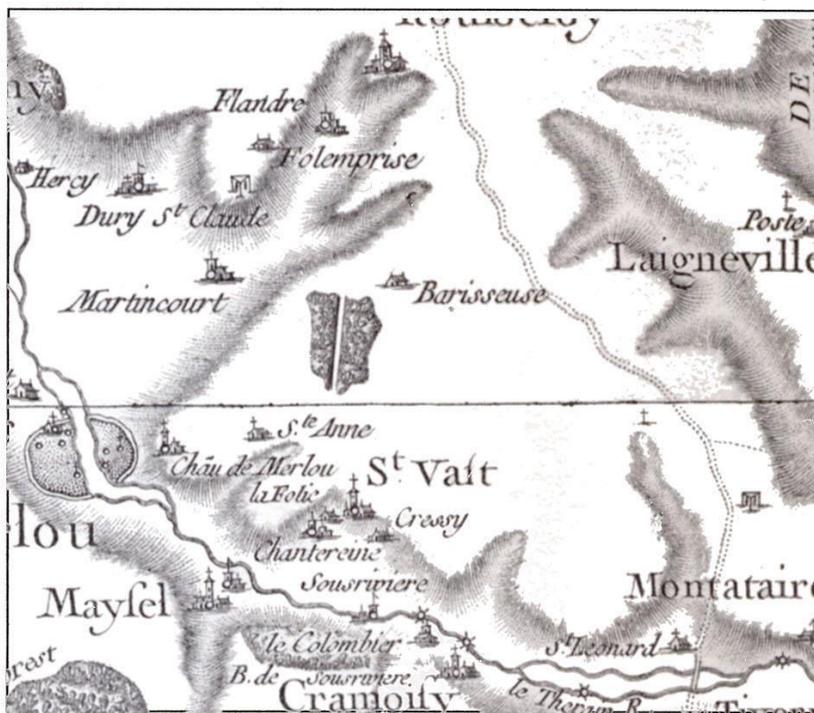


COMMUNE DE SAINT VAAST-LES-MELLO

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3



ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du **21.12.2018**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du **25.07.2019**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du **23.12.2019**

EXECUTOIRE

A compter du

**PROJET D AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain

8 place de la République 60290 MONCHY SAINT ELOI - T: 0951014576 / 0681066484 C: enjeuxdurba@free.fr
Sarll au capital de 7.622 euros - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

Sommaire

Préambule : Objectifs communaux	p. 5
1 : ENJEUX ET OPTIONS	
1.1 : Espaces naturels, agricoles et forestiers, paysages	
1.2 : Continuités écologiques	p. 6
1.3 : Aménagement, équipement et urbanisme	
1.4 : Orientations d'habitat	
1.5 : Transports et déplacements	p. 7
1.6 : Réseaux d'énergie, communications numériques	
1.7 : Equipement commercial et développement économique	
1.8 : Tourisme et loisirs	p. 8
2 : LOCALISATION DES ORIENTATIONS:	
2.1 : Espaces naturels, agricoles et forestiers, paysages	
a) Espaces agricoles	
b) Espaces forestiers	
c) Paysages naturels	
d) Paysages urbains	
2.2 : Continuités écologiques	p.11
2.3 : Aménagement, équipement et urbanisme	
2.4 : Habitat	p.12
2.5 : Transports et déplacements	
2.6 : Réseaux d'énergie, communications numériques	
2.7 : Equipement commercial et développement économique	
2.8 : Tourisme et loisirs	
3 : OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE:	p.14
3.1 : Evaluation des besoins	
3.2 : Prévission de consommation de l'espace	p.15
a) Développement résidentiel et économique	
b) Développement des équipements	
c) Développement des protections en site urbain	
d) Bilan prévisionnel_2019/2030	
PLANCHES	
3-1 : Territoire : Options de protection	p. 9
3-2 : Village, hameaux : Options de protection	p.10
3-3 : Village, hameaux : Options de développement	p.13

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

(Code de l'Urbanisme – Article L101-1).

Dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1 : L'équilibre entre

- **Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;**
- **Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;**
- **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**
- **Les besoins en matière de mobilité ;**

- 2 : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

- 3 : 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial (...), d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- 4: La sécurité et la salubrité publique.

- 5 : La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- 6 : La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que de la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

- 7 : La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables.

(Code de l'Urbanisme – Article L101-2).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PREAMBULE : LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Dans le cadre de l'application du **POS** en vigueur jusqu'en mars 2017, la commune a notamment :

- **Réalisé l'assainissement collectif ;**
- **Réalisé des acquisitions foncières pour l'habitat** (rue de la Paix) **ou les équipements publics** (rue de Crécy);
- **Engagé la préservation et la valorisation du patrimoine naturel** (secteur de l'étang communal) **sur la base de l'étude d'un plan de gestion de la commune ;**¹
- **Préservé les liaisons douces dans le site urbain et à sa périphérie** (en liaison avec le circuit des carrières et le projet « Trans'Oise ») ;
- **Aménagé la circulation et le stationnement sur la RD123 ;**
- **Localisé les zones de risques dans le site urbain** (cavités des anciennes carrières)² ;

La prescription du PLU a fixé pour objectif de modifier les orientations antérieures des documents d'urbanisme en s'inscrivant dans celles du SCoT du Grand Creillois conformes aux politiques de l'Etat. Les échéances retenues sont celles prises en compte dans SCoT (2022/2030)

1 : ENJEUX ET OPTIONS

1.1 : Espaces naturels, agricoles et forestiers, paysages:

Sur l'ensemble du territoire

Espaces naturels :

- **Protection générale en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du village, des Sablons, de Barisseuse et de Messie ;**

Espaces agricoles :

- **Protection des sites d'exploitation, des zones de grande culture** (plaine nord, coteau ouest) **et des liaisons agricoles.**
- **Prise en compte de la desserte agricole et forestière du plateau en préservant le patrimoine bâti du village** (liaison hors commune).

Espaces forestiers :

- **Protection des massifs boisés** (Bois de Barisseuse et de Breleux)
- **Protection des boisements de coteau et de plaine et des lisières.**

Paysages

- **Protection des réseaux de randonnée ;**

¹ Plan de gestion de la commune de Saint-Vaast-les-Mello, OGE décembre 2013

² Etude Ineris

- **Recensement et protection des vues principales ;**
- **Protection des escarpements au nord de la RD123 ;**
Dans le site du village
- **Protection des vues endogènes vers la vallée, l'église, ou entre quartiers ;**
- **Protection des « cavaliers » et des franges boisées ;**
- **Protection des discontinuités entre quartiers bas et haut ;**
- **Protection de la couronne verte ouest.**

1.2 : Continuités écologiques

- **Protection intégrale des zones d'inventaires (ZNIEFF) et des corridors écologiques potentiels hors PAU ;**
- **Protection particulière des zones humides, des escarpements au nord de la RD123, du « bocage » au nord ouest du village, des talwegs, et des anciennes carrières ;**
- **Préservation des liaisons naturelles entre les différents sites boisés ;**
- **Dans le tissu urbain, protection des zones de discontinuité entre quartiers bas et haut.**

1.3 : Aménagement, équipement et urbanisme

- **Restructuration et développement des équipements publics suivant un programme pluri annuel multi site** (mairie, rue de la Paix, ancien stade RD123, route de Cramoisy) ;
- **Aménagement de pôle d'équipements de niveau communautaire en liaison avec la protection et la mise en valeur du milieu naturel** (ancien stade, rue de Crécy) ;
- **Préservation du patrimoine bâti** (bâtiments, alignements, murs en pierre, soutènements, habitations troglodytes...) **sur les axes historiques repérés et à Barisseuse ;**
- **Préservation des liaisons douces dans les périmètres urbains** (sentes et escaliers, liaisons avec les circuits intercommunaux) ;
- **Identification des zones à préserver en fonction des risques** (cavités, éboulements), **de la maîtrise du ruissellement** (axes de talweg, discontinuités entre les ensembles bâtis implantés à différents niveaux), **du paysage** (vues), **de l'insertion dans le site** (« cavaliers »), **du patrimoine bâti** (alignements, soutènements, troglodytes).
- **Gestion économe de l'espace**
 - **Maintien du périmètre urbain actuel** (Suppression des extensions du périmètre urbain programmées antérieurement et non réalisées) ;
 - **Evolution du tissu urbain fondée sur la restructuration des équipements, les mutations du bâti existant (R2 notamment), et un secteur de renouvellement urbain potentiel (R1) ;**
 - **Abandon des projets de grands équipements sportifs** (utilisation des structures existantes au niveau communautaire).

1.4 : Orientations d'habitat

Compte tenu de la diversité de son parc immobilier et des objectifs prioritaires de protection des paysages et du patrimoine, la commune entend rompre avec le rythme de développement 1990/2015 :

- **Encadrement des opérations ponctuelles de transformation du bâti ou de renouvellement urbain en fonction de leur desserte et des possibilités de stationnement (OAP).**
- **Adaptation du développement du parc aux capacités résiduelles du tissu urbain estimées à 40/55 logements.**
- **Prise en compte des besoins liés à l'évolution de la population existante suivant les données du recensement de 2015 estimés à 40/45 résidences principales ;**
- **Choix d'un rythme moyen de croissance 2015/2030 de 2,5/3,5 logts/an.**

1.5 : Transports et déplacements

- **La commune s'inscrit dans l'armature territoriale du Grand Creillois, les objectifs du SCoT et du départemental (fréquence, liaisons nouvelles).**

Déplacements au niveau communal

- **Renforcement de la centralité du village par le regroupement des équipements rue de la Paix ;**
- **Préservation des liaisons douces sur le réseau de sentes du site urbain ;**
- **Prise en compte des cycles dans les ensembles résidentiels collectifs.**

1.6 : Réseaux d'énergie, communications numériques

- **Développement des infrastructures** (renforcement du réseau eau destinée à la consommation humaine) ;
- **Développement du réseau numérique dans le cadre du Schéma Directeur Départemental.**

1.7 : Equipement commercial et développement économique

- **Maintien de la plurivalence du tissu villageois ;**
- **Maintenir sans extension et avec mise en conformité les sites d'activité existants** (route de Cramoisy, Sablons)
- **Prise en compte de l'exploitation des carrières** (suivant autorisation d'exploiter) ; **Suivi intercommunal du réaménagement** (avec Montataire) ;
- **Prise en compte des activités agricoles en centre village ou en périphérie et à Barisseuse**
 - **Aux Sablons, développement des activités artisanales en fonction du bâti existant** (nouveau bâtiment et friche artisanale) ;

1.8 : Tourisme et loisirs

- **Maîtriser la fréquentation du fond de vallée suivant le plan de gestion établi en 2015** (accueil, balisage) ;
- **Passer des conventions avec les associations et clubs sportifs des communes voisines pour utiliser les grands équipements existants ;**
- **A Barisseuse, protection et développement des activités touristiques ;**

2 : LOCALISATION DES ORIENTATIONS:

En application des enjeux recensés et dans le cadre d'une protection générale du territoire en dehors des sites du village, des hameaux et des écarts ;

2. 1: Espaces naturels, agricoles et forestiers, paysages

(cf. planches **3-1, 3-2**)

a) Espaces agricoles

- **Protection des zones de grande culture sur la plaine nord (a1) et le coteau ouest au sud du Bois de Barisseuse (a2, n5)**

b) Espaces forestiers ou boisés

Protection des principaux éléments recensés :

- **Les espaces boisés ouest** (domaine de **Mello b1**) **et du plateau** (Bois de **Barisseuse b2**, de **Breleux b3** et des **Sablons b4**) ;
- **Les boisements relictuels du coteau au nord-ouest du village (b13) ;**
- **Les coteaux boisés à l'est et au nord du village (b5) ;**
- **Les escarpements au nord de la RD123 (b8) ;**
- **Les boisements humides délimitant le hameau de Messie (b6) ;**
- **Le vallée d'Ardoise en limite nord-est du territoire et ses boisements de pente (b7) ;**

c) Paysages naturels

Identification des vues remarquables à partir des principaux axes mettant en valeur :

- **L'inscription du village dans le grand paysage ;**
- **Les grandes unités de paysage.**

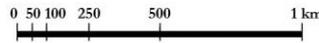
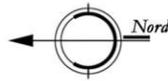
d) Paysages urbains

Protection des éléments naturels et bâtis participant à la qualité du site urbains :

- **Les entrées de village (ev1, ev2, ev3) ;**
- **Les espaces en liaison avec les espaces naturels ouest, S1 ;**
- **Les cavaliers boisés délimitant les anciennes carrières (C1 à C3) ;**

(Suite **p.11**)

PLU SAINT-VAAST les MELLO
3: PADD.
Planche 3-1: Territoire
Options Protection/ Développement



Légende

Contraintes environnementales

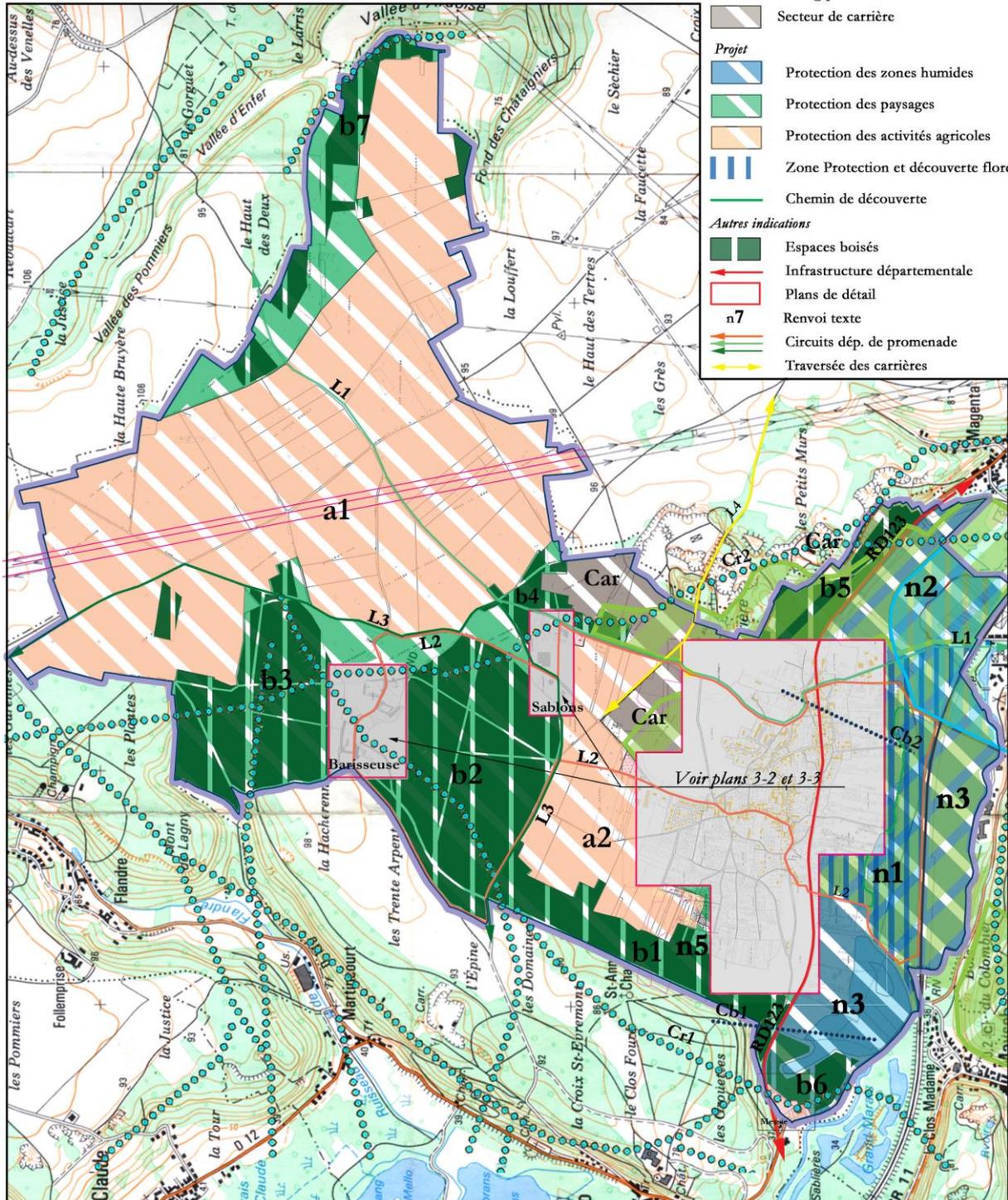
- ZNIEFF
- Protection du captage
- Couloirs batraciens
- Continuités écologiques

Contraintes technologiques

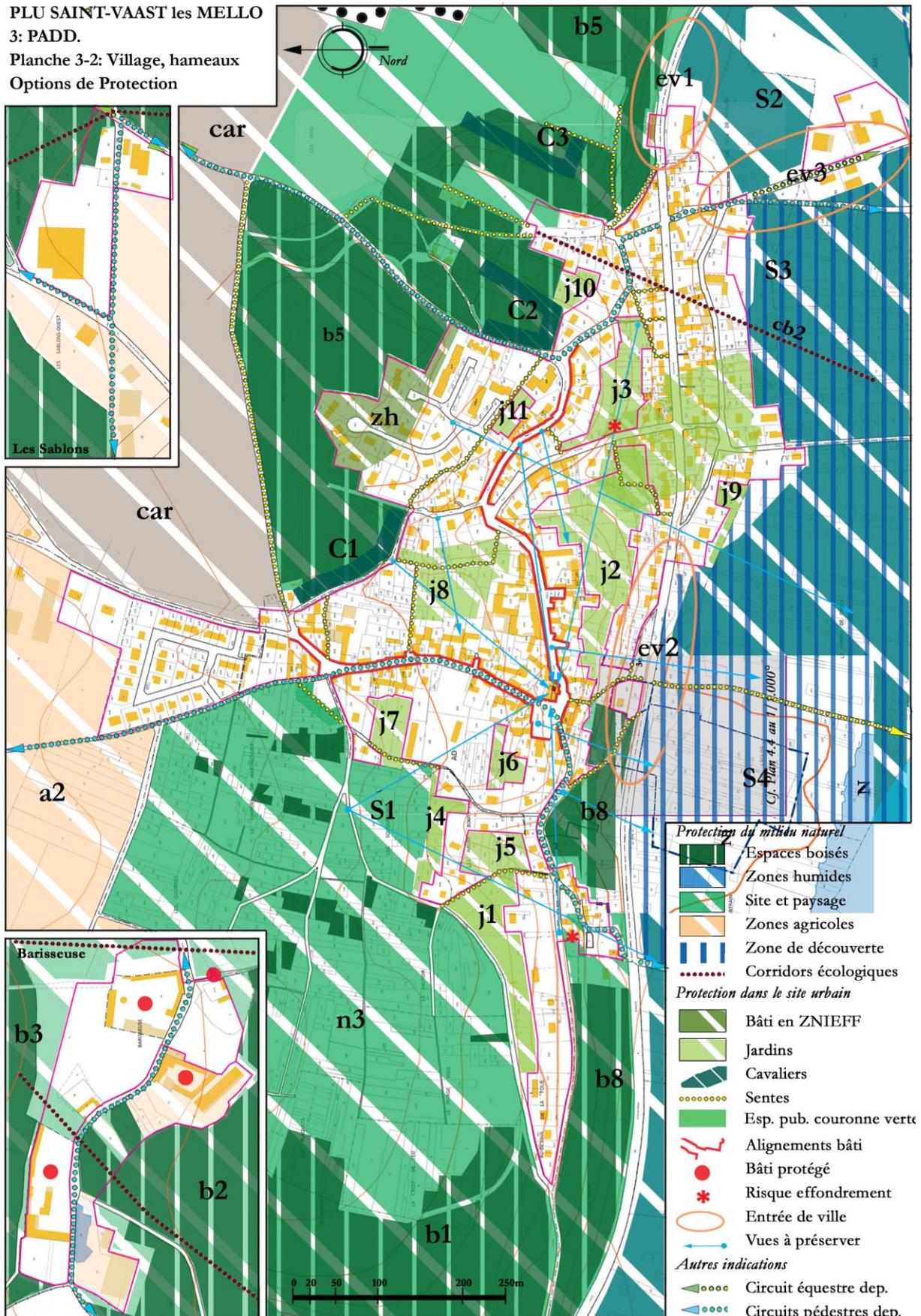
- Secteur de carrière
- Projet**
- Protection des zones humides
- Protection des paysages
- Protection des activités agricoles
- Zone Protection et découverte flore
- Chemin de découverte

Autres indications

- Espaces boisés
- Infrastructure départementale
- Plans de détail
- Renvoi texte
- Circuits dép. de promenade
- Traversée des carrières



PLU SAINT-VAAST les MELLO
3: PADD.
Planche 3-2: Village, hameaux
Options de Protection



- **Les zones de jardin périphériques (j1, j4, j8, j9, j10) ;**
 - **Les zones de jardins interstitielles entre les quartiers bas et hauts (j2, j3, j6, j11), et en cœur d'îlot (j5, j7) ;**
 - **Les « Tours de Ville » ou liaisons périphériques (11 à 13) ;**
 - **Les zones homogènes de bâti villageois et les alignements bâtis sur les parcours urbains privilégiés et les espaces publics répertoriés (V1) ;**
 - **Les bâtiments remarquables identifiés à Barisseuse ;**
 - **Les vues vers la vallée, l'église, ou les principaux ensembles bâtis villageois de quartier à quartier ;**

Prescription réglementaire des dispositions préservant les caractéristiques dominantes des tissus urbains

- **Protection des secteurs résidentiels homogènes suivant leurs caractéristiques** (villageois, opération groupée, pavillonnaire).

A Barisseuse

- **Protection du caractère architectural du hameau et de son environnement naturel.**

2.2: Continuités écologiques

(cf. planches 3-2 et 3-3)

Le projet communal s'inscrit dans les objectifs de gestion des espaces sensibles définis au niveau du **SCoT du Grand Creillois** et du **projet communal** de gestion du milieu naturel, notamment concernant la protection intégrale des espaces à fort intérêt écologique classés en ZNIEFF.

- **Protection intégrale de la rivière et de ses abords, des secteurs écologiquement sensibles et de leurs continuités (n1 à n3) ;** Cet objectif entraîne la suppression de dispositions de développement inscrites au **POS (S2** zone d'activités économiques, **S3** zone d'extension résidentielle, **S4** développement des équipements sportifs) et des espaces boisés classés sauf en périphérie de **Messie** ;
- **Préservation des continuités écologiques potentielles inscrites au SCoT (Cr1, Cr2).**
- **Prise en compte des couloirs batraciens potentiels (Cb1, Cb2) ;**

2.3 : Aménagement, équipement et urbanisme

- **Renforcement du caractère structurant de la rue de la Commune de Paris (V2), préservation de la fonction commerciale, stationnement (c et d)**
- **Valorisation de l'axe historique (V1);**
- **Restructuration des équipements :**
 - **Renforcement de la centralité du village à proximité du pôle historique de la mairie par l'extension et le réaménagement du pôle de la rue de la Paix (p1) ;**
 - **Création de 2 pôles communautaires de liaison avec les espaces naturels (p2 lié au circuit des Carrières et au site de l'étang communal et p4 classes vertes) ;**
 - **En liaison avec l'aménagement de l'entrée de ville sud depuis Cramoisy, développement du pôle technique (p3**

services techniques, desserte pôle **p4** et accès circuits départementaux).

2.4 : Habitat

La capacité résiduelle maximale de la **PAU** a été évaluée à **39/55 logts** avec des hypothèses de réalisation **2022** de **11/15 logts** et **2030** de **26/36 logts**.

- ***Le rythme de développement prévisionnel induit du parc immobilier est de 2,5 à 3,5 logts/an (2015/2030)***

Outre la réalisation de quelques dents creuses et de mutations du bâti (*mode de développement sur les 10 dernières années*) le **PADD** inscrit **2** sites de renouvellement urbain potentiel ;

- ***R1 : secteur de renouvellement urbain rue de la Croisette*** (site jardins et friches nécessitant une recomposition foncière) ;
- ***R2 : site de l'école en cas de transfert*** (terrain communal, sous réserve du transfert en zone agricole de l'activité d'élevage limitrophe).

2.5 : Déplacements, transports

- ***Renforcement de la centralité du village par le regroupement des équipements rue de la Paix (p1a, p1b)***
- ***Préservation des liaisons douces sur le réseau de sentes du site urbain (s1 à s3)***
- ***Prise en compte des cycles dans les ensembles résidentiels collectifs.***

2.6 : Réseaux d'énergie, communications numériques

- ***Options communautaires***

2.7 : Equipement commercial et développement économique

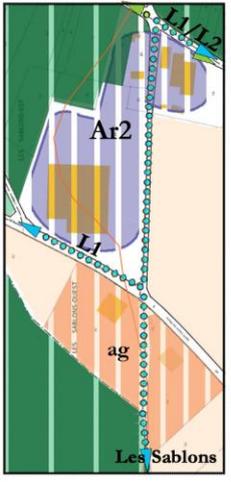
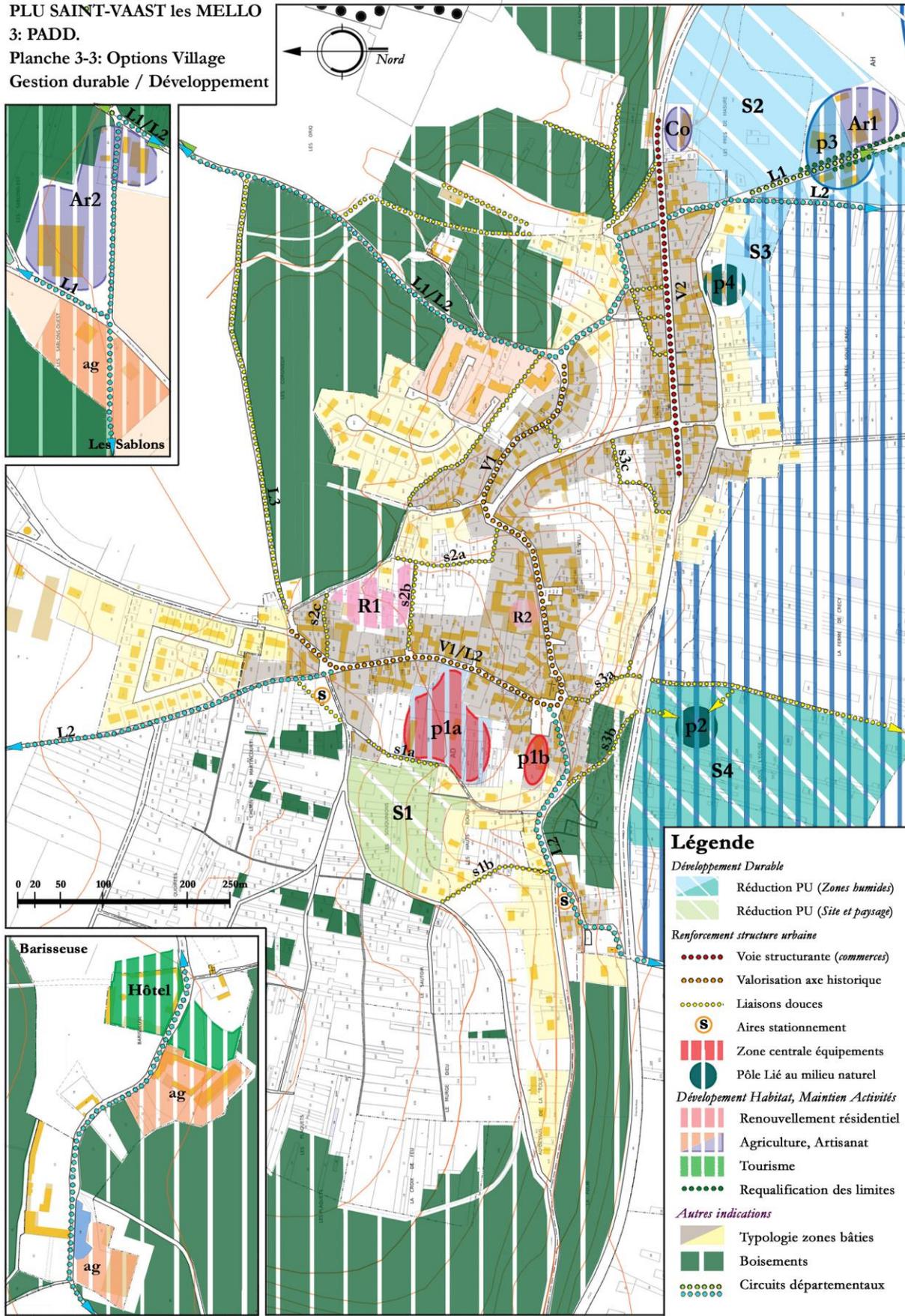
- ***Maintien et développement du rôle commercial de la rue de la Commune de Paris (V2)***
- ***Maintenir sans extension et avec mise en conformité les sites d'activités artisanales existants (Ar1, Ar2)***

2.8 : Tourisme et loisirs

- ***Aménagement des sites naturels (n1 étang, e1, escalade)***
- ***Liaisons avec les circuits intercommunaux de randonnée (p2, p4)***
- ***A Barisseuse développement de l'accueil touristique (Hôtel)***

(suite **p.14**)

PLU SAINT-VAAST les MELLO
3: PADD.
Planche 3-3: Options Village
Gestion durable / Développement



3 : OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les dispositions antérieures du POS caduc sont rappelées comme référence à l'évolution du projet urbain induit par les options de prescription et de mise en œuvre du **PLU**. Celles-ci ont conduit à une forte réduction du périmètre urbain conforme aux orientations du **SCoT** et à l'objectif communal de protection et mise en valeur du milieu naturel et du patrimoine paysager et bâti.

3.1 : Evaluation des besoins

Le **PADD** prend acte du développement antérieur du village dans le cadre du POS caduc :

Habitat

- Forte évolution du parc bâti (**370 logts/1999, 462 logts/2015**) soit **+6,1/an 1999/2015**
- Augmentation équivalente des résidences principales (**332 rp/1999, 426 rp/2015** soit **+6,3/an en moyenne**).
- Taux d'occupation par logement en hausse proche de la moyenne départementale (**2,65/2015**).
- Diversification du parc en nombre de pièces (+ de **32% de logts de 1 à 3 pièces**) comme en statut d'occupation (**36% de location dont 21% de logt social avec une ancienneté moyenne d'emménagement de 6,2 an**).
- Volet de logements vacants stable sur les **15** dernières années (**7 à 8%**)

Equipements d'infrastructure

- L'assainissement collectif peut générer une densification de la **PAU** dans les limites de la capacité de la trame urbaine.

Equipements de superstructure et espaces publics

- Le foncier communal en centre village (*rue de la Paix*), et en périphérie (*anciennes installations de loisir et sport au sud de la rue de la Commune de Paris, bâti patrimonial rue de Crécy*) permet la recomposition et le développement des équipements publics correspondant à l'évolution récente de la commune.
- Pour les grands équipements (*notamment sportifs*) la commune s'insère dans les structures existantes sur les communes de l'**ACSO**.

Activités économiques

- Activité historique des carrières (*plan d'exploitation approuvé*) ;
- Diminution de emplois communaux (**-23%**) ;

La commune s'inscrit dans les orientations du **SCoT** impliquant une révision fondamentale de la politique de développement industriel inscrite dans les documents précédents :

- Localisation des emplois sur les sites industriels de l'agglomération creilloise
- Inscription du village dans un secteur privilégiant la vocation agricole et la sauvegarde du patrimoine naturel

A l'issue de la mise en œuvre du POS, il apparaît que la commune peut gérer son évolution et répondre aux besoins de sa population dans la Partie Actuellement Urbanisée, notamment en matière d'habitat compte tenu de la diversité du parc, du taux d'occupation actuel, de la mobilité et des logements vacants

3.2 : Prévision de consommation de l'espace

Cf. plan 3.3

a) Développement résidentiel et économique

Le PADD traduit l'abandon des dispositions antérieures d'extension du périmètre urbain :

- ***Développement des activités industrielles et des loisirs dans l'espace de vallée (S2, S4) ; Il est compensé par l'inscription du village dans l'ensemble communautaire intercommunal (ACSO).***
- ***Développement résidentiel sur l'espace de coteau ou de vallée (S1, S3) préservant l'équilibre actuel des espaces urbains et ruraux, et l'inscription du village dans le site. La commune a engagé des opérations ponctuelles d'évolution du bâti rural permettant de maintenir dans la PAU une évolution compatible avec les particularités du site du village ;***

Ces orientations sont permises par l'évolution et la diversification récentes du parc immobilier et les disponibilités de terrains communaux en centre village et en périphérie permettant une recomposition des équipements.

- ***Le développement résidentiel et économique ne génère aucune consommation d'espace hors PAU.***
- ***Dans la PAU le développement résidentiel (secteur de renouvellement R1) porte sur un ensemble de petit parcellaire de 0,6 ha.***

b) Développement des équipements

La requalification de l'entrée nord, le développement du stationnement en centre village et la création d'une liaison douce entre le lotissement des Haiquettes et le pôle de la rue de la Paix conduisent à aménager l'espace naturel sur 0,25 ha

c) Développement des protections en site urbain

Dans le périmètre urbain du village, au titre de la préservation des zones de pente et de la couronne verte, 4,3 ha sont protégés en zones naturelles ou de jardin

d) Bilan prévisionnel 2019/2030

En conséquence le PLU inscrit intégralement l'évolution résidentielle et économique du village dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), et génère pour des aménagements d'espaces publics non bâti une extension de 0,24 ha sur les espaces naturels périphériques.

Le bilan prévisionnel de consommation de l'espace est donc de :

- 0,6 ha en PAU soit 0,05 ha / an ;***
- 0,24 ha hors PAU soit 0,02 ha / an.***