

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

07U16

Le Maire
Olivier FERREIRA



Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Septembre 2020

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **3 Juillet 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **29 Septembre 2020**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

07U16

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :
Septembre 2020

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **3 Juillet 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **29 Septembre 2020**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Commune de Bailleval

1 Rue du Cimetière

60140 Bailleval

Tél : 03 44 73 29 14

Courriel : mairie-bailleval@wanadoo.fr



Urbanistes

Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Juin 2017

BAILLEVAL

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 (ancien article L.123-1) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. 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.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Bailleval en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic dont l'état initial de l'environnement, établi en mars 2017. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors d'une réunion de travail en date du 24 mai 2017. Le 30 juin 2017, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D., débutera le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux, de la spécificité de la configuration du site, et veillant à la préservation du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **territoire communal s'inscrit dans le paysage semi-ouvert**, caractérisé par des boisements nombreux qui viennent enserrer la trame urbaine des secteurs urbanisés et la vallée de la Brèche sur sa frange ouest. Des emprises cultivées et pâturées occupent l'espace entre les trames urbaines et les boisements. Est posée la **question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation** dans ce site naturel particulier. Des vues intéressantes sur le village mériteraient d'être valorisées en arrivant par la RD62 sud. Le **maintien des coupures d'urbanisation entre les principaux noyaux urbains constitués forme également un enjeu notable** concernant la gestion des paysages, comme le fait d'encadrer le développement des constructions vers les parties hautes du coteau tourné vers le sud. Le domaine du château de Béthencourt avec son parc, récemment légué à la commune, forme également un atout paysager à préserver.
- La **couverture végétale est très significative dans la lecture du paysage communal**. Le village apparaît entouré par un **écrin boisé**, pour lesquels il convient de s'interroger sur sa bonne articulation avec les terrains habités qui les bordent et de son rôle dans les perceptions globales du territoire communal. La **gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes** en distinguant notamment les trames boisées du bois des Côtes de la trame boisée du fond de vallée à dominante humide.
- Le **bâti reste homogène** et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son **aspect minéral dominé par la pierre calcaire**. Aucun édifice ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, mais plusieurs façades, porches, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, tandis que les principaux espaces publics sont traités soigneusement. La **valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune**, contribuant à préserver l'image de Bailleval.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux et tenant compte des besoins du monde agricole et sylvicole. **Préserver de toute nouvelle urbanisation**, autre que les constructions ou installations qui seraient nécessaires à l'activité agricole, **les terrains situés sur les coteaux**. **Eviter un étirement de la trame urbaine existante** au-delà des derniers terrains construits aux extrémités de chacun des noyaux urbains qui la composent, ce qui permet de maintenir les coupures d'urbanisation et de préserver la vue intéressante sur Bailleval village depuis la RD62 (au sud). **Valoriser le domaine du château de Béthencourt** autour de son parc qui s'inscrit dans un milieu humide.
- **Définir au PLU révisé de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de massif forestier (dont les boisements des hauts de coteaux ayant un rôle paysager et environnemental fort) pour lesquels la gestion est déjà encadrée au titre du code forestier et de la présence d'un plan simple de gestion sur une partie d'entre eux, et les bois de milieux humides où l'usage des sols pourrait évoluer dans le cadre d'une valorisation de ces milieux naturels. **Etudier l'identification de micro-éléments de paysage à préserver** (haies, alignement d'arbres, arbres des parcs et jardins, etc.) **jouant un rôle majeur dans l'insertion paysagère des entités bâties**, et pouvant contribuer à retenir les terres sur les coteaux les plus abrupts à proximité des secteurs urbanisés.
- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions** réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres**, méritant d'être préservés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales et des risques naturels ; une réglementation relative à la maîtrise de la consommation énergétique des constructions compatible avec le patrimoine local

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est **concerné par des risques naturels à prendre en compte**, correspondant essentiellement à des **phénomènes de remontée de nappes** dans les parties basses des secteurs urbanisés, la **présence de talwegs présentant un aléa d'accumulation d'eaux de ruissellement ou de coulées de boues** en particulier au nord-est de Bailleval bourg et à l'est de Sénécourt, déjà géré par des aménagements (talus, fossé, busage). La nature du sous-sol argileux engendre un **aléa fort de retrait-gonflement des argiles** pouvant fragiliser les constructions ; il convient de prendre en compte ce risque dans les choix d'aménagement et à envisager des aménagements visant à le limiter.
- Le territoire communal est concerné par **des sensibilités écologiques** (emprise de deux ZNIEFF de type 1 doublé d'un Espace Naturel Sensible, présence de continuités écologiques des marais vers le Bois des Côtes) qui s'étendent tout autour des secteurs déjà urbanisés sur les franges du territoire communal, englobant par endroit des terrains déjà construits ou aménagés. Ce secteur présente donc un **intérêt écologique impliquant un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité** du milieu naturel qui concerne essentiellement des parties boisées et les lisières agricoles, en veillant à la compatibilité avec les orientations du SCOT.
- Des **zones humides avérées à ce jour identifiées par l'étude réalisée par le Syndicat de la vallée de la Brèche**, situées majoritairement en partie ouest du territoire et au sud de Béthencourt, concernant notamment des emprises qui accueillent des activités économiques, sont à prendre en compte dans le PLU révisé, en anticipant également le contenu à venir du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Brèche en cours d'élaboration.
- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de **réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable** répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité architecturale des lieux, plus particulièrement dans les parties les plus anciennes de la trame urbanisée du village.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux** de ruissellement, **assurer le maintien et le bon entretien des aménagements réalisés pour réguler les eaux de ruissellement** vers l'aval notamment à l'est de Sénécourt, entre Sénécourt et Bailleval-centre, à l'est de Louveau-court. Apporter des précisions réglementaires sur la typologie des constructions dans les parties urbanisées où existent des risques de remontée de nappes ainsi que dans les secteurs où la nature des sols est argileuse.
- **Inscrire en zone non constructible au plan les secteurs non urbanisés à fortes sensibilités environnementales et paysagères** afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux contribuant au maintien de la biodiversité à une échelle plus large, ce qui implique de limiter l'extension urbaine vers ces secteurs. Tenir compte des emprises concernées par des continuités écologiques (passage faune notamment) dans les espaces de coupure d'urbanisation entre les noyaux urbains.
- Veiller à un **usage des sols adapté à proximité des cours d'eau** afin de contribuer à atteindre les objectifs de qualité des eaux et à ne pas perturber le bon fonctionnement hydraulique. **Éviter la consommation des zones humides avérées** identifiées par le syndicat intercommunal de la vallée de la Brèche **dans l'attente de leur confirmation par les dispositions du SAGE** (en cours d'élaboration), en les inscrivant en zone non constructible. Du fait que le projet communal proposé au PLU révisé prévoit de rendre à l'espace naturel des secteurs aménageable figurant au PLU actuel, en tenir compte si un besoin de mesures de compensation serait nécessaire pour un ou des projets envisagés à l'avenir.
- **Etablir une réglementation d'urbanisme** prenant en considération la réalisation de constructions ou d'installations s'inscrivant dans une **meilleure prise en compte des énergies renouvelables et visant à des économies d'énergie**, en particulier dans les secteurs à urbaniser et dans les secteurs de constructions récentes, sans compromettre pour autant la qualité du patrimoine bâti de Bailleval.

Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé dans un souci de répondre aux besoins identifiés sur le secteur tout en permettant de garantir le bon fonctionnement des équipements publics

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière significative sur les 40 dernières années, passant de 873 à 1471 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire positif, lié à la réalisation de nouveaux logements. Ce rythme de croissance est bien supérieur à celui observé sur la Communauté de Communes du Liancourtois Vallée Dorée et à celui observé en moyenne départementale. Toutefois, il est constaté sur la commune un net ralentissement de l'évolution de la population depuis 1999 malgré la présence de plus 70 résidences principales supplémentaires. Il convient de se positionner dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, même si les prix du marché de l'immobilier local peuvent être un frein au développement, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune et anticipant la mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois et des Vallées Bréthoises.

- La population de Bailleval se caractérise par un vieillissement significatif depuis 1999, puisque la part des 60 ans et plus (1 habitant sur 5) a augmenté de 7 points et pose question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, en pouvant agir sur l'offre en logements.

- Le projet communal vise à déterminer un rythme de croissance pour les 12 ans à venir, répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de la région parisienne et de l'agglomération creilloise, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge en particulier pour garantir le bon fonctionnement des équipements, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur, en respectant les orientations du SCOT du Grand Creillois Vallées Bréthoises appelé à être révisé.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour maintenir la croissance démographique en anticipant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois, dans l'optique aussi de garantir le bon fonctionnement des équipements publics locaux et la vie de la commune. L'évolution démographique de la commune est maîtrisée au regard des évolutions passées et de leur traduction en termes de consommation d'espaces, en limitant les secteurs à aménager et en misant sur des opérations d'aménagement, à l'horizon 2030, permettant de préserver l'équilibre de la répartition par tranches d'âge.

- Adapter l'offre en logements en poursuivant la diversification de leurs typologies afin de permettre notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Bailleval, secteur où le foncier reste cher, puis de pouvoir évoluer dans leur parcours résidentiel sur la commune en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. Proposer une ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs identifiés en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030 et des disponibilités identifiées dans la trame urbaine déjà constituée.

- Sur la base du nombre de logements possibles dans la trame urbaine déjà constituée et sur les secteurs proposés à l'urbanisation, il sera possible de constater un gain qui pourrait atteindre environ 200 habitants, soit 1670 habitants possibles en 2030, ce qui se traduit par une moyenne de 5 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis lors de la transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales, l'aménagement de logements au sein de bâtiments existants acceptant une mutation, la construction sur les terrains encore libres et l'urbanisation progressive des secteurs identifiés.

Scénario résultant du potentiel "logements" identifié et des possibilités offertes sur les secteurs 1AUh et les parties d'emprises 2AU desservies

1999	taux d'évol. annuel 99/13	2013
493	1,16%	566

2013	taux d'évol. annuel moyen 13/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 13/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 13/30	2030
566	1,22%	616	1,22%	655	1,22%	696

+ 130 logements
Soit entre 7 et 8
logements en
moyenne par an.

Scénario de population induit par l'application du potentiel "logements" identifié

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/13	2013
1421	0,25%	1471

2013	taux d'évol. annuel moyen 13/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 13/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 13/30	2030
1471	0,75%	1550	0,75%	1610	0,75%	1671

+ 200 habitants
Soit 83 nouveaux
ménages, soit 5
ménages par an.

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat adaptées aux besoins

Rendre possible jusqu'à 130 nouvelles résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et de l'ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs identifiés

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales. En revanche, la **transformation de quelques grands bâtiments et surtout la quarantaine de terrains encore libres rendent possible la création de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée, mais de manière aléatoire**. Il convient de s'interroger sur la confirmation des secteurs à urbaniser délimités dans le PLU de 2008 qui représentent une superficie totale de 7,2 ha (habitat), et sur la densité du bâti envisagée, suivant un objectif de modération de consommation des espaces agricoles ou naturels sachant qu'après pondération liée à la rétention foncière, entre 40 et 50 logements pourraient encore être réalisés au sein de la trame urbaine déjà constituée et que depuis 2013, entre 20 et 30 logements supplémentaires sont constatés.

- Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (plus de 80% des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (53% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté. L'offre locative, principalement privée, est faible (environ 10% des résidences principales) et n'est pas toujours adaptée aux besoins ; elle peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il **convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- La mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés implique **environ 130 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2030**, soit 7 à 8 logements en moyenne par an. En tenant compte des logements déjà réalisés depuis 2013 ou en cours de réalisation (soit une trentaine de logements), des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière (soit un total d'une cinquantaine de logements), d'une opération d'une dizaine de logements à venir en complément de l'opération en cours ruelle du Jardin Prothais, le **nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains à aménager serait d'environ une quarantaine**, pouvant être ajusté en cours d'application du document suivant le degré de renouvellement constaté des occupants au sein des logements existants et suivant un éventuel resserrement des ménages (hausse constatée de la taille des ménages). **Environ 2,2 hectares sont donc à urbaniser avec une densité moyenne globale de 17 logements à l'hectare**, anticipant les orientations du SCOT. Il est proposé de **confirmer** (suivant le PLU avant révision) **l'urbanisation possible à des fins de logements** :

- d'environ 0,9 ha au lieu-dit **Courtil-Tartron** (en grand partie propriété de la commune) **entre Louveaucourt et Bailleval-bourg**,
- de 0,35 ha sur l'emprise aménageable au nord-ouest de la rue du **Clos de Saveuse**,
- de 0,2 ha sur le terrain joutant la **mairie à l'est**, dont l'aménagement s'inscrira dans une optimisation du site occupé par les locaux de la mairie actuelle,
- de 0,8 ha au lieu-dit «**Ruelle Jeannot**», **entre Louveaucourt et Cagneux** (ce secteur sera aménageable dans un second temps au regard du nombre de logements réalisés sur les autres secteurs et dans la trame urbaine déjà constituée).

Cette hypothèse de développement à horizon 2030 permet de rendre à l'espace agricole ou naturel délimité au PLU révisé, 5 ha de zone à urbaniser figurant au PLU avant révision.

- Poursuivre les efforts récents de construction conduisant à la **réalisation de logements de taille moyenne** (2-3-4 pièces) **en accession ou en location privée et publique** qui permettent à des jeunes d'accéder à un premier logement (en petit collectif ou en petite maison) et aux personnes âgées en maison de revenir vers un logement plus adapté. Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation allant dans ce sens et veillant à proposer des formes de construction en adéquation avec les caractéristiques villageoises de la commune.

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

S'assurer du bon fonctionnement et du développement des polarités identifiées ; mettre en valeur l'offre touristique locale

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont **regroupés sur le bourg de Bailleval qui constitue une centralité de plus en plus marquée**, du fait de l'opération récente réalisée ruelle du Jardin des Prothais qui accueille un commerce de proximité. La commune ne compte de véritable espace public de plein-air proposant des activités pour les jeunes, un city-stade est à venir près de l'école. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire à ces emprises voués aux équipements, en lien avec le développement de la commune. Est confirmé le besoin d'extension du cimetière communal avec l'aménagement de quelques places de stationnement.

- D'autres équipements (pôle culturel, étang communal, centre équestre) sont disséminés dans les différents hameaux de la commune. Il serait intéressant de réfléchir à une optimisation de leur accessibilité depuis les différents secteurs habités.

- Bailleval présente à ce jour un potentiel touristique limité reposant principalement sur la qualité de son patrimoine bâti, la diversité de ses paysages et milieux naturels offrant des promenades à valoriser, des points de vues intéressants sur la vallée de la Brèche depuis les parties hautes du territoire communal. Ce potentiel pourrait être valorisé.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Continuer à conforter la polarité principale du bourg** (allant de la mairie/église à l'école et au pôle multifonctions) en lui permettant de se développer sur place. Il est envisagé un **réaménagement du site de la mairie** en lien avec l'urbanisation possible du terrain le jouxtant à l'est. Il est proposé de maintenir (au regard du PLU avant révision) un **secteur voué à l'accueil d'installations et d'équipements publics sur au moins 0,6 ha à l'est du pôle multifonctions**, en mesure de répondre à des besoins futurs et pouvant offrir cet espace public de plein-air ouvert à tous. Quelques places de stationnement sont, par ailleurs, à aménager aux abords du cimetière et au sud de l'école.

- **Laisser la possibilité aux autres sites accueillant des équipements** sur la commune de **pouvoir être confortés sur place. Envisager un renforcement des liaisons entre les différentes polarités du village**, en particulier en modes doux (piétons, vélos) et gérer les besoins en stationnement qu'ils impliquent, en particulier à Sénécourt où une aire de stationnement pourrait être aménagée le long du chemin conduisant aux étangs.

- **Exploiter le potentiel touristique de la commune** en mettant en évidence sa position à proximité de pôles urbains, tout en étant situé dans un cadre paysager de qualité. En lien avec l'intercommunalité qui a la compétence, **valoriser les atouts touristiques de la commune** (patrimoine bâti et équipements culturels, paysages, offre équestre, chemins de promenade avec des vues intéressantes sur la vallée de la Brèche, etc.) par une optimisation de l'information et par la recherche de complémentarités avec les communes voisines et la Communauté de Communes. Encourager le développement d'une offre d'hébergement touristique.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Répondre au besoin d'aménagement et d'extension sur place des activités économiques existantes ; offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Suivant les orientations du SCOT, la commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. Pour autant, l'activité économique sur la commune repose sur quelques entreprises artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie, mais aussi sur le site au lieu-dit «Le Moulin de Sénécourt» comptant deux entreprises en expansion et facilement accessible depuis l'échangeur sur la RD1016 (axe Creil - Clermont). Il convient d'anticiper sur les éventuels besoins d'extension sur place des activités existantes, en tenant compte du contexte naturel particulier de la vallée pour le site à l'ouest de Sénécourt, sans écarter la possibilité d'implantation de nouvelles activités dans la trame urbaine déjà constituée dès lors qu'est préservé le caractère de la commune et est trouvée une corrélation appropriée avec la vie du village.

- Malgré son caractère périurbain, l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec trois exploitations professionnelles en activité dont une (centre équestre à Sénécourt) pratique l'élevage. L'une est située en frange sud-ouest du territoire communal dans un environnement peu bâti, mais à proximité de secteurs présentant une sensibilité écologique. Les deux autres (centre équestre et horticulteur) sont situées dans le hameau de Sénécourt posant question quant à la prise en compte de leur devenir entre un environnement fortement habité et une sensibilité écologique attachée au fond de vallée. Le fait de garantir le bon fonctionnement de ces exploitations tout en rendant possible la valorisation du bâti existant qui ne serait plus utile à l'activité agricole est un enjeu important. Il s'agit également de veiller au maintien de bonnes conditions d'accès et de circulations des engins vers les espaces agricoles les plus enclavés, en particulier sur les coteaux.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune qui répond à une partie des besoins des habitants, en confirmant le site d'activités existant à l'ouest de Sénécourt, qui constitue une offre d'emplois locale. Envisager l'aménagement d'une aire de stationnement sur une partie de l'emprise initialement prévue pour l'extension du site d'activités, au sud de la rue du Moulin (propriété communale). Cette aire de stationnement pour les entreprises, permet d'utiliser l'espace voué actuellement à cet usage sur l'emprise de chacune des entreprises, pour répondre aux besoins de l'activité économique. Par ailleurs, au sein des trames déjà urbanisées, établir une réglementation d'urbanisme adaptée au développement des activités existantes et l'installation de nouvelles activités, dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.

- Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole : maintien d'une bonne accessibilité aux champs en prévoyant les aménagements utiles à cet effet, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité plus particulièrement dans la continuité des exploitations en activité, en veillant à une bonne articulation entre l'activité agricole d'une part, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations, d'autre part. Tenir compte des possibles besoins de reconversion de toute ou partie des trois sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Sécuriser les principaux carrefours d'accès au village et optimiser l'offre en stationnement ; organiser un maillage piétonnier à l'échelle communale, en particulier entre les polarités confortées ; maintenir un bon niveau de desserte par les réseaux

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **village est à l'écart des principaux axes routiers** départementaux et locaux. La trame urbaine est en partie traversée par la RD62 sur sa frange ouest depuis laquelle s'organise l'essentiel de la desserte des différentes entités bâties du village. A noter également la présence de la RD137 à l'extrémité est qui dessert l'écart de la Demi-Lune et offre la possibilité d'un accès à Béthencourt depuis un croisement et une voie qui présentent une certaine dangerosité. Au sud du territoire, le **croisement de la RD62 avec la RD630 (vers Rantigny) à l'écart du village est dangereux**. Dans les secteurs urbanisés, plusieurs rues se terminent en impasse et/ou sont étroites ce qui peut rendre par endroit la circulation difficile : le double sens de circulation peut être perturbé, notamment lorsqu'il y a du stationnement sur voirie, ou le demi-tour des véhicules de services peut s'avérer délicat. Suivant les secteurs retenus pour accueillir une nouvelle urbanisation, il convient de s'interroger quant à leur desserte et leur articulation avec le réseau viaire existant.
- Le territoire est traversé par **plusieurs cheminements allant du bois des Côtes vers les marais en traversant les espaces cultivés et les secteurs urbanisés**, sans pour autant constituer un véritable circuit ou un maillage optimisé. Le **déploiement de cheminements entre les secteurs urbanisés et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, à s'inscrire dans une valorisation touristique** de la commune en mettant en évidence la vue remarquable sur le site dans lequel s'inscrit le village depuis les parties hautes, ou peut aussi constituer une alternative aux déplacements motorisés notamment pour accéder aux différents lieux attractifs. La valorisation d'une liaison piétonne depuis Sénécourt vers le bourg de Bailleval et jusqu'au hameau de Béthencourt contribuerait à renforcer l'accès aux équipements (scolaires, sportifs et loisirs notamment) présents sur la commune, répondant aux dispositions du SCOT. L'optimisation de l'accès à la gare de Liancourt-Rantigny depuis Bailleval pourrait également être étudiée.
- Les **réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz et d'électricité répondent aux besoins actuels**. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements ponctuels pourront être nécessaires. La défense incendie est correctement assurée, sur l'ensemble de la commune. La **couverture par les réseaux de télécommunications est satisfaisante**, tandis que l'offre numérique sera améliorée dans les années à venir suivant le schéma territorial établi à l'échelle départementale. Le territoire communal ne présente pas un potentiel significatif en termes de développement des énergies propres.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Etudier avec le Conseil Départemental, un **aménagement du carrefour entre la RD62 et la RD630** qui présente aujourd'hui un caractère accidentogène, ce qui permettrait de mettre en valeur l'arrivée sur le bourg. **Prévoir également un aménagement routier au niveau de la RD137 et la voie communale allant vers Béthencourt**, dans la traversée du hameau de la Demi-Lune. Prévoir sur les voies en impasses des emprises utiles au retournement des véhicules, notamment des véhicules de services (collecte des déchets, secours, etc.). Dans les trames urbanisées, **optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie** par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages.
- **Optimiser les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos)** au sein de la commune, ainsi que vers les communes voisines. **Étudier la mise en place d'une continuité de cheminements entre les polarités de la commune**, allant du pôle culturel à Béthencourt, puis au centre bourg (école, pôle, mairie, commerce), et jusqu'à Sénécourt (site d'activités, vallée de la Brèche). **Maintenir et valoriser les chemins traversant le territoire communal des bois à la vallée de la Brèche permettant d'accéder au milieu naturel**, en privilégiant les points hauts du territoire qui offrent des vues remarquables. Aménager le long de la RD137 au hameau de la Demi-Lune, un cheminement pour les piétons. Relier les cheminements à l'échelle du village avec ceux s'inscrivant dans les circuits de promenade à l'échelle du territoire et au-delà, dans le cadre d'une valorisation touristique et une amélioration du cadre de vie, ainsi que pour renforcer l'accessibilité aux équipements et services supra-communaux.
- Veiller au **maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et en assainissement**. **Limiter les rejets directs des eaux pluviales** vers le réseau public. Entreprendre les travaux de renforcement du réseau électrique dans les secteurs concernés. Valoriser la desserte par le gaz de ville comme un atout dans la diversification du bouquet énergétique sur la commune. **Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

07U16

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :
Septembre 2020

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **3 Juillet 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **29 Septembre 2020**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : ENSEMBLE DU TERRITOIRE

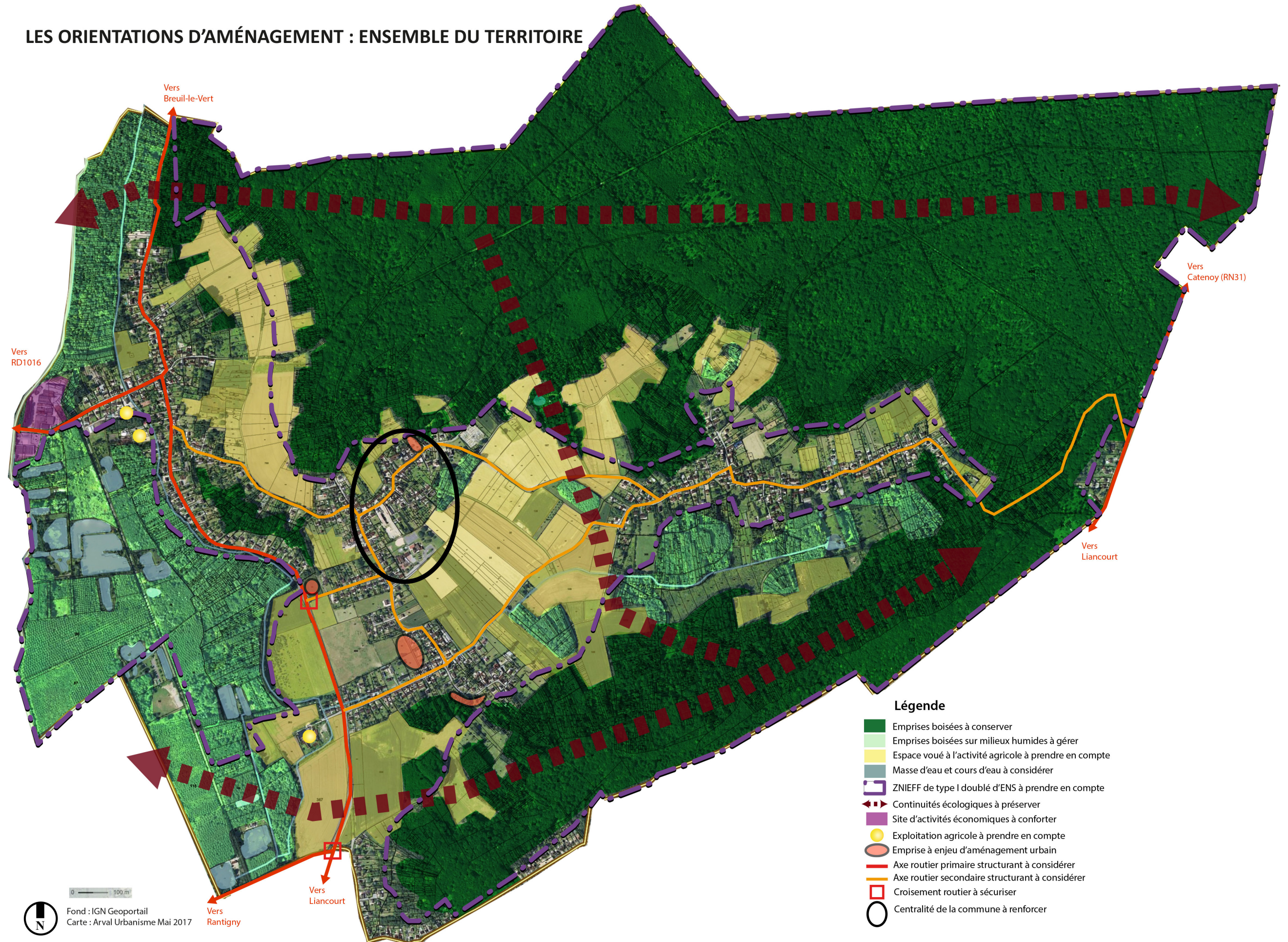


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 à l'échelle des secteurs urbanisés

