

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U21

Rendu exécutoire



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

Date d'origine :
Juin 2025

2

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 8 Juillet 2024

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 Juin 2025

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U21

Rendu exécutoire



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :
Juin 2025

2a

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 8 Juillet 2024

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 Juin 2025

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de Thiers-sur-Thève

Mairie de Thiers-sur-Thève
1, rue du Général Leclerc
60520 THIERS-SUR-THÈVE
Téléphone : 03 44 54 62 59
Courriel : mairie-thiers-theve@wanadoo.fr



Urbanistes mandataires :

Arval

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 : 03-44-94-72-01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb), M.Louërat (Géog-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Juin 2022

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 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 et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, 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 paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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 œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 Thiers-sur-Thève 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.

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

Une gestion des paysages soucieuse du maintien de l'écrin boisé qui entoure la trame urbaine et des emprises agricoles de transition ; un patrimoine bâti de qualité à valoriser

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère de la vallée de la Thève, caractérisée par un fond de vallée humide et un relief peu marqué. La trame urbaine est historiquement implantée au sud du cours d'eau en adoptant une forme étirée d'est en ouest. L'entité paysagère de la vallée de la Thève s'insère dans le grand paysage du sud de l'Oise, dominé ici par les massifs forestiers (forêts domaniales de Chantilly et d'Ermenonville, forêt de Pontarmé) qui ferment l'horizon au nord. La présence du Bois du Bourdon sur une large frange sud de la commune renforce la présence des trames arborées faisant que le village et les espaces agricoles associés à l'est, forment comme une clairière dans les boisements. Ce couvert végétal bénéficie d'une protection au titre du code forestier, déclinée dans les dispositions du PLU avant révision. La gestion des espaces de transition entre le secteur urbanisé, les espaces agricoles, les milieux naturels du fond de vallée et des boisements est un enjeu important.

- La vallée de la Thève est une entité paysagère remarquable, assez peu mise en valeur dans la traversée des tissus urbanisés : la rivière est peu visible d'autant que tend à se développer une végétation spontanée qui ferme le fond de vallée par recul ou disparition des activités de pâturages ou de maraîchages. Le secteur venant au contact du centre du village et qui s'étend à l'ouest de la rue du Pont Chantrel présente un enjeu significatif, c'est aussi le cas du site de l'ancienne scierie situé en continuité du château. Les secteurs à dominante humide du fond de vallée, occupés par des jardins et surfaces en herbe ou arborées, méritent également une attention particulière.

- La commune de Thiers-sur-Thève est dotée d'un patrimoine bâti ancien caractéristique du sud de l'Oise, rattachée au Valois Multien forestier. Ce patrimoine se caractérise par son aspect minéral dominé par des façades en pierres naturelles apparentes ou couvertes d'enduits anciens de teinte beige à blond, une implantation du bâti à l'alignement et en continuité, et une simplicité des volumes (maisons de ville étroites avec un étage), de nombreux murs en pierres alignés sur les voies publiques, etc. La commune compte les ruines d'un château classé Monument Historique, tandis que l'ensemble du village se trouve en site inscrit. La valorisation du bâti ancien contribuera à préserver l'image rurale et l'identité de la commune.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

Éviter les incidences négatives du projet communal sur les paysages et le patrimoine :

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites d'urbanisation nouvelle, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords des bâtiments et des aménagements autorisés) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux.

- **S'appuyer sur la plaquette de recommandations architecturales et paysagères** réalisée avec le PNR Oise-Pays de France, **pour établir une réglementation d'urbanisme communale adaptée** à la préservation et à la valorisation des caractéristiques patrimoniales.

Prévoir des incidences positives sur le paysage :

- **Confirmer les conditions de préservation des boisements et des éléments plantés**, notamment en distinguant les boisements des massifs forestiers, formant un écrin autour du tissu bâti et abritant un intérêt environnemental pour la biodiversité, pour la régulation du ruissellement, pour le patrimoine local (site classé) à proximité des secteurs urbanisés, des éléments de la trame végétale situés dans la vallée de la Thève suivant les dispositions du SDAGE qui préconisent de préserver les milieux humides.

- **Préserver les trames végétales liées au tissu bâti existant. Veiller au maintien des jardins attenants aux emprises bâties** dès lors qu'ils participent pleinement à la lecture du paysage qui caractérise la trame urbaine du village, tout en participant pleinement à la transition naturelle avec les boisements ou le fond de vallée de la Thève.

- En lien avec le Département qui met en place un Espace Naturel Sensible sur les terrains du fond de la vallée de la Thève situé à l'ouest de la rue du Pont Chantrel, **mettre en valeur ce site naturel qui borde les tissus urbains en envisageant une ouverture au public à confirmer suivant la sensibilité écologique constatée** (étude en cours) ; **rendre possible l'aménagement d'un espace public paysager à côté du château** reposant sur une renaturation de l'emprise, intégrant la gestion des eaux pluviales et pouvant proposer une information pédagogique sur les milieux naturels humides (fonctionnement, espèces observées, etc.).

- **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres**, méritant d'être préservés pour des motifs d'ordre architectural. Tenir compte du site inscrit de la vallée de la Nonette qui englobe tous les tissus urbanisés de la commune.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur l'ensemble des composantes environnementales à travers une bonne prise en compte des milieux naturels, de la ressource en eau, des risques et des économies d'énergies

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **territoire communal est fortement concerné par des sensibilités écologiques** (ZNIEFF, site Natura 2000, ENS, grand ensemble naturel sensible, zone à dominante humide, ZICO et corridor écologique) où sont identifiées des espèces rares et menacées. Ces dernières sont principalement contenues dans les espaces forestiers, limitant les incidences directes sur le secteur aggloméré et ses perspectives d'aménagement, à l'exception des terrains directement traversés par la Thève. Les espaces agricoles et équestres sont cependant largement concernés pas ces sensibilités, les projets d'extension ou de constructions nouvelles sont en ce sens très encadrées. Se pose aussi la **question de la gestion des espaces de transition au regard du principe de trame verte et bleue suivant les dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** : les massifs boisés constituent des réservoirs de biodiversité tandis que l'ensemble du territoire communal est une zone à enjeu d'identification de corridors boisés.
- La **ressource en eau** présente dans la vallée n'est pas exploitée pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. En revanche, elle est **support d'une trame bleue où la qualité physico-chimique est médiocre à mauvaise**. En outre, les **milieux humides associés participent pleinement à la régulation du niveau des eaux issues du ruissellement** à l'échelle communale, mais également pour les communes situées en aval hydraulique. Des zones humides avérées ont été recensées dans le fond de vallée.
- Les **ruissellements et le phénomène de remontées de nappe** présentent des aléas forts à très forts qui impactent la totalité du secteur urbanisé du fait de la présence du fond de vallée au contact du bourg, qui recueille et évacue les eaux de ruissellement par la Thève. Le réseau pluvial aménagé sur l'espace public renvoie les eaux à plusieurs endroits vers la rivière. Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, une bonne gestion du pluvial est à prévoir en cohérence avec l'étude de ruissellement à réaliser sur la commune. Le maintien de surfaces non imperméabilisées constitue un enjeu pour la régulation des eaux.
- 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 durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural de la commune. En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel notable de valorisation des énergies renouvelables.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

Éviter les incidences négatives du projet communal sur les milieux et la biodiversité :

- Les **secteurs identifiés en réservoirs de biodiversité au SRADDET sont inscrits en zone naturelle stricte** afin de les protéger, en mettant en avant l'emprise du site Natura 2000.
 - **Les choix de développement urbain contribuent à la préservation des milieux naturels et agricoles**. Cette politique visant à limiter l'étalement urbain en concentrant la majorité du développement dans le tissu bâti existant et à limiter l'urbanisation en deuxième rideau répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles.
- ### Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur les milieux et la biodiversité :
- **Prévoir une gestion adaptée de l'usage des sols dans les secteurs de transition avec les boisements, qui présentent aussi de fortes sensibilités écologiques**, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large, ce qui implique d'encadrer les possibilités d'aménagement et de construction au strict besoin des activités agricoles et équestres qui s'y trouvent en faisant une distinction entre les emprises cultivées et celles restées en herbe.
 - **Préserver les espaces ayant un intérêt pour la biodiversité au sein de la trame bâtie** (fonds de jardin et cœurs d'îlots végétalisés) qui participent aux corridors boisés.
 - **Veiller à la reconquête adaptée des milieux humides présentant un intérêt pour la biodiversité**, notamment sur le secteur aval de la Thève.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur le cycle de l'eau :

- **Traduire réglementairement au PLU les dispositions relatives aux zones à dominante humide** identifiées par le SDAGE et aux zones humides recensées, et veiller à un usage des sols adapté à proximité du cours d'eau afin de contribuer à atteindre les objectifs de qualité des eaux.
- **Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau** en améliorant le traitement des eaux pluviales au sein des tissus bâtis par une gestion des eaux pluviales à la parcelle et par l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales (conformément au schéma d'assainissement pluvial) à conforter, en évitant l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, en s'assurant du bon fonctionnement du réseau d'eaux usées, en lien avec le syndicat compétent.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur les risques naturels :

- **Mettre en place un schéma de gestion des eaux pluviales** identifiant les emprises sur lesquelles intervenir pour garantir une gestion optimale des ruissellements, notamment en amont des tissus urbanisés.
- **Limiter les constructions sur sous-sol** dans les parties urbanisables de la commune soumises à un aléa fort à très fort de risque de remontées de nappes et veiller à maintenir des emprises non imperméabilisées adaptées pour réguler les risques d'accumulation des eaux.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur l'économie d'énergie :

- Établir une **réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, tout en préservant la qualité architecturale du bourg, au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un intérêt patrimonial reconnu.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé compte tenu de la capacité des équipements publics à répondre aux besoins engendrés et des sensibilités environnementales significatives sur le territoire communal

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune de Thiers-sur-Thève a connu une croissance démographique dynamique des années 1970 jusqu'au début des années 2000, à un rythme bien supérieur à celui observé sur le Département et sur le territoire de la Communauté de Communes. **Depuis 2008, le nombre d'habitants stagne, voire baisse légèrement, principalement en raison d'un solde migratoire négatif** qui s'explique par le départ des enfants devenus adultes dans les ménages installés dans la commune dans la période de forte croissance, ainsi que par les prix élevés de l'immobilier dans le secteur qui rendent plus compliquée l'installation de jeunes ménages, d'autant que le parc de logements est principalement constitué de grandes maisons en accession. Toutefois, depuis quelques années, il est constaté une remise sur le marché de logements libérés par leurs occupants, souvent issus de la génération installée il y a plus de 30 ans, en mesure de profiter à l'installation de ménages plus jeunes avec des enfants.

- La commune de Thiers-sur-Thève se caractérise par **une tendance marquée au vieillissement démographique** essentiellement due au glissement des tranches d'âge arrivées dans les décennies 1970-1980-1990 vers la tranche d'âge des plus de 60 ans (+ 8 points entre 1999 et 2018), ces personnes représentent près d'un habitant sur 4 en 2018. La tranche des 30 - 44 ans, celle qui a le plus souvent des enfants, a baissé de 8 points entre 1999 et 2018 confirmant bien la difficulté pour ces ménages à s'installer sur la commune, en particulier dans le cadre de l'achat de sa résidence principale. **L'équilibre des tranches d'âge est à rechercher dans les années à venir** afin de garantir le bon fonctionnement des équipements, commerces et services présents sur la commune. **La réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps et plus diversifiées dans leur contenu**, au lieu d'opérations sur une période courte (effet «lotissement») pourrait permettre une gestion plus équilibrée de l'évolution démographique et des besoins en équipements.

- **Thiers-sur-Thève est une commune attractive** grâce à sa proximité des pôles d'emplois de la région parisienne, et à son cadre de vie bien préservé. Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir, dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune, plus particulièrement les enjeux environnementaux notables qui limitent les possibilités d'extension de la trame urbanisée.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maîtriser le développement démographique de Thiers-sur-Thève** au regard de la capacité des équipements publics à accueillir correctement les nouveaux arrivants, en veillant à préserver la qualité du cadre de vie, en tenant compte de la nécessaire maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers compte tenu des sensibilités environnementales du territoire et du patrimoine bâti qu'il convient de ne pas altérer. La commune mise avant tout sur **un développement urbain au sein de la trame urbaine, par renouvellement des occupants au sein des logements existants et par remplissage des disponibilités résiduelles**.

- **Adapter l'offre de logements par une diversification de leurs typologies en permettant aux jeunes ménages et familles avec enfants en bas âge de pouvoir rester ou s'installer à Thiers-sur-Thève**, puis de pouvoir évoluer dans leur parcours résidentiel sur la commune en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés, tout en tenant compte des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035 et des disponibilités identifiées dans la trame urbaine déjà constituée.

- Envisager **un gain d'environ 180 habitants suivant le nombre de logements possibles**, soit 1 250 habitants à l'horizon 2035, 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 par de nouvelles constructions résultant du remplissage des espaces restés libres de construction, la division de grandes propriétés ou de grands bâtiments en plusieurs logements, et par l'urbanisation progressive des secteurs identifiés en continuité de la trame urbaine pour accueillir un aménagement.

Scénario de population sur la base du scénario de logements

2008	taux d'évol. annuel moyen de Thiers-sur Thève 08/18	2018	Taux d'évol. annuel moyen 18/22	2022	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030	Taux d'évol. annuel moyen 30/35	2035	Évolution 2018/2035	Moyenne annuelle 2018/2035
1098	-0,26%	1070	0,97%	1112	0,98%	1145	0,96%	1201	0,85%	1253	+ 183 habitants	+ 11 habts/an

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

Rendre possible la réalisation d'environ 80 à 85 nouvelles résidences principales à l'horizon 2035 à partir des disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et par l'aménagement de nouveaux secteurs, et diversifier l'offre de logements

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **potentiel de logements** par transformation de bâtiments existants (division du patrimoine bâti ancien, changement d'usage, logements vacants réoccupés), ou par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux, **dans la trame urbaine déjà constituée est estimé à 40 - 45**, constituant le scénario minimaliste de développement communal. Pour autant, ce choix de scénario ne permet pas de garantir au moins le maintien d'un même nombre d'habitants en 2035 que celui observé en 2018, afin d'assurer le bon fonctionnement des équipements publics et la vie communale. En effet, le risque de ne constater qu'une très faible part de ces nouveaux logements réalisés d'ici une quinzaine d'années n'est pas négligeable d'autant que la collectivité publique n'a pas les moyens suffisants d'obliger les propriétaires de ces terrains à les construire. Les **possibilités de délimitation de zones à urbaniser sont limitées** du fait qu'elles pourraient impacter des milieux naturels sensibles sur les franges du bourg ou qu'elles pourraient engendrer des difficultés d'accès au principal coeur d'îlot disponible. Entre 2009 et 2020, 1,36 ha a été artificialisé suivant le portail de l'artificialisation des sols.

- Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (76% des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins de petits ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation désirant venir s'installer 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 (cas des personnes âgées par exemple). **L'offre locative représente 18% du parc** mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient cependant de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Le scénario envisagé repose sur la réalisation d'**environ 80 à 85 résidences principales supplémentaires sur la commune entre 2018 et 2035** (7 sont déjà réalisés ou en cours entre 2018 et 2021). Cet objectif repose sur un **potentiel estimé entre 40 et 45 de logements dans la trame urbaine déjà constituée**, par comblement des dents creuses restantes hors emprise à forte sensibilité environnementale, par divisions et mutations maîtrisées des grandes propriétés ou des grands bâtiments, et par variation de la vacance et des résidences secondaires.

- En tenant compte du potentiel de logements dans la trame bâtie, **le scénario de croissance nécessite la délimitation d'au plus 2 hectares urbanisables pour les 30 à 35 logements restants à réaliser**. Il est proposé de **rendre possible une urbanisation (emprises situées dans l'enveloppe urbaine déjà constituée) :**

- d'une emprise urbanisable d'environ 0,4 ha à sur la partie du site de l'ancienne scierie déjà artificialisé, longeant la rue Aveline, pour accueillir jusqu'à une quinzaine de logements ;

- d'une emprise d'environ 0,8 ha sur des fonds de jardin situés entre la rue de la Fontaine Sainte Geneviève et le chemin rural de la Croix Rouge (0,5 ha réellement constructible pour 9 logements environ) ;

- d'une emprise aménageable d'environ 0,9 ha sur la partie du coeur d'îlot (correspondant à des jardins attachés à des terrains urbanisés) venant au contact de l'équipement scolaire, pour accueillir entre 10 et 15 logements.

- **Favoriser la mixité sociale et générationnelle en encourageant la réalisation de logements de taille petite et moyenne** (3-4 pièces), **notamment en locatif**, permettant de répondre aux besoins des jeunes ménages avec enfants ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à un coût plus approprié.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur l'ensemble des thématiques environnementales :

- Ce scénario s'inscrit dans une démarche répondant aux objectifs du développement durable et intègre les principes du Grenelle II par la mise en avant d'une **politique de renouvellement urbain qui implique une modération de la consommation d'espaces** naturels et agricoles à des fins urbaines. La consommation réelle d'espaces pourrait être de **1,4 ha correspondant à des emprises de jardins attachées à des propriétés déjà bâties et à la reconversion d'un site anciennement occupée par une scierie sur 0,4 ha, sur lequel au moins 1,3 ha pourrait être renaturé en compensation**.

- **La densité moyenne du bâti sera augmentée** du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village et les espaces présentant un intérêt écologique, et de maintenir des espaces de transition avec les espaces agricoles, forestiers ou de milieux humides.

Scénario basé sur le fait de compter environ 80 à 85 logements de plus entre 2018 et 2035

2008	taux d'évol. annuel moyen de Thiers- sur Thève 08/18	2018	Taux d'évol. annuel moyen 18/22	2022	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030	Taux d'évol. annuel moyen 30/35	2035	Évolution 2018/2035	Moyenne annuelle 2018/2035
399	0,98%	440	1,01%	458	1,01%	472	1,00%	496	1,03%	522	+ 82 logements	+ 5 lgts/an

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

Conforter la centralité du village suivant un axe sud nord allant du Bois Bourdon à la Thève au nord de la place du Château ; garantir le bon fonctionnement des équipements publics ; exploiter le potentiel touristique.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'équipements et de services de proximité qui forme une polarité principale concentrée autour de l'axe formé par l'avenue Georges Delaine et la place du Château : pôle mairie/équipements scolaires, équipements sportifs et de loisirs. Le long de la rue du Général de Gaulle, reste un commerce qui participe à l'attractivité de la commune. Le fonctionnement de cette polarité pourrait être optimisé en mettant en valeur l'axe sud / nord allant du bois Bourdon au fond de vallée de la Thève.

- Une autre polarité d'équipements se situe à l'écart du village, à son extrémité nord-est, au lieu-dit «Forêt de Pontarmé». Sont regroupés ici les équipements sportifs de plein air : terrain de football, terrains de tennis, parcours de santé. La question de l'extension du cimetière et de l'aménagement d'un espace de stationnement est également posée.

- Le projet communal devra anticiper les besoins futurs en équipements en lien avec le développement démographique projeté. Les équipements existants répondent aujourd'hui aux besoins des habitants, l'équipement scolaire étant en capacité d'accueillir de nouveaux enfants dès lors que le renouvellement des habitations et l'accueil maîtrisé de nouveaux ménages s'effectuent de façon étalée dans le temps sur le long terme. En revanche, est posée la question d'une nouvelle salle communale à terme qui pourrait se situer au sud de la trame urbaine, près des équipements sportifs au lieu-dit «Le Bois Bourdon».

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Confirmer la polarité principale existante autour de la mairie et de l'école, en organisant l'axe sud/nord allant des équipements sportifs du Bois Bourdon jusqu'à l'espace public à valoriser dans le fond de vallée, au nord de la place du Château, tant dans son fonctionnement (accès et sécurité des piétons, maîtrise des circulations automobiles, stationnement adapté, etc.) que dans son traitement urbain en intégrant la possibilité de voir quelques nouveaux logements s'implanter à l'est de l'avenue Georges Delaine et le long de la rue Aveline sur une partie du site de l'ancienne scierie. Laisser la possibilité aux équipements de cette centralité de pouvoir se développer, en particulier pour contribuer au dynamisme du village et anticiper les besoins éventuels en confirmant leur vocation dominante. Aménager en conséquence, l'espace public au pied du château et en faire un point d'entrée dans la découverte des milieux naturels du fond de vallée de la Thève dans le cadre d'une valorisation pédagogique et touristique, sans porter atteinte à la sensibilité écologique. Mettre en place des dispositions adaptées à la sauvegarde des commerces de proximité, situés dans le village, qui participent pleinement à son attractivité et à la vie locale.

- Assurer une gestion adaptée de la polarité secondaire correspondant aux équipements sportifs à l'extrémité nord du village en valorisant les accès existants et en optimisant les liens avec les promenades dans le milieu forestier limitrophe qui s'inscrivent dans une optique de découverte touristique du secteur. Anticiper les besoins d'extension du cimetière et d'aménagement de ses abords.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur l'ensemble des thématiques environnementales :

- Rendre possible tout aménagement et extension des équipements scolaires et périscolaires sur le site existant, et se laisser la possibilité d'implanter un nouvel équipement public plus au sud, au niveau du Bois Bourdon sur une emprise communale déjà aménagée, en fonction des besoins futurs. Prévoir des conditions d'accès et de stationnement adaptés depuis les rues de l'Orée du Bois et de Neufmoulin à ce site d'équipements publics, ainsi que depuis les équipements scolaires avenue Georges Delaine.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Tenir compte de la présence de différentes activités économiques dans la commune ; offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune compte plusieurs activités économiques artisanales, commerciales, de petite industrie, de services, implantées à différents endroits du territoire communal. Leur accès depuis les principaux axes routiers implique de traverser la trame urbaine du village, en particulier pour celles situées rue du Bourdon Saint-Denis ou à l'extrémité nord de la rue de Senlis. Les dispositions du futur PLU ont à tenir compte des évolutions possibles de ces activités tout en trouvant une corrélation appropriée avec la vie et le caractère pittoresque du village.

- L'activité agricole reste présente sur la commune avec des superficies cultivées au sud et à l'est du village et la présence d'un site (ancienne activité horticole) en reconversion. Le territoire communal accueille également des activités équestres. Les conditions du développement de ces activités et de nouvelles constructions agricoles sont à intégrer aux réflexions, au regard des enjeux de fonctionnement urbain et avec les enjeux paysagers, patrimoniaux associés à la préservation des milieux naturels (corridor écologique, zone humide). La présence importante de boisements interroge aussi sur les modalités de l'exploitation forestière.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Laisser la possibilité aux activités commerciales, artisanales, de petite industrie et de services, de se développer, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec les enjeux patrimoniaux de la commune (les dispositions du site classé des forêts d'Ermenonville, de Pontarmé et de la Haute Pommeraie), l'environnement habité et naturel, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Tenir compte des constructions en cours à usage d'activités, autorisées sur la base des dispositions du PLU précédent (zone urbaine à vocation économique), le long de la rue du Bourdon Saint-Denis.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur les milieux agricoles :

- Préserver les secteurs et les activités agricoles du développement urbain en privilégiant l'accueil de logements et d'activités au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée et en limitant la consommation d'espaces agricoles. Tenir compte des besoins du milieu agricole : préserver l'emprise à vocation agricole au contact des bâtiments en activité, maintenir une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement et d'extension sur place des bâtiments d'activités, tenir compte des nouveaux projets agricoles et de la reconversion de l'ancien site horticole vers un nouvel usage agricole, intégrer la problématique de diversification de l'activité agricole, etc., tout en veillant à des aménagements cohérents avec les sensibilités paysagères et environnementales du territoire communal.

Organiser et sécuriser la circulation et veiller à une bonne desserte par les réseaux

Étudier les conditions de l'optimisation du stationnement ; développer et valoriser les modes de circulations douces à l'échelle communale ; maintenir un bon niveau de desserte par les réseaux.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **village est directement desservi par un axe principal, la RD607** (reliant Pontarmé et la RD1017 à Mortefontaine et la RD922) d'intérêt local traversant la commune d'ouest en est au coeur du secteur urbanisé. Il n'y a pas d'autres voies structurantes sur le territoire communal, par ailleurs, traversé sur sa frange est par l'A1 qui engendre des nuisances acoustiques à prendre en compte. Dans la trame urbanisée, le **réseau de voies secondaires, souvent étroites, peut rendre difficile les circulations des véhicules, des engins agricoles, des cycles et des piétons, compte tenu aussi des besoins croissants en stationnement**. Suivant le développement envisagé, il convient de s'interroger sur la desserte des secteurs à enjeu d'aménagement depuis les rues existantes, pouvant impliquer de nouveaux aménagements ou la mise en place d'un plan de circulation.

- Le **territoire communal est traversé par plusieurs chemins dont le GR1 qui suit la lisière de la forêt de Pontarmé** jusqu'aux étangs de Commelle. Au nord du territoire communal, de nombreux chemins irriguent les massifs forestiers et permettent de s'y promener facilement. La rue du Pont Chantrel et son prolongement au sud par l'avenue Georges Delaine constitue l'axe nord/sud privilégié par les piétons avec l'intérêt de passer par le centre du village. Le fond de vallée de la Thève est actuellement peu ouvert au passage des piétons et des cycles. Une **optimisation de ces cheminements pourrait être envisagée** d'une part au sein du village, notamment entre les différentes polarités, d'autre part des parties urbanisées vers les espaces forestiers et naturels en tant qu'itinéraires de promenade/loisirs pour les habitants et les visiteurs.

- L'accès aux commerces et services de la gamme intermédiaire s'effectue principalement sur le pôle urbain de Senlis (10 mn au nord) qui regroupe les équipements intercommunaux (collège, lycée, hôpital, cinéma, piscine, etc.). Les habitants se rendent également à Orry-la-Ville pour accéder à Paris par le train. Les **liaisons en transport collectif ou partagé pourraient être améliorées aussi bien vers Senlis que vers la gare d'Orry-la-Ville**.

- Les **réseaux d'eau destinée à la consommation humaine et d'assainissement des eaux usées sont satisfaisants** et leur capacité rend possible l'accueil de nouveaux habitants, équipements et de nouvelles activités sur la commune. La défense incendie est correctement assurée sur les zones urbanisées. En revanche, la gestion des eaux pluviales est à améliorer dans les secteurs urbanisés. **Le réseau électrique répond aux besoins actuels**. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est satisfaisante.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur la qualité de l'air et la santé publique :

- Écarter le rapprochement de la trame urbaine avec l'A1 afin d'éviter le nombre de personnes exposées aux nuisances acoustiques engendrées. En lien avec les services du Département, gérer les circulations sur la RD607 dans la traversée de la commune. **Anticiper l'accès aux secteurs à enjeu d'aménagement** au regard du réseau et des conditions de desserte existantes. **Optimiser les conditions de stationnement** sur voirie et en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard des besoins en stationnement à proximité des activités économiques ou des équipements et du taux de motorisation croissant des ménages.

- **Optimiser les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos)** au sein de la commune en créant **un axe fort depuis le sud du village (équipements du Bois Bourdon) aux promenades en milieu forestier au nord**, par l'avenue Georges Delaine et la centralité du village, la place du Château, le fond de vallée et la rue du Pont Chantrel ; confirmer l'intérêt de la voie douce entre Thiers-sur-Thève et Pontarmé le long de la RD607 suivant le schéma intercommunal cyclable. **Valoriser les cheminements existants, notamment le GR1 qui traverse le territoire communal d'ouest en est, en longeant la vallée de la Thève sur sa rive droite, et depuis les nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation vers le centre village**. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant des circuits fonctionnels vers les principales centralités et des lieux de promenade. **Mettre en valeur les autres chemins existants pour créer** des circuits de promenade sur le territoire communal et vers les communes voisines, répondant à un objectif de développement touristique des lieux.

- En lien avec la Communauté de Communes et la Région, **encourager le déploiement d'une offre de transport collectif ou partagé plus développée** notamment pour les liaisons vers le pôle urbain de proximité (Senlis) et le pôle d'emplois (Région parisienne) via la ligne ferroviaire (gare d'Orry-la-Ville).

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur la ressource en eau et les économies d'énergie :

- **Garantir le bon fonctionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées en veillant à raccorder les secteurs nouvellement aménagés**. Prévoir progressivement des aménagements visant à **améliorer la gestion des eaux pluviales** en lien avec le SICTEUB, sur la base d'une étude à venir. Réfléchir aux possibilités de développement de réseaux d'énergie propre en mesure de contribuer à la diversification de l'offre énergétique sur la commune.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U21

Rendu exécutoire



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :
Juin 2025

2b

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 8 Juillet 2024

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 Juin 2025

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : Ensemble du territoire

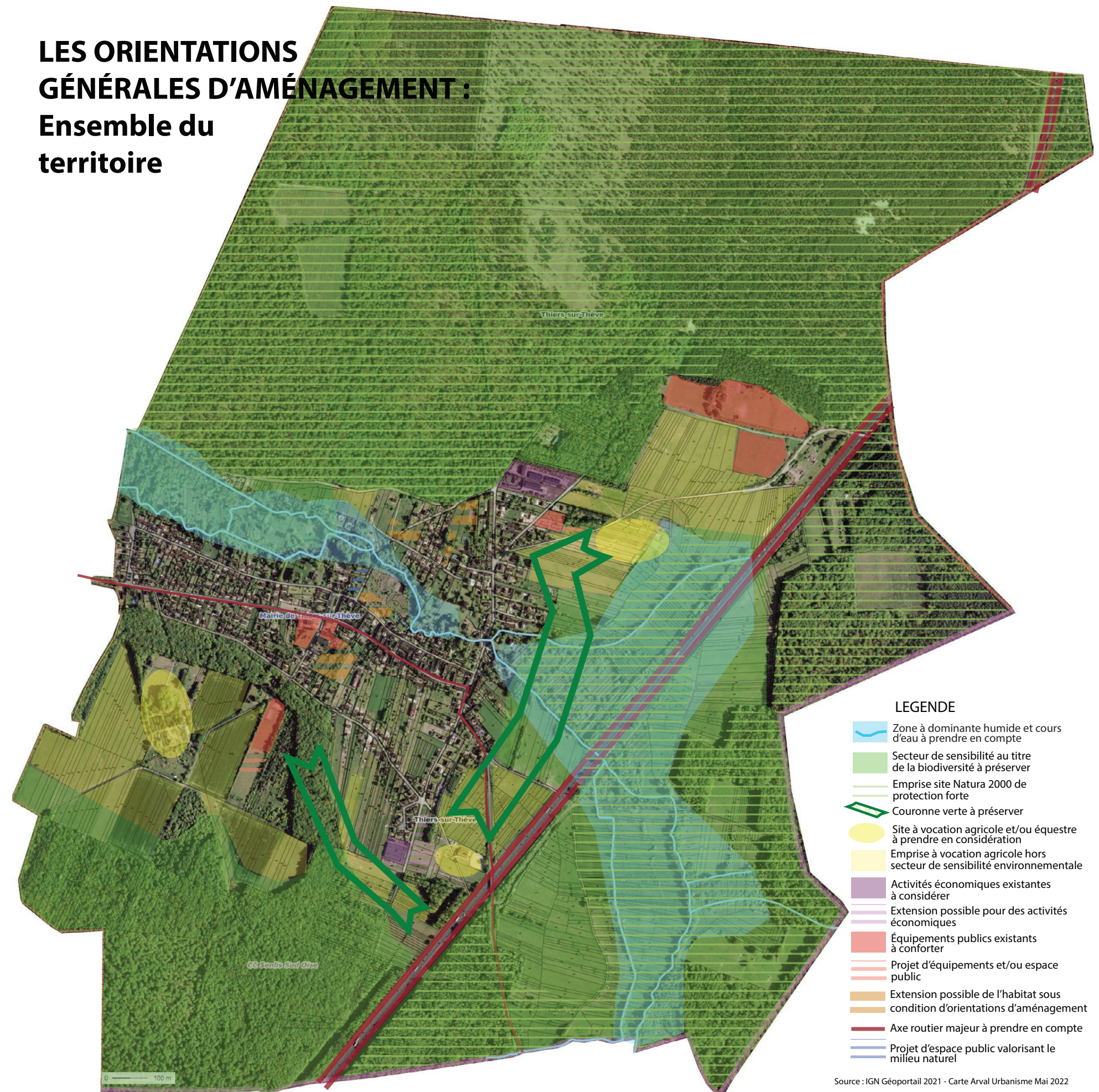


Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : le village

