

DEPARTEMENT DE L'OISE  
COMMUNE D'ULLY-SAINT-GEORGES

# Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du

**Rapport de présentation**



Verdi Ingénierie Seine

Juin 2012

Société du Groupe VERDI INGENIERIE

ZI du Haut Villé-Rue Jean baptiste Godin

60 000 BEAUVAIS

Tél. : 03.44.48.26.50 / Fax : 03.44.48.18.21

# **I. Préambule.**

## **1.1. Historique du Plan Local d'Urbanisme.**

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification spatiale du développement économique et urbain d'une commune. Il prévoit et organise l'avenir du territoire, définit et réglemente l'usage des sols et détermine les droits à construire sur chaque parcelle.

Le PLU d'Uilly-Saint-Georges a été approuvé par le Conseil Municipal le 29 janvier 2009.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2009 modifiant la rédaction de l'article UB 7 du règlement.

Le Conseil Municipal a exprimé, par délibération du 24 juin 2010, la nécessité de procéder à une révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme.

La Commune doit faire face à plusieurs enjeux pour assurer le développement harmonieux de son territoire notamment en anticipant les demandes de terrain à bâtir et en prévoyant les besoins futurs de sa population.

Cette révision n°1 a pour objet de préciser les orientations d'aménagement de la zone 1AUm destinée à l'implantation du groupe scolaire et de quelques logements sociaux locatifs.

Cette révision n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le PLU, et en particulier ne modifient pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation. L'augmentation de la superficie de la zone constructible reste mineure.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Descriptif de la procédure adoptée (révision simplifiée, article L.123-13 du Code de l'Urbanisme) :

-délibération lançant la procédure et définissant les modalités de la concertation avec les personnes publiques associées, les associations et la population.

-constitution du dossier technique.

-Arrêté du maire lançant l'enquête publique.

-examen conjoint du projet par les personnes publiques associées.

-enquête publique et conclusions du Commissaire Enquêteur désigné par le président du tribunal administratif d'Amiens

-Bilan de la concertation et approbation de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme au vu des remarques des personnes publiques associées et des conclusions du Commissaire Enquêteur.

## **1.2. Introduction.**

Le site de la Gare, situé sur le territoire de la commune d'Ully-Saint-Georges, a été retenu pour accueillir de nouveaux équipements publics. En effet, la municipalité a la volonté d'établir sur ce site une nouvelle école maternelle et primaire ainsi qu'un nouveau restaurant scolaire. Ces équipements seront accompagnés d'une structure périscolaire.

Ces nouveaux équipements se justifient par la saturation actuelle des équipements scolaires de la commune. De plus, il s'agit d'offrir de meilleures conditions de travail et d'études aux élèves et professeurs de la commune. L'école primaire est en effet installée dans des préfabriqués vieillissants.

L'accessibilité de l'actuel établissement scolaire présente d'autre part des problèmes de sécurité évidents dûs à un manque de place de stationnement et une circulation automobile assez importante sur la D44, axe majeur de la commune. D'ailleurs, pour faire face à ces problèmes de sécurité, une partie de l'avenue de la Gare est interdite à la circulation lors des entrées et sorties des écoles.

L'implantation d'équipements scolaires sur le site de la Gare conduit à repenser l'aménagement de ce secteur au regard des nouveaux enjeux qui s'y rapportent. Conformément aux préconisations du PLU, la municipalité souhaite également accompagner ces équipements publics de logements locatifs sociaux.

Pour obtenir une cohérence urbaine, le projet sera accompagnée de recommandations urbanistiques générales sur le secteur.

Ce nouveau projet qui relève de l'intérêt général nécessite que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) soit adapté pour en permettre la réalisation. C'est la raison pour laquelle une procédure de révision simplifiée du PLU a été initié par la commune en application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme qui dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une révision selon la procédure de révision simplifiée « lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou tout autre collectivité. ».

A l'évidence, l'objectif qui vise à réaliser une nouvelle école primaire et maternelle ainsi qu'une cantine et un équipement périscolaire est d'intérêt général.

Conformément aux dispositions des articles L.123-13 et L.123-19, R.123-24 du code de l'urbanisme, cette révision « n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de gros risques de nuisances ».

Cette procédure est menée en association avec les personnes publiques associées (l'Etat, la Région, le Département, les Chambres Consulaires...) dans le cadre d'un examen conjoint.

Le dossier de révision simplifiée auquel est adjoint le compte-rendu de l'examen conjoint fait l'objet d'une enquête publique d'un mois minimum.

La procédure de révision simplifiée fait l'objet d'une concertation publique préalable.

## II. Le site de « la Gare ».

### 2.1. Présentation d'Ully-Saint-Georges.

La Commune d'Ully-Saint-Georges est située entre la ville de Beauvais et celle de Creil. La commune fait partie de la communauté de communes du Pays de Thelle. La commune compte 1 929 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Ully-Saint-Georges a connu un fort développement démographique puisqu'en 1968, sa population n'était que de 679 habitants.

#### Situation géographique de la commune d'Ully-Saint-Georges.



L'organisation spatiale de la commune se caractérise par :

- un bourg et trois hameaux ;
- un relief caractérisé par la présence d'un plateau entaillé d'une vallée encaissée encadrée par deux cuestas abruptes ;

## 2.2. Présentation du site de « la Gare ».

### 2.2.1. Localisation géographique et organisation du site.

Le site de « la Gare » bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du centre de la commune. Situé à proximité de la mairie d'Ully-Saint-Georges, le site est circonscrit par :

- l'avenue de la Gare.
- la rue de la Croix du Chêne.
- la rue de la Fontaine.
- la rue des Voiries.

Le site présente des avantages certains pour l'accueil de nouveaux équipements et l'implantation de nouveaux logements :

- il est idéalement localisé à proximité du centre de la commune ;
- il possède une superficie suffisante pour l'accueil d'équipements communaux majeurs ;
- il est relativement bien connecté au reste de la commune par l'existence de voirie ;
- il est sécurisé par son emplacement à l'écart des deux routes départementales traversant le bourg.

### Vue d'ensemble sur le site

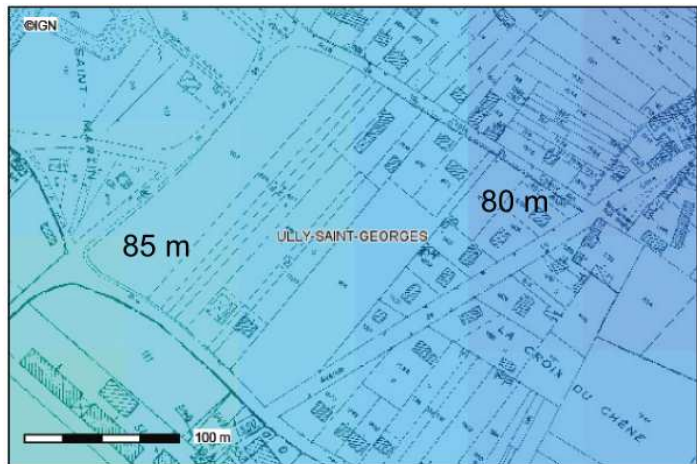


Légende:

- |   |                    |   |                          |
|---|--------------------|---|--------------------------|
|  | Périmètre du site  |  | Projet Promoteur         |
| 1   | Rue de la Fontaine | 3   | Avenue de la Gare        |
| 2   | Rue des Voiries    | 4   | Rue de la Croix du Chêne |

### **2.2.2. La topographie du site.**

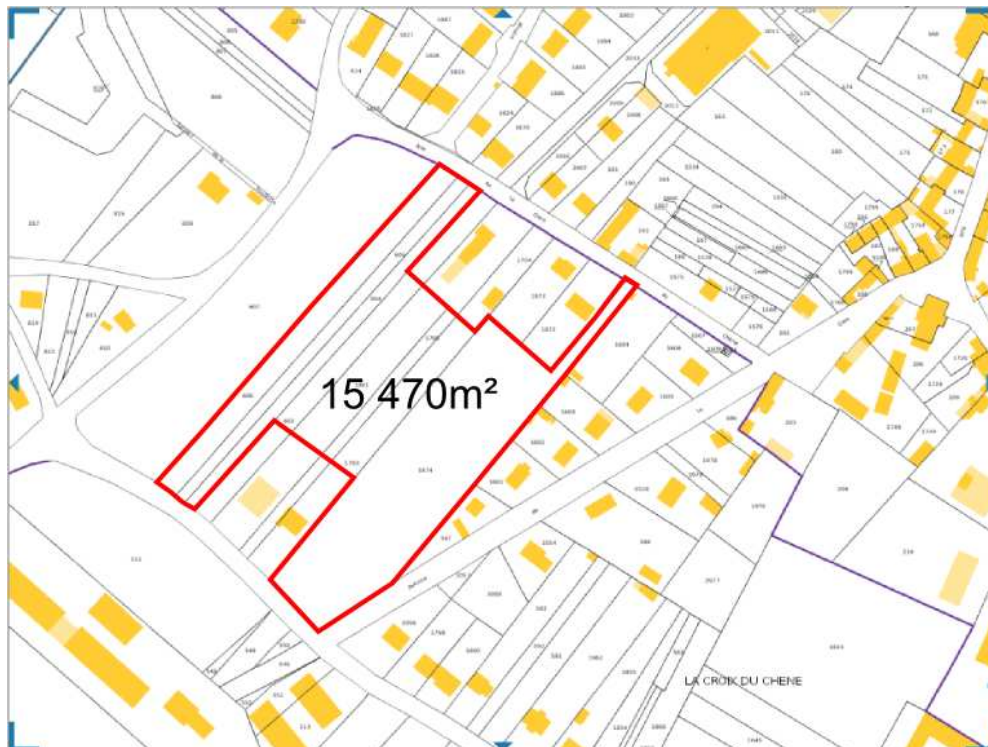
La topographie du site est marquée par un léger dénivelé d'environ 5 mètres. La partie la plus haute du site se situe à l'intersection des rues de la Fontaine et des Voiries où on note la présence d'un talus assez imposant. Les parties les plus basses du site se localisent aux abords de la rue de la Croix du Chêne.



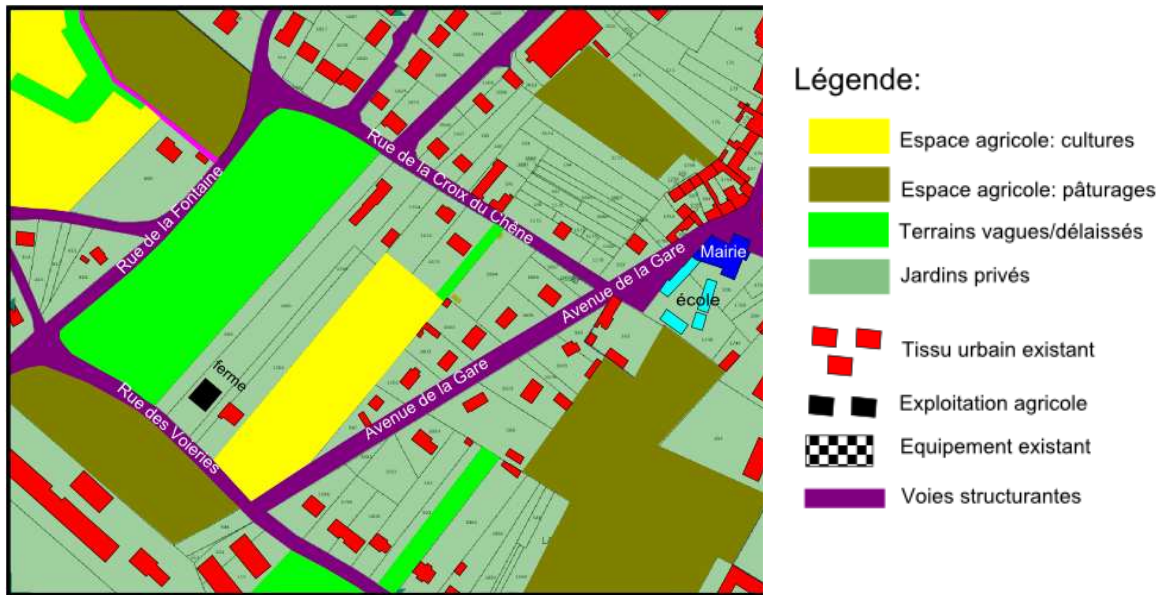
Source fond de carte: cartelle DDT60

### **2.2.3. La superficie du site.**

Le site de « la Croix du Chêne » est l'un des rares fonciers disponibles à proximité du centre-ville. Il dispose d'une superficie d'environ 2,8 hectares.



#### 2.2.4. L'occupation actuelle des sols dans le secteur.



Compte tenu de l'attractivité résidentielle de la commune, les alentours du site sont essentiellement occupés par de l'habitat pavillonnaire.

On note néanmoins la présence d'une exploitation agricole, au niveau de la rue des Voiries, dont l'activité ne justifie aucun périmètre de protection lié au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou au Régime Sanitaire Départemental (RSD).

Le site de « la Gare » est majoritairement occupé par de l'espace agricole (culture céréalière) et des parcelles privées de l'exploitant agricole.

La cession de l'activité agricole du site pour cause de départ en retraite constituerait une véritable opportunité pour la concrétisation des projets communaux.

Le site de la Gare est inscrit dans le périmètre de protection des deux monuments historiques classés, l'église et la grange aux dîmes.

## **2.3. Un secteur d'enjeux pour la commune d'Ully-Saint-Georges.**

### **2.3.1. Une volonté d'amélioration des équipements et services communaux.**

L'actuel établissement scolaire a fait l'objet d'extensions multiples au gré des besoins générés par l'augmentation de la population.

Les différentes interventions, tant dans sa partie bâtie que dans ses espaces extérieurs, se sont succédées sans cohérence d'ensemble. Le fonctionnement de l'école apparaît aujourd'hui peu satisfaisant en raison de la dispersion des salles et de la vétusté de l'équipement.

Le projet de construction d'un nouvel établissement scolaire améliorera le confort des locaux et les conditions d'enseignement.

### **2.3.2. Renforcer la sécurité aux abords des écoles.**

Les établissements scolaires actuels de la commune connaissent des problèmes de sécurité de leurs accès. Ils sont, en effet, localisés aux abords de la départementale D44, axe majeur de la commune. Cet axe classé voie à grande circulation est fréquenté par de nombreux camions.

Afin de garantir la sécurité des enfants et parents d'élèves, l'accès de l'école se fait via l'avenue de la gare qui est spécifiquement bloquée lors des entrées et sorties de l'école.

L'absence de parvis devant l'école a contraint la municipalité de prendre cette mesure. L'actuel établissement ne dispose pas de parking.

En conclusion, l'accessibilité de l'école n'est aujourd'hui pas satisfaisante.

### **2.3.3. Renforcer la centralité de la commune.**

L'enjeu ici est de créer un véritable morceau de ville en lien avec le secteur central de la mairie. L'objectif est de créer une entité urbaine morphologiquement identifiable comme le centre de la commune regroupant les lieux de vies, services, équipements administratifs et scolaires de la commune.

L'identification de cette centralité passera par l'émergence de pôle (ici pôle scolaire) et l'aménagement d'espaces publics de qualité pour la population.



### **III. Descriptif du projet et incidences sur l'environnement.**

#### **3.1. Descriptif du projet.**

Le projet de la commune sur le site de « la Gare » prévoit l'implantation sur une surface totale d'environ 2,8 hectares :

- d'une nouvelle école primaire et maternelle.
- d'un restaurant scolaire et d'une structure périscolaire.
- de logements locatifs sociaux.

Le choix de créer ce nouveau complexe scolaire s'inscrit dans la logique d'un développement durable « développement qui répond aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures ». Les principes d'organisation du projet sont ainsi :

▪ **Sur le plan social :**

- de rapprocher les écoles des logements locatifs sociaux destinés aux personnes âgées afin de faciliter les rencontres intergénérationnelles.
- développer les mobilités douces et inciter parents et enfants à marcher ou utiliser la bicyclette.
- regrouper les écoles dans le but de créer des échanges entre les élèves.
- éviter aux parents des contraintes trop fortes en matière de déplacement entre les différents établissements.
- éviter, par l'implantation du restaurant scolaire sur le site des deux écoles des déplacements trop long pour les plus petits.
- respecter, par implantation de deux cours de récréation séparées les écarts d'âges entre les enfants.

▪ **Sur le plan écologique :**

- centraliser les équipements publics au cœur du village afin d'éviter des déplacements inutiles,
- aménager des espaces dédiés aux piétons et modes doux de mobilité en vue de faciliter et encourager le recours à des déplacements alternatifs à la voiture.
- densifier le centre-ville et lutter contre l'étalement urbain consommateur d'espaces agricoles et naturels.

- **Sur le plan économique :**

- rendre possible une augmentation future de la population que ne permet par l'état actuel des équipements scolaires et périscolaires.

- recentrer les services publics pour dynamiser le centre du village et favoriser l'émergence de nouvelles activités économiques dans la commune.

- mutualiser les moyens pour l'école primaire et l'école maternelle.

## **3.2. Incidences sur l'environnement.**

- **Sur le paysage et le cadre de vie.**

Sur le plan paysager, la révision ne concerne pas de secteur à enjeu majeur. La révision concerne exclusivement des terrains cultivés ou en friches présents à proximité du centre de la commune.

Le projet de révision ne porte pas sur des zones protégées telles que NATURA 2000.

- **Sur l'activité agricole.**

Sur le plan agricole, le projet ne concerne qu'une surface infime des surfaces actuelles et ne remet pas en cause l'activité économique des exploitations concernées.

- **Sur la gestion de l'eau.**

La gestion de l'eau sera prise en compte dans le projet d'aménagement du site de la « Gare ». La topographie du site nécessitera une gestion des écoulements des eaux de pluie. L'infiltration des eaux de pluie sur le site devra être privilégiée.

- **Sur les déplacements**

Le projet de construction d'un nouveau groupe scolaire permettra de résoudre les déplacements piétons non sécurisés des enfants entre les différents équipements scolaires.

Le regroupement des écoles maternelles et primaires réduira les gaz à effet de serre liés aux déplacements automobiles des parents entre les différents bâtiments scolaires.

De plus, les orientations d'aménagement du site de « la gare » prévoient le développement des mobilités douces.

## **IV. Dispositions modifiées du PLU.**

### **4.1. Les modifications du rapport de présentation.**

Aucune modification du rapport de présentation n'a été effectuée. Le rapport de présentation met en avant l'éclatement des différents équipements scolaires sur plusieurs sites de la commune et les problèmes de vétusté, de normes de sécurité et d'accessibilité aux écoles des personnes handicapées des écoles ont été relevés.

### **4.2. Les modifications du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

Aucune modification du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'a été opérée car le PADD d'Ully-Saint-Georges et la construction d'un nouveau groupe scolaire constituent l'orientation prioritaire du PLU.

Actuellement, les différents équipements scolaires et périscolaires sont éclatés sur plusieurs points de la commune, ce qui induit des déplacements nombreux et non sécurisés pour les enfants.

### **4.3. Les modifications des orientations d'aménagement.**

La réalisation d'une orientation d'aménagement sur le site de « la gare » constitue l'objet de la révision simplifiée du PLU de la commune.

Une cartographie des orientations d'aménagement du site de « la gare » sera intégrée au PLU afin d'obtenir une cohérence urbaine dans le secteur et de repenser l'aménagement de celui-ci au regard des nouveaux enjeux qui s'y rapportent.

### **4.4. Changements apportés au règlement**

La révision simplifiée du PLU affecte essentiellement la zone 1 AUm. Le règlement de la zone 1AUm précise que cette zone a pour vocation principale d'accueillir un nouveau groupe scolaire, associé à des logements sociaux pour personnes âgées, des logements locatifs sociaux, ainsi que les équipements adéquats.

L'orientation d'aménagement ajoutée au PLU lors de la révision simplifiée correspond tout à fait aux prescriptions du règlement de la zone.

### **4.5. Les modifications du zonage.**

Ayant prévu la construction de logements locatifs sociaux et d'un groupe scolaire, le zonage de la zone 1AUm ne nécessite aucune modification.

### **4.6. Les modifications des annexes.**

Aucune annexe n'a subi de modification.