

*COMMUNE DE
ULLY-SAINT-GEORGES
(OISE)*

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
P . A . D . D .**

<i>Conduite d'opérations</i>	<i>Direction Départementale de l'Equipement de l'Oise / A.A.T. de Beauvais</i>
<i>Bureau d'études</i>	<i>Aménager le territoire 15, rue des Veneurs- 60200 COMPIEGNE Tél 03 44 20 04 52 - Fax 03 44 86 88 37</i>

SOMMAIRE

Avant Propos	3
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	4
1. En terme économique et social	5
2. En terme d'équipements et de commerces	6
3. En terme démographique et d'habitat	7
4. En terme d'urbanisme	8
5. En terme d'environnement	8
6. En terme de paysage	9
7. En terme d'architecture	10
8. En terme de sécurité routière et de déplacements	10
9. En terme de réseaux	11
Schéma de principe	14

Avant Propos

La Loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, a transformé les Plans d'Occupation des Sols (POS) en **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Si le PLU est un document juridique qui fixe les droits d'utilisation des sols, il est avant tout un document d'aménagement et de développement, et surtout l'expression d'un projet urbain.

Les POS reposaient sur une réglementation de l'usage des sols, et sur une logique fonctionnelle de zonage. Cet outil d'aménagement avait été conçu dans l'objectif d'accompagner le développement urbain.

Aujourd'hui, les communes doivent faire face à un impératif de restructuration des espaces urbains, une logique de développement de la ville ou du village sur lui-même afin d'éviter "l'étalement urbain excessif".

Les PLU doivent désormais énoncer clairement un projet urbain au regard des objectifs de **Développement Durable**. Ils déterminent ainsi les grandes orientations en matière :

- de diversité de l'habitat,
- de traitement des espaces publics (places, rues, venelles, ...),
- de préservation du paysage (entrées de village, espaces boisés, ...).

Définition du P.A.D.D.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être précédé d'un nouvel élément : **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD est un document indépendant du rapport de présentation et du règlement. Il n'est pas opposable (Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003).

Le PADD comprend un état des lieux de la commune et l'ensemble des orientations d'urbanisme et d'aménagements, au niveau du territoire communal et d'un schéma d'orientation à l'échelle communale

Ce document est soumis à la concertation auprès de la population locale.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE D'ULLY SAINT GEORGES

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire la vision collective de notre commune dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir.

Le PLU doit obligatoirement être précédé par un projet d'aménagement et de développement durable.

Ce document préalable, présenté ici, a été élaboré dans l'état d'esprit général du futur PLU.

Le PADD de la commune peut se résumer en 6 points :

1. Améliorer le cadre de vie en préservant l'identité rurale du village.
2. Mener une politique d'urbanisation en poursuivant un développement démographique maîtrisé de la Commune.
3. Aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.
4. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.
5. Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural.
6. Assurer la sécurité des déplacements et traversées de la commune.

1 - En terme économique et social

1.1. Diagnostic :

- Demandeurs d'emploi :
 - Le nombre des demandeurs d'emploi est en augmentation. (75 personnes en 1999, 80 en 2004).
 - Le chômage touche à la fois les 15-24 ans (plus de 20% des demandeurs d'emploi) et les 25-49 ans. Près de la moitié des demandeurs d'emploi sont sans emploi depuis plus d'un an.
- Migrations alternantes : Le nombre d'actifs résidant et travaillant sur la commune a diminué de 17% (1990 : 152 personnes et 1999 : 126 personnes).
- Les catégories socioprofessionnelles et secteurs d'activités :
 - Présence d'une activité agricole importante sur la commune.
 - Le secteur primaire est en forte baisse : En 1990, 6% de la population active travaillait dans le domaine agricole. Actuellement, seulement 1,9% des actifs y travaillent.
 - La population active est composée en très grande majorité d'ouvriers et d'employés (60,1%). C'est dans le secteur industriel que l'on enregistre les plus fortes hausses.

Secteurs d'activités des actifs ayant un emploi		Ully St Georges	
		1990	1999
Primaire		6%	1,9%
Secondaire	Total	30,7%	34,6%
	<i>industrie</i>	24,7%	28,8%
	<i>BTP</i>	6%	5,8%
Tertiaire		63,3%	63,5%

- Présence d'une petite zone d'activités.

1.2. Objectifs :

- Maintenir et développer les emplois sur la commune.

1.3. Actions :

- Accueillir les artisans et les professions indépendantes sur la commune dans des zones adaptées ou dans le tissu urbain existant.
- Ne permettre dans le règlement la mixité des fonctions économiques et d'habitat qu'en l'absence de toutes nuisances pour le voisinage et les habitations actuelles ou futures.
- Classer les terres agricoles en zone agricole.

2 - En terme d'équipements et de commerces

2.1. Diagnostic :

- La commune possède :
 - une mairie,
 - une poste,
 - une église,
 - une salle polyvalente,
 - une petite structure commerciale,
 - un groupe scolaire,
 - des équipements sportifs (salle multifonctions et stades),
 - des structures périscolaires,
 - des locaux techniques municipaux,
 - un centre de première intervention (pompiers).

2.2. Objectifs :

- Préserver et développer la structure commerciale.
- Adapter le pôle scolaire/périscolaire et la structure d'équipements à la politique démographique de la Commune.

2.3. Actions :

- Favoriser l'implantation de commerces et de services.
- Mettre en place le pôle scolaire/périscolaire et réfléchir sur sa localisation.

3 - En terme démographique et d'habitat :

3.1. Diagnostic :

Démographie :

- L'évolution démographique est positive mais le rythme de croissance diminue légèrement.
- Dans l'ensemble, la structure démographique est assez équilibrée. La population d'Ully-Saint-Georges est jeune.

Logement :

- Le nombre de résidences principales est élevé (88,1% du parc). Les résidences principales sont constituées en majorité de maisons individuelles (92,3%, soit 554 logements).
- Le taux de propriétaire occupant (89,8%) est nettement plus important que celui des locataires (7,3%). Néanmoins le taux de locataire a légèrement progressé durant la dernière période intercensitaire.
- Le logement locatif aidé ne représente que 1% de l'ensemble des résidences principales.
- Il y a un déséquilibre entre la taille des logements et la taille des ménages. Le nombre de logements de 1 à 3 pièces est faiblement représenté (19% des résidences principales) sur la commune.

3.2. Objectifs :

- S'inscrire dans une option modérée en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Pays de Thelle. C'est pourquoi, il a été fait le choix de l'option tendancielle, moyenne de 9 logements par an.
- Assurer la mixité urbaine et sociale.
- Favoriser 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.

3.3. Actions :

- Inscrire ces dispositions dans le PLU (règlement notamment).

4 - En terme d'urbanisme

4.1. Diagnostic :

- Existence d'un bourg centre et de hameaux.
- Les zones NA du POS actuel :
 - Zone NA imbriquée dans le tissu urbain : constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales de type «familiale».
 - Secteur NAe : susceptible d'accueillir de petites industries légères ou activités artisanales, les activités industrielles et commerciales lourdes étant concentrées dans les zones d'intérêt communautaire recensées dans le SCOT.
 - Dynamique de « mitage » des cœurs d'îlots notamment en zone UAa du POS actuel.

4.2. Objectifs :

- Inscrire l'urbanisation à l'intérieur de l'existant, en remplissant les vides urbains,
- Respecter l'organisation urbaine traditionnelle pour les implantations futures,
- Préserver les cœurs d'îlots du mitage actuel.
- Requalifier le secteur UAa du POS actuel.

4.3. Actions :

- Inclure ces dispositions dans le règlement et le zonage du PLU.

5 - En terme d'environnement

5.1. Diagnostic :

- Diversité géologique et pédologique (sols), et situation géographique du bourg en fond de vallon qui entraînent des contraintes de coulées de boue et d'inondations.
- Présence forte du vallon d'Ully (réseau hydrographique).
- Réalité de la biodiversité : zone semi-bocagère, vallée, boisements.
- Points noirs à résoudre : zone industrielle, intégration des lotissements.

5.2. Objectifs :

- Protéger et préserver la qualité du cours d'eau.
- Mettre en place une gestion douce des eaux pluviales.
- Prendre en compte des contraintes naturelles pour le développement urbain.

- Protéger les écosystèmes structurants présents sur la commune : haies, boisements, espaces agricoles, etc...
- Protéger et préserver la qualité de l'eau.

5.3. Actions :

- Classer en zone naturelle de protection les espaces naturels en les diversifiant.
- Protéger les espaces naturels classés ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique).
- Inclure dans le règlement du PLU les préoccupations environnementales.

6 - En terme de paysage

6.1. Diagnostic :

- Paysage structuré par le relief (vallon prédominant).
- Importance visuelle des cuestas (côtes), qui limitent la perception du territoire de la commune.
- Structuration des espaces agricoles par le relief et les franges boisées.
- Diversité des unités paysagères selon leur situation topographique.
- Qualité paysagère des espaces semi-bocagers.
- Fort impact visuel de la zone d'activités.
- Sensibilité des espaces périphériques du bourg (transition rural / urbain).
- Valeur pittoresque du vallon depuis la cuesta route de Cavillon.

6.2. Objectifs :

- Appréhender le paysage comme un atout du territoire.
- Conserver les coupures vertes entre le bourg et les hameaux.
- Protéger les espaces semi-bocagers.
- Intégrer la zone d'activités.
- Protéger les grands cônes de vue.
- Valoriser le patrimoine paysager.
- Conserver le caractère pittoresque des hameaux.
- Préserver la vocation agricole du territoire.

6.3. Actions :

- Protéger les espaces pittoresques.
- Protéger les espaces bocagers et boisés.
- Mettre en place des prescriptions paysagères sur la zone d'activités.

- Mettre en place des prescriptions paysagères sur les futures zones à urbaniser.
- Veiller à préserver l'intégrité des chemins communaux.

7 - En terme d'architecture

7.1. Diagnostic :

- Prédominance d'architecture en moellons des XVIII^e et XIX^e siècles.
- Existence de nombreuses fermes en particulier dans les hameaux.
- Présence d'une architecture vernaculaire caractéristique et patrimoniale.
- Effets de mise en perspective de la mairie et de l'église.
- Homogénéité du bâti dans le cœur ancien.
- Hétérogénéité du bâti dans les faubourgs, due à la présence de constructions récentes de type pavillonnaire qui déstructurent le tissu urbain.
- Présence de lotissements récents ne répondant pas aux caractéristiques de l'architecture du village.

7.2. Objectifs :

- Valoriser le patrimoine architectural pierre et moellon.
- Valoriser et préserver le centre bourg.
- Valoriser et réaménager la place de l'église en préservant son caractère.
- Restructurer les faubourgs en tendant vers une homogénéité du bâti et son implantation.
- Donner des règles précises pour réhabiliter le bâti ancien ainsi que pour les constructions neuves, en accord avec la charte architecturale du Pays de Thelle.

7.3. Actions :

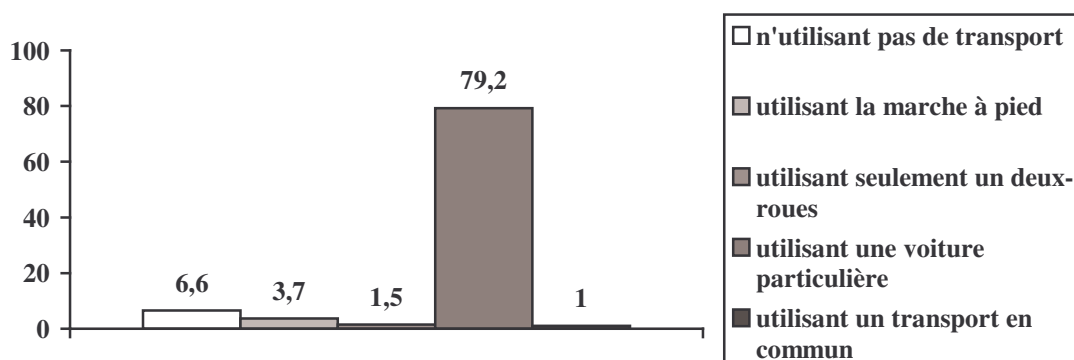
- Inclure ces dispositions dans le règlement et le zonage du PLU.

8 - En terme de sécurité routière, de déplacements et circulations douces

8.1. Diagnostic :

- Plus de 80% des actifs utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.
- 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (36% des ménages possèdent une voiture et 56% deux voitures).

Mode de déplacement de l'ensemble des actifs ayant un emploi (%) (source INSEE)



- L'axe principal du village a fait l'objet d'une requalification, mais il subsiste des problèmes de sécurité.
- Réseau de chemins non maillé (non relié).

8.2. Objectifs :

- Développer les circulations douces.
- Mailler les cheminements piétons.
- Sécuriser les traversées.

8.3. Actions :

- Créer des aménagements piétons le long de la RD44 et relier le hameau de Cousnicourt au centre bourg.
- Mettre en place une étude de traversée.

9 - En terme de réseaux :

9.1. Diagnostic :

Electricité :

- Pas de problème en terme de réseau électrique.
- Eclairage public : L'ensemble de la câblerie est en bon état, des renforcements aériens viennent d'être réalisés.

Réseau Gaz.

- La commune n'est pas desservie par un réseau de gaz de ville.

Téléphonie

- Pas de renforcement du réseau prévu dans les prochaines années.
- Difficultés pour obtenir un branchement satisfaisant sur le réseau ADSL.
- Pour le téléphone portable, certains réseaux ne sont pas captés correctement.

Eau potable :

- La commune d'Ully Saint Georges est alimentée par un pompage qui permet de desservir le hameau de Cousnicourt et le centre bourg, un second pompage dessert Moulincourt et Cavillon un bouclage de ces deux réseaux est possible uniquement en cas de défaillance.
- Le réseau est compatible avec le développement actuel de la commune.

Réseau assainissement :

- Eaux usées : Actuellement à quelques exceptions près (le lotissement Couture Gallien et le hameau de Cavillon) le territoire communal n'est pas desservi par un réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : actuellement les eaux pluviales sont soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées au fil d'eau dans la rue.

Défense Incendie :

- Réseau existant : la Commune a fait un gros effort de mise aux normes de sa défense incendie qui est assurée sur toute la commune.

9.2. Objectifs :

Réseau d'assainissement :

- Eaux usées : Une étude de schéma directeur d'assainissement a été réalisée sur le territoire communal. Il a été retenu un assainissement de type collectif. La fin des travaux est prévue pour 2008. Cette étude précise les délais de réalisation et le phasage.
- Eaux pluviales les points noirs ont été pris en compte dans l'étude de schéma directeur, les travaux concernant leurs résorptions sont inscrits dans la première phase.

Réseaux aériens :

- Enfouissement des lignes aériennes : examen de la faisabilité à l'occasion de chaque opération de renforcement ou d'équipement nouveau.

9.3. Actions :

Réseau assainissement :

- Prise en compte dans le règlement du phasage de raccordement au réseau d'assainissement.

SCHEMA DE PRINCIPE

