profondeur constructible dans la partie centrale du village

→ Protéger les éléments du petit patrimoine

La commune compte quelques éléments dits de petit patrimoine (calvaire,...). Les abords de certains d'entre eux ont déjà fait l'objet d'aménagements de mise en valeur, témoignant de l'intérêt communal pour son héritage bâti et l'histoire du village.



→ Aménager davantage la place publique

Le village possède un centre-bourg formé par la concentration des principaux équipements tels que la mairie, l'école, la place publique et la salle des fêtes. Bien que des agréments paysagers aient déjà été effectués autour et sur la place, elle mériterait d'être davantage aménagée afin de la rendre plus attractive et d'en affirmer la centralité.

→ Envisager un développement des équipements scolaires et périscolaires à l'arrière de l'existant

Le Conseil Municipal souhaite prévoir un développement de ces équipements à l'arrière de l'accueil périscolaire actuel.

→ Renforcer la sécurité de l'axe principal

Le village de Maulers s'est développé sous la forme d'un village-rue. Afin d'assurer au mieux la sécurité de la population, en particulier celle des enfants, le Conseil Municipal souhaite favoriser une réduction de la circulation (projet de mise en place d'une « zone 30 » aux abords de l'école), et souhaite sécuriser les cheminements piétonniers (respect des surfaces engazonnées par l'organisation du stationnement).

→ Aménager les abords du cimetière et de la chapelle par un aménagement paysager, et revaloriser l'actuel terrain de football

Le Conseil Municipal souhaite revaloriser le terrain de football pour le rendre plus attractif (aménagement d'un espace de loisirs). Cette revalorisation s'accompagnera plus largement d'un aménagement paysager du plateau autour du terrain de jeu, du cimetière et de la chapelle. Le Conseil Municipal souhaite mettre en valeur ce secteur et maintenir son isolement par rapport aux constructions.



4. Maîtriser le développement démographique et urbain

→ Permettre un développement démographique cohérent avec la capacité des équipements publics

La Commune souhaite au travers du PLU maîtriser l'évolution de la population. Ainsi, suite à la croissance soutenue de la fin des années 2000, le Conseil Municipal souhaite freiner la croissance démographique, puis assurer une évolution mesurée et en cohérence avec la capacité des équipements publics.

Considérant que le potentiel constructible dégagé dans les dents creuses est estimé au total à une trentaine de constructions, potentiel auquel s'ajoutent les capacités d'accueil dans le bâti existant (réhabilitation de constructions anciennes,...), le nombre d'habitants à l'horizon 2030 peut être estimé entre 350 et 400 habitants (la population municipale étant d'environ 300 habitants en 2015), étant précisé qu'une partie des nouveaux logements ne fera que compenser la baisse attendue de la taille moyenne des ménages.

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés :

→ Stopper l'urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire, qui a prévalu dans les années 2000 et qui a contribué à étirer l'espace aggloméré à ses extrémités, doit être stoppée dans le respect des politiques publiques visant à la lutte contre l'étalement urbain.



→ Privilégier le comblement des dents creuses

Les besoins de développement de la commune à court et moyen terme pourront être satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, soit par comblement des dents creuses, soit par réhabilitation de constructions anciennes. Le comblement des « vides » doit être privilégié avant d'envisager une éventuelle extension de l'urbanisation.

Il en résulte l'objectif chiffré suivant :
0 ha de zone d'urbanisation future (zone AU) inscrit dans le
PLU.

→ Envisager à plus long terme une possibilité de développement urbain dans un espace situé en lisière Est du village

L'espace situé entre la Chaussée Brunehaut (route de La Chaussée du Bois d'Ecu), et le secteur de la chapelle et du cimetière, constitue une frange du village susceptible à terme d'accueillir un développement. Une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage environnant devra alors être assurée afin de minimiser leur impact et de favoriser l'intégration d'un nouveau secteur d'habitat au reste du village.



5. Pérenniser le tissu économique

→ Favoriser le maintien et permettre le développement des exploitations agricoles

L'activité agricole constitue la principale économie locale (la commune compte à ce jour six sièges sociaux d'exploitation) ; le PLU doit veiller à favoriser la pérennité des exploitations.

→ Encourager les activités qui participent à la vie locale

La commune dispose d'un petit commerce (boulangerie-pâtisserie), d'un gîte touristique, et d'un lieu d'accueil et de vie. Le maintien de ces activités doit être encouragé.

→ Accompagner le développement des infrastructures liées aux communications numériques

Le débit numérique étant aujourd'hui faible sur la commune, la desserte par le très haut débit doit être favorisée.

6. Gérer les risques et contraintes

→ Tenir compte des bâtiments d'élevage

Les exploitations agricoles qui pratiquent l'élevage sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental ou au régime des Installations Classées, qui génèrent respectivement des distances d'éloignement de 50 m et de 100 m.

→ Prendre en compte la topographie du territoire communal et veiller à la gestion des eaux pluviales

L'implantation de la commune en fond de vallée la rend sensible aux risques de ruissellement et de remontées de nappe.