

1ere Modification DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) de la commune de Moÿ-de-l'Aisne (Département de l'Aisne)



3. Rapport de présentation – Pages concernées par la modification (pages 153 à 158, p184 et 185 à 190, puis les pages 219 et 193)

<i>Commune de Moÿ de l'Aisne</i> 7 Rue du Gén Leclerc, 02610 Moÿ-de-l'Aisne	Vu pour être annexé à la délibération de modification du Conseil Municipal en date du : Le Maire	Enquête publique Du : Au :
---	---	----------------------------------





- L'importance de désenclaver les cités : Deutsch de la Meurthe et du Maroc par des voies ou sentes
- La nécessité de prévoir des liaisons le long des axes déjà très construits des rues de la République et Pierre et Marie Curie. Même s'il en existe peu et qu'il s'agisse de liaisons douces cette nécessité peut assurer les circulations dans la commune et en direction des équipements publics prévus sur le secteur à urbaniser.
- L'importance de créer un axe vert, permettant par des sentiers de rejoindre un futur parcours de santé et les espaces de détente et de loisirs autour des étangs
- **La nécessité de structurer l'urbanisation en prévoyant une liaison urbaine.**
- La protection du captage et des périmètres rapprochés et éloignés par des politiques d'acquisitions foncières notamment (pour la création d'un parc « naturel ») et de préservation et création de coeurs d'îlot vert en périmètre éloigné du captage. Cette politique de protection est nécessaire, les périmètres de protection datent d'une étude de 1979 d'un hydrogéologue. Il convient ainsi, compte tenu des évolutions actuelles, de prendre les mesures de préservation de la ressource en eau qui s'imposent.
- La gestion de l'eau pluviale, pour éviter les risques d'engorgements supplémentaires dans des réseaux déjà particulièrement chargés en période de fortes précipitations :
 - o Infiltration et mesures alternatives sur la parcelle ou/ et sur le terrain d'assise de l'opération. Aucun débit de fuite ne sera autorisé.
 - o Incitation au piégeage en amont des eaux pluviales (bassin de décantation en amont à Moy de l'Aisne : il convient cependant que les entretiens des fossés... soient plus réguliers) et dépollution si nécessaire avant infiltration ou réutilisation afin de réduire les volumes collectés et déversés dans les rivières.
 - o Encouragement à la mise en place de mesures alternatives de recyclage des eaux pluviales en développant leur stockage leur infiltration lorsque le sol le permet et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage de rues...)

Les aménagements des axes structurants doivent permettre d'intégrer des techniques alternatives de traitement de l'eau pluviale, des mesures paysagères et d'amélioration du cadre de vie.

La présence des réseaux :

Le secteur est facilement raccordable aux réseaux d'eau potable. Le gestionnaire retient un bouclage permettant de desservir convenablement le secteur voué à l'urbanisation. Le réseau existe rue de la République avec un 125 PVC et rue Deutsch avec du 110 F. Il convient de relier l'ensemble.

De même pour l'assainissement la partie la plus basse se localise en direction de la rue de la République et croisement avec le chemin de Garenne. Il est également possible, quoiqu'il faille vérifier la capacité de ce secteur, de raccorder une toute petite section la servitude de passage débouchant sur la rue Pierre Curie. Quoiqu'il en soit, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par : la nécessité de boucler le réseau d'eau potable, et pour l'eau usée, le raccordement en direction du chemin de Garenne/ rue de la République. La présence d'une sente piétonne au milieu de cet espace permet également le raccordement au réseau d'eau usée d'une partie du secteur.

L'orientation d'aménagement du cœur d'îlot entre le collège et la place de la mairie



De faible superficie (moins de 1.7ha), il ne permet que quelques constructions afin de densifier le centre. Proche du centre commerçant, de la mairie, des écoles, il peut être agréable de permettre aux personnes âgées, aux jeunes couples de s'y installer.

Il s'agira d'une opération de préférence publique (un emplacement réservé pour assurer la mixité sociale est prévu), pour assurer un dynamisme local et surtout le parcours résidentiel pour tous (indiquer et préciser dans le projet d'aménagement et de développement durable et déclinant des besoins en termes d'équilibre social de l'habitat).

Ainsi, les possibilités de raccordement aux réseaux sont assurées, à priori par la rue Saussier Marchandise (indication du gestionnaire des réseaux).

Il convient d'être vigilant compte tenu, à priori, d'une légère déclivité dans ce secteur et d'une possibilité de sol à tendance frais (source locale). Le terrain ne semble pas particulièrement humide (visite de site avec la municipalité lors des études de PLU), il semble légèrement observer une courbe en son centre. La carte topographique au 1/25 000 ème ne permet pas de définir précisément la topographie de ce secteur et les cartes géologiques ne précisent pas de risques particuliers (hormis la proximité de la vallée sèche le long de la rue Saussier Marchandise). Cependant, quelques acteurs

locaux, indiquent qu'il convient, par prévention, de vérifier la topographie avant toute urbanisation et de prendre, si nécessaire, les mesures appropriées.

Dans ce cœur d'îlot, il convient d'assurer un principe de raccordement urbain, une entrée sortie.

Proche du centre, il offre de nombreux avantages.

Il est prévu de permettre une entrée sortie depuis la rue Saussier Marchandise.

Compte tenu de la topographie, il n'est pas certain que le raccordement au réseau d'eau usée puisse se faire sans pompe de relevage, une étude précise avec relevé topographique précis permettra de vérifier cette technique. Pour l'eau potable, les réseaux passent rue Saussier Marchandise (100 F).

3. Expose les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables

Les objectifs définis ci-dessus ont conduit à un parti d'aménagement dont les principales mesures sont de plusieurs ordres :

- La mise en place d'un zonage en conformité avec la situation actuelle et les perspectives d'évolution maîtrisées ;
- Assurer la protection de l'environnement et de la population
- Protéger et valoriser le paysage et les espaces naturels
- Favoriser le renouvellement urbain et le développement des structures d'accompagnement
- Développer le potentiel culturel, ludique et assurer une vie locale.

L'ensemble du diagnostic ayant conduit à la déclinaison du projet d'aménagement et de développement durable permet d'établir un zonage, des règles, et des outils pour assurant la bonne réalisation de ces différents objectifs.

Les traductions sont les suivantes :

Projet d'aménagement découlant du diagnostic	Traduction
Importance de « désenclaver » les cités d'après guerre pour les ouvrir à la vie de « la cité »	Prolongement de la cité Deutsch de la Meurthe par une zone à urbaniser Prolongement de la cité du Maroc par une sente conduisant aux équipements publics et à la zone à urbaniser. Amener les habitants dans le secteur à urbaniser et les cités : par la réalisation d'équipements publics (parc urbain, maison de santé)
Assurer les liaisons entre les quartiers	Prévoir des emplacements réservés pour la réalisation d'accès à la zone à urbaniser
Assurer la pérennité des espaces de détente, de loisirs et culturels	Notamment par des actions d'animation... mais également en les identifiant avec un zonage spécifique
Préserver et mettre en valeur l'architecture des différents quartiers	Etablir un règlement adapté aux spécificités locales des quartiers et aux richesses patrimoniales des cités d'après-guerre et de la reconstruction. Ceci ne pouvant se faire qu'en déterminant des quartiers, les cités et leur

	caractère propre
Entretien des chemins de randonnées inscrits au plan départemental d'itinéraire de promenade et de randonnée	Indiquer ces chemins sur le plan de zonage
Préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du petit patrimoine	La commune recèle un patrimoine qui participe à la qualité du cadre de vie. Les documents graphiques les identifient en application de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme : <i>« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monument, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».</i>
Préserver les éléments constitutifs du paysage (haies, jardins en cœur d'îlot, entrée de ville végétalisée...)	Pour les alignements d'arbres arbustes et haies, qui ont plusieurs fonctions (régulatrice du ruissellement, d'infiltration, paysagère, assurant le passage de la faune...) les documents graphiques les identifient en application de l'article L.123-1.7. En effet, ils peuvent permettre de servir de bois de chauffage. Cette solution est un intermédiaire entre une protection stricte de type Espace Boisé Classé. Les bois et bosquets sauf ceux n'ayant un intérêt que paysager seront classés en espace boisé classé pour permettre une protection efficace de ces lieux de transit pour les animaux, pour assurer une biodiversité (bois selon le type de sols rencontrés...), le paysage. Les autres bois notamment en entrée de ville n'ayant un intérêt que paysager sont indiqués en zone naturelle ; Ce sont surtout des peupleraies qu'il convient de remplacer par d'autres végétaux de type Aulne, Saule... avec enracinement plus profond.... Les cœurs d'îlot, comme le diagnostic nous l'a montré, ont un intérêt paysager, et permettent d'assurer des lieux « verdoyants » dans la commune au sein des parties urbanisées. Ce sont des jardins et ils sont indiqués en zone naturelle de jardin. A l'intérieur du périmètre de captage, ils permettent d'éviter la densification de ce secteur et les rejets (conjugués à une action informative de la municipalité) La possibilité de construire n'a été retenue que pour un cœur d'îlot (liaison...)
Les espaces de plein air et leur préservation	Ils sont indiqués en zone naturelle de loisir
Offrir des possibilités d'extension des terrains de jeux et du gymnase du collège	Le plan de zonage retient une possibilité d'extension en classant ce secteur en zone naturelle de loisir. Aucun emplacement réservé n'est prévu puisque, pour l'instant, aucun projet précis n'est en dessein. Il s'agit juste d'anticiper les besoins.

Créer une maison de santé	Cette création fait l'objet d'un emplacement réservé compte tenu de la nécessité de prévoir ces équipements à court terme selon l'échéancier prévisionnel retenu
La station d'épuration, la nouvelle station d'épuration et la déchetterie sont des équipements spécifiques faisant l'objet de périmètre de protection (100 m pour la nouvelle station) et d'une déclaration d'installation classée pour la protection de l'environnement.	Il convient de réaliser un zonage spécifique de type zone naturelle d'équipement et mettre en place un règlement adapté permettant de préserver le paysage et de l'améliorer aux abords de ceux-ci. Cette nouvelle station a déjà fait l'objet de certificat d'urbanisme et d'autorisation avant la réalisation du PLU
La nouvelle station d'épuration permet une augmentation de population de 19% maximum par commune collectée. La ressource en eau est indiquée suffisante pour assurer une augmentation de 20% de population.	Il est prévu une augmentation de population très raisonnable de 5% de la population actuelle. Les zones à urbaniser en tiennent compte.
Le hameau de la Guinguette ne dispose pas de moyens de transport suffisant (développement du co-voiturage...). De même, la défense incendie n'est pas suffisante	Le zonage retient une zone constructible très limitée retenant quelques possibilités d'étendre les constructions existantes ou de faire un garage, ou abris de jardin. Elle est incluse dans un espace paysager de champs ouvert ; Article R.123-8 du code de l'urbanisme « Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »
Assurer un parcours résidentiel pour tous et une mixité sociale et dynamiser le secteur privé	Cet aspect se décline en plusieurs actions : <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements définit (article L.123-2b). L'emplacement réservé figure dans les documents graphiques du règlement (code de l'urbanisme article R123-12 c) - A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs définit (article L. 123-2 d) : ceci dans les orientations sectorielles
Poursuivre le dynamisme de la vie locale	Mettre en place un règlement adapté pour permettre la création de commerces, entreprises et services en zone urbaine et à urbaniser
Conforter la zone industrielle qui a maintenant une vocation tertiaire et de service	Une zone spécifique est prévue dans le document d'urbanisme
Prendre en compte de la présence du silo	Celui-ci est localisé à titre indicatif dans le présent rapport
Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination se localisent au hameau de la Guinguette.	Compte tenu de l'absence de défense incendie, des moyens de transport, ce changement de destination ne peut concerner des activités de type commerces et services accueillant du public.

Rétablir les groupements végétaux en bordure des eaux en fonction de leurs exigences	Il s'agit d'une gestion de la nature, la commune souhaite mettre en place des actions de sensibilisation. Un espace boisé classé serait contraignant et risquerait de bloquer le dynamisme local
Préserver les talus et les zones de risques d'éboulement de toute urbanisation	Les zones urbaines et à urbaniser sont limitées en fonction de ces facteurs topographique et/ ou économique / écologique
La prise en compte et la gestion du pluviale	<p>Pour les petits réseaux se rejetant dans une ou plusieurs parcelles, il convient d'être vigilant lors de toute urbanisation et de trouver des solutions appropriées. La municipalité n'a pas souhaité interdire les constructions mais que cette donnée soit prise en compte en cas d'urbanisation de ces espaces.</p> <p>D'autres secteurs plus vulnérables, proches de la rue Saussier Marchandise sont retenus en zone naturelle de jardin pour assurer, notamment, une partie de l'infiltration, ou de l'absorption par les végétaux sur place.</p> <p>Dans le secteur à urbaniser des coutures le règlement ne permettra pas de rejet dans le réseau proche du secteur, ni de débit de fuite autorisé</p> <p>Le règlement des zones à urbaniser propose de développer des mesures alternatives de recyclage des eaux pluviales en développant leur stockage, leur infiltration lorsque le sol le permet et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage de rues...)</p>
Le projet de S.D.A.G.E. recommande de réglementer les rejets dans les périmètres rapprochés du captage et de développer des programmes préventifs de maîtrise des sols d'une grande partie des espaces incluent dans le périmètre de protection du captage.	<p>Des emplacements réservés sont prévus pour assurer la maîtrise des sols à la municipalité. Ils permettent de réaliser un parc urbain « naturel » dans le périmètre rapproché du captage. Dans le périmètre éloigné, ils permettent d'assurer le contrôle des rejets.</p> <p>Le périmètre rapproché fait l'objet d'un zonage spécifique de zone naturelle (paysage, préservation du captage, végétalisation existante).</p> <p>Le périmètre éloigné dispose également d'une mesure de protection assurant un équilibre entre protection de la ressource en eau et développement de l'urbanisation par la mise en place de zone naturelle (le jardin étant évité pour cause de risque de pesticide...). Il conviendra d'y ajouter une action spécifique de la municipalité pour que les rejets puissent être évités et les polluants non autorisés.</p>
Prise en compte du risque de nappes suspendues sur des couches d'argiles proches de l'affleurement et ne reprenant leur rôle de nappe que lors de fortes précipitations.	Indication sur le plan de zonage des couches argileuses à l'affleurement

Ils devront créer des rythmes en harmonie avec l'environnement (par exemple des bardages horizontaux ou verticaux ; de couleurs juxtaposées ou séparant la construction en longueur....)

Ces exemples permettent de montrer des rythmes assurant une impression visuelle de volumes moins importants. Il s'agit de rompre les volumes par le jeu des rythmes.

Les postes de transformation :

On retrouve bien souvent comme pour la cité du maroc, des postes de transformation en alignement de rue, souvent disgracieux, et offrant une impression de lieu triste, retirant parfois à certains endroit le cadre du lieu. Ainsi la règle consiste à permettre de les rendre esthétiques et intégrés à l'environnement. Les postes transformés en tour ou pigeonnier sont très remarquables, ils deviennent architecturaux, et parfois bâti d'exception.

Aire de stationnement

En zone 1AUa : la règle est souple, le stationnement est fonction des besoins compte tenu de ce cœur d'îlot de faible dimension.

En zone 1AUB et bien que le co-voiturage est largement recommandé, mais pas encore dans les habitudes de chacun ; la règle est la suivante : un minimum de 2 places de stationnement (dont une place peut correspondre au garage) est requis.

Il est rappelé que cette règle ne s'applique pas en cas de logements aidés. Ceci pour assurer la mixité sociale.

Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Entre la rue et la construction, si l'implantation n'est pas en alignement, un arbuste et des enherbements ou des plantes couvre sol qui donnent des effets particulièrement réussis sont exigés. Les espaces libres devront être plantés ou enherbés. En effet, il s'agit de ne pas entrainés de minéralisation trop importante dans ce bourg dont les caractéristiques topographique, géologiques et de ruissellement sont à prendre en compte.

Les bâtiments volumineux devront ainsi faire l'objet d'un aménagement paysager avec des plantations d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

La composition paysagère devra intégrer l'ensemble des places de stationnement.

Les essences locales sont particulièrement recommandées.

Afin de rendre ce règlement souple tout en intégrant les mesures environnementales, de cadre de vie, de mixité sociale, contre le ruissellement... Les articles suivants n'ont pas été réglementés : la superficie minimale des terrains constructibles, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation du sol.

La superficie de la zone 1AU est de 13ha49a63ca (dont 1ha de jardins et végétalisation existante) dont 11ha88a48ca (dont 1ha en zone de jardins et végétalisation existante) en zone 1AUB et 1ha61a15ca en zone 1AUa.

La zone 2AU :

Sans objet

La zone A

Définition :

Article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone A s'étend sur l'ensemble du plateau et en partie sur le talus. Elle s'étend sur une large partie du territoire communal.

La Zone A est concernée en partie par les nuisances phoniques le long de la RD1044, par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distributions et de transport de gaz, par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Deux constructions y sont recensées au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.



L'un est ancien et remarquable par son architecture l'apparentant à une maison de maître, avec adjonction d'une aile, chaînage d'angle en pierre, encadrement des fenêtres également. Une adjonction d'une aile. L'autre est une construction d'habitation relativement récente, en brique composée d'une aile ajoutée en arrière de la construction.

Est ajouté

- Les extensions et des annexes des constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Tel que le permet avec une adaptation des articles du règlement, le code de l'urbanisme et notamment :

Article L151-12 En savoir plus sur cet article...

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13

les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

Règlement

Les occupations et utilisation du sol interdites ou soumises à des conditions particulières

Les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ne sont pas autorisés, ni par ailleurs le stationnement des caravanes ni les carrières. Il s'agit d'un paysage de champs ouvert et de grande culture céréalière, il convient d'être particulièrement vigilant compte tenu du paysage.

Les constructions et installations suivantes sont seules autorisées :

Les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au réseau et à l'exploitation agricole sont autorisées. Les constructions ou installations liées à la diversification des activités agricoles se situant dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation (accueil à la ferme, valorisation des agro-ressources....) sont autorisées à l'exclusion d'unité de production de type industriel.

Les bâtiments agricoles indiqués sur le plan de zonage, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (en application du 2° de l'article R.123-12).

Ce changement de destination ne s'applique pas aux commerces et services recevant du public.

Ce changement de destination est limité au regard de la défense incendie, de la proximité de la RD1044 classée à grande circulation, et des risques.

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie. Il doit satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et à la protection civile.

La desserte doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

Il convient de ne pas permettre la multiplication de puits privés entraînant une pollution à terme de la nappe, ou des risques de pollution plus grand.

L'assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisation souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation qui est indiquée en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement.

Si la construction ou installation est indiquée en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, elle doit être conforme aux règles d'assainissement non collectif.

La zone agricole étant étendue, le zonage d'assainissement évolutif, cette règle est préférable.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration sauf impossibilité démontrée.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit de tenir compte de la zone d'étude agricole, ainsi la règle est la suivante :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait, minimum, de 10 m par rapport à la voie ou emprise publique.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à 12 m au moins des limites séparatives. Il s'agit de respecter le caractère agricole de la zone concernée et ses paysages.

La hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas comporter plus d'un niveau surmonté de combles aménagés ou non. Même remarques que supra.

Pour les autres constructions ou installations autorisées la hauteur au faîtage ne peut dépasser 12 m. Ceci afin de permettre d'entreposer les engins agricoles.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les bardages s'ils ne sont pas transparents ou translucides seront de teintes non criardes selon les coloris suivants : gris, vert, bruns, couleur bois, bleu ardoise, ton pierre.

Cette règle permet de laisser une grande place aux matériaux translucides, ou transparents.

Elle assure également le respect des paysages.

Les bardages des bâtiments utilitaires devront créer des rythmes en harmonie avec l'environnement (par exemples, des bardages horizontaux ou verticaux ; deux couleurs juxtaposées ou séparant la construction en longueur).

Cette règle permet de rendre le bâtiment moins volumineux, de créer des rythmes.

L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert est interdit.

Il convient que les bâtiments puissent s'insérer dans un paysage largement ouvert.

La couverture

Si la toiture est visible de la rue elle sera de teinte ardoisée ou de teinte tuile.

Cette règle permet de réaliser des bâtiments répondant à des besoins d'énergie nouvelle tout en respectant le paysage.

Les clôtures : en mur ou mur bahut sont interdites, les plaques béton également.

En effet, ce paysage ouvert souffre parfois de l'édification d'un mur qui modifie considérablement le paysage et ses composantes.

Cette règle reste souple puisque tous les autres types de clôtures sont autorisés.

Les clôtures composées d'une simple haie d'essences naturelles sont particulièrement recommandées.

En effet, comme nous l'avons vu, ce paysage sensible doit permettre une végétalisation d'essences naturelles.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les bâtiments volumineux à usage agricole doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

Les autres constructions doivent être agrémentées d'essences locales.

Il s'agit de permettre de replanter des essences locales adaptées dans ce milieu agricole manquant d'espaces verts, de haies.

Compte tenu des besoins les autres articles ne sont pas réglementés.

La superficie de la zone A est de 360ha70a91ca.

Les zones N

Définition :

R.123-8 du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4, les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle a été divisée en secteurs :

- une zone naturelle N permettant uniquement les extensions des constructions existantes. En effet, compte tenu des paysages, des risques, des espaces naturelles, certaines constructions sont localisées en zone N, il ne s'agit pas d'interdire tout aménagement ou extension de l'existant mais de ne pas permettre d'autres

constructions, sauf pour les besoins liés à la ressource en eau, à la protection des biens et des personnes, à la gestion de la ripisylve des cours d'eau et fossés.

En zone N sont compris des secteurs d'intérêt paysager, d'entrée de ville végétalisée, de protection du périmètre rapproché et éloigné du captage et de son caractère naturel, de la vallée de l'Oise et de ses paysages, des bras de l'Oise ou fossés, de l'ancienne carrière végétalisée offrant les caractéristiques des végétaux sur de la craie. Elle assure un rôle, paysager, écologique, et permet la biodiversité, la protection de la ressource en eau....

La zone N est un espace paysager. Elle permet d'assurer des équipements nécessaires tels que une halte pour les gens de voyage sur un terrain déterminé qui ne peut pas faire l'objet d'un zonage spécifique (ceci risquant de multiplier les zonages et nom de zones). Elle sera donc strictement localisée et elle fera l'objet de mesures appropriées.

- Une zone NL : qui est une zone naturelle de loisir et d'équipements sportifs
Elle correspond aux terrains de jeux près de l'étang, au centre socio-culturel, à la salle des fêtes dans ce centre, à un gymnase et ses terrains de jeux, à quelques espaces libres pouvant accueillir de nouveaux jeux, des vestiaires éventuellement, un gymnase également.

- Une zone Ne : qui correspond aux équipements publics rendus nécessaires pour les besoins de la population et pouvant entraîner des nuisances : tels que la station d'épuration, et la déchetterie. La nouvelle station d'épuration est également intégrée dans cette zone

- Une zone Nj : de jardin pouvant permettre d'aérer le tissu urbain avec souvent des espaces verts, des arbres, arbustes, ils ont également un rôle d'absorption de l'eau, et écologique.

- Une zone Nu correspondant à des espaces urbanisés du hameau de la Guinguette en dehors des constructions liées au monde agricole.

Cette zone Nu permet des abris de jardin..., elle limite les constructions à l'intérieur de cette zone, contrairement à la zone N qui permet uniquement l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve que les servitudes d'utilité publiques le permettent (confère plan de prévention des risques inondation sur une partie de cette zone)

En effet, le code de l'urbanisme est clair et strict dans son article R123- 8 :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Ainsi, la zone Nu permet de répondre à cet article.

Règlement :

En entête est rappelé que certaines parties des zones N, NL et Ne sont soumises au plan de prévention des risques inondation de l'Oise médiane.

Une partie de la zone N est comprise dans le périmètre de protection de la ressource en eau.

Une partie de la zone Nj fait l'objet d'un périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable. La zone Ne est concernée par le périmètre de protection de la nouvelle station d'épuration (indiqué par le SIAN). Une partie des zones N et Ne est concernée par le périmètre de protection de la nouvelle station d'épuration.

Est ajouté en zone N :

- Les extensions et des annexes des constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Tel que le permet avec une adaptation des articles du règlement, le code de l'urbanisme et notamment :

Article L151-12 En savoir plus sur cet article...

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Dans la zone N :

Les équipements publics de type travaux nécessaires à la ressource en eau ou aux réseaux divers à condition que la nécessité soit justifiée et que la bonne intégration dans le paysage soit assurée.

La précision concernant le type d'équipement public est nécessaire, il s'agit de préserver cette zone et de permettre uniquement des équipements strictement nécessaires.

La construction et les aménagements lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la vallée de l'Oise et de ses affluents et bras ainsi que des étangs existants, ou à des aménagements nécessaires afin de limiter les risques de ruissellement, coulée de boue, inondation

L'extension et l'aménagement des constructions existantes (confère supra pour l'explication de cette spécificité).

Le stationnement des gens du voyage sur le terrain officiellement désigné (soit au lieu-dit l'ancienne carrière, proche du cimetière en entrée de commune, le long de la RD342) pour une halte inférieure à 72 heures. En effet, ce terrain est entouré de talus en partie, il est également relativement agréable, la desserte pour les ordures ménagères est assurée, et l'eau est présente au droit du cimetière (en face de ce secteur).

Dans les zones d'effets létaux ou irréversibles que la société Citra Transports pourrait générer en cas d'accident, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations notamment à usage de commerces, services... recevant du public sont interdits. Les autres changements de destinations ne sont possibles que s'ils n'augmentent pas le nombre de personnes exposées (les indications de ce risque sont précisées ci-dessus).

Dans la zone NL

Les équipements publics ou collectifs autorisés correspondent aux besoins du secteur et sont clairement précisées afin de respecter le lieu et ses composantes. Sous conditions que leur réalisation assure une bonne intégration paysagère.

Les aménagements lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation et l'entretien du fossé ou ruisseau ainsi que des étangs existants ou à des aménagements nécessaires afin de limiter les risques de ruissellement, coulée de boue, inondation.

Le tableau des superficies des zones

Les zones urbaines	En superficie	En % de l'ensemble du territoire
Zone Ua	44ha88a24ca	7,17
Zone Ub	2ha69a26ca	0,43
Zone Ue	44a36ca	0,07
Zone Ud	1ha28a63ca	0,21
Zone Ue	88a12ca	0,14
Zone Uf	2ha06a47ca	0,33
Zone Ui	11ha59a74ca	1,85
Total des zones urbaines	63ha84a82ca	10,20
Les zones à urbaniser à court ou moyen terme		
Zone 1AUa	1ha61a15ca	0,26
Zone 1AUb	11ha88a48ca	1,80
Total des zones à urbaniser à court ou moyen terme	13ha49a63ca	2,16
Les zones naturelles		
Zone N	177ha14a26ca	28,27
Zone Nj	1ha48a95ca	0,24
Zone NL	6ha59a72ca	1,05
Zone Nu	53a13ca	0,08
Zone Ne	2ha18a58ca	0,35
Total des zones naturelles	187ha94a64ca	30,02
La zone agricole		
Zone A	360ha70a91ca	57,62
TOTAL	626 ha	100%

Les zones à urbaniser ne représentent que 2% de l'ensemble du territoire communal.

7. Les outils mis en œuvres : le droit de préemption

Article L.211-1 du code de l'urbanisme : les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

« dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique,

« Dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L.515-16 du Code de l'Environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L.211-12 du même code »,

ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune.

Un plan est joint en annexe concernant la délimitation des secteurs soumis au droit de préemption urbain : Les zones urbaines, et les zones d'urbanisation future.

Les emplacements réservés

Article L.123-1

8° Les plan locaux d'urbanisme

Peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

En application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'un emplacement réservé, au sens de l'article L.123-1 8°, est une collectivité publique, un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public.

Numero de réserve	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
	1 En vue de la réalisation de programmes de logements pour assurer la mixité sociale, (article L.123-26 et 27)	Commune	1 ha 22 à 40 ca
2	Parc "naturel", maison de santé, places de stationnement, sentes, et création d'une liaison douce à la zone AUB	Commune	1 ha 06 à 82 ca
3	Plantation de vignes	Commune	10 à 27 ca
4	Création d'une sente	Commune	9 à 44 ca
5	Création d'une sente	Commune	2 à 04 ca

L'emplacement réservé n°1 permet de réaliser un programme de logements pour assurer la mixité sociale.

Un accès à la zone à urbaniser est prévu permettant également le raccordement aux réseaux

L'emplacement réservé n°2 parc urbain « naturel permet de tenir compte de la préservation de la ressource en eau. Il permet une transition assurant un équipement public et une desserte à la zone à urbaniser entre les cités et les zones à urbaniser. Il assure la liaison piétonne. Les places de stationnement pour la maison de santé et le parc urbain « naturel » sont prévues.