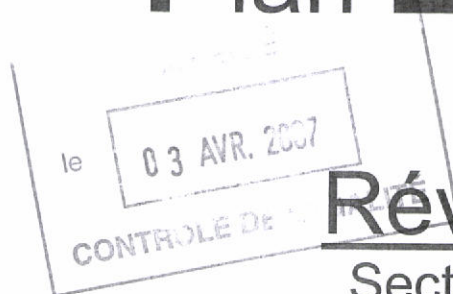


Département de l'Aisne

Commune de Ploisy

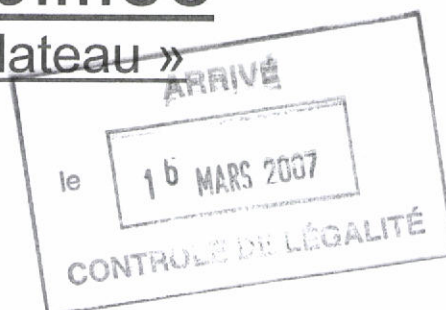
Plan Local d'Urbanisme



Révision simplifiée

Secteur 1AUi « Le Plateau »

Pièce n°1



Notice explicative et justificative de la
procédure de révision simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération en
date du *6 mars 2007*

Approuvant la révision simplifiée du PLU

Cachet de la Mairie
et
Signature du Maire



géogram
ENVIRONNEMENT URBANISME

GEOGRAM Bureau d'Etudes

2 voie d'Isles - 51420 Witry-Les-Reims

Tél : 03.26.50.36.86 ; Fax : 03.26.50.36.80

e-mail : geogram@wanadoo.fr

Sommaire

- Introduction page 3
- 1. Les étapes de la procédure de révision simplifiée page 4
- 2. Les acteurs de la procédure de révision simplifiée page 5
- 3. Explication et justification du projet de révision simplifiée page 6

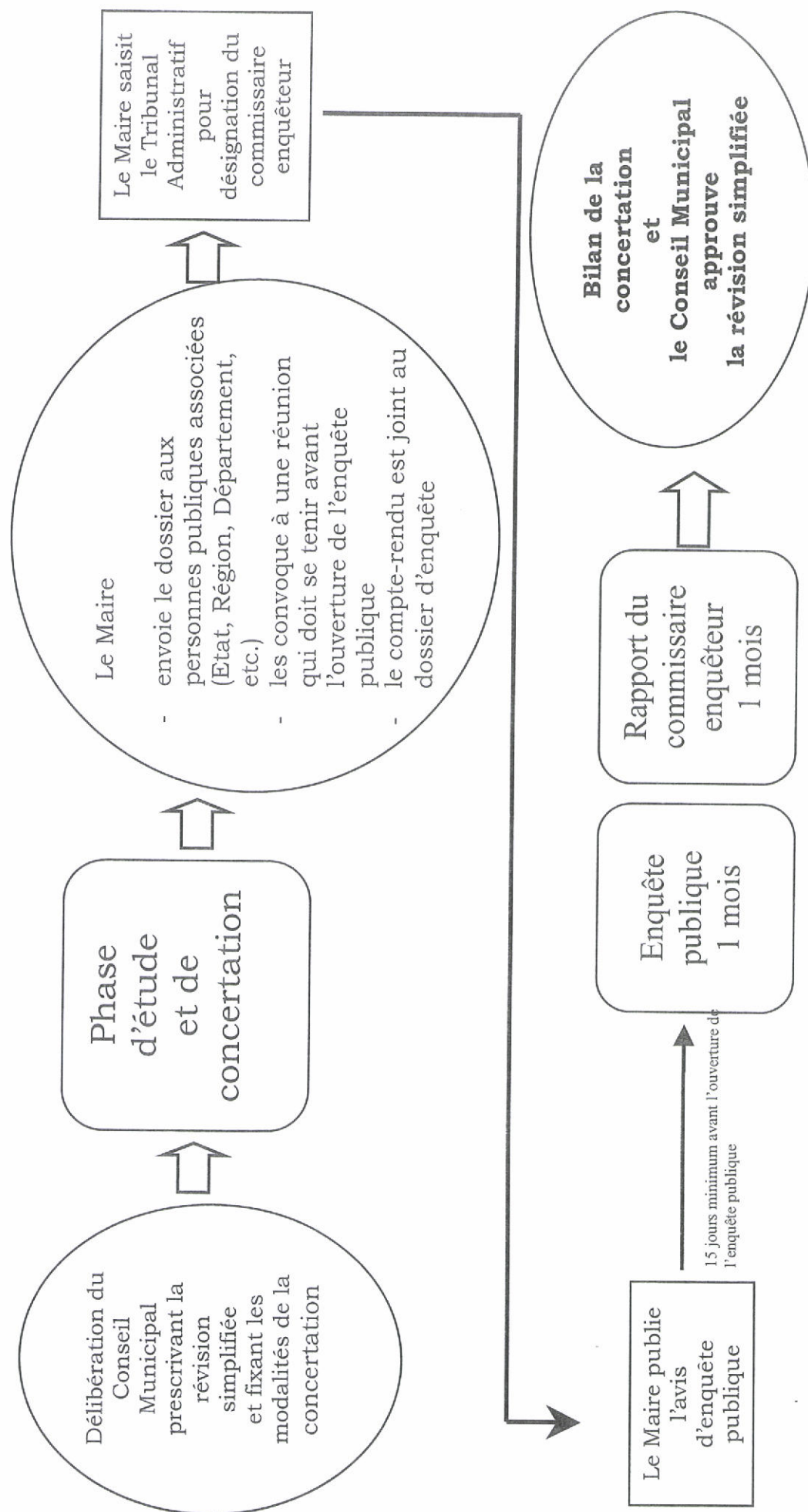
Introduction

Rappel des procédures antérieures

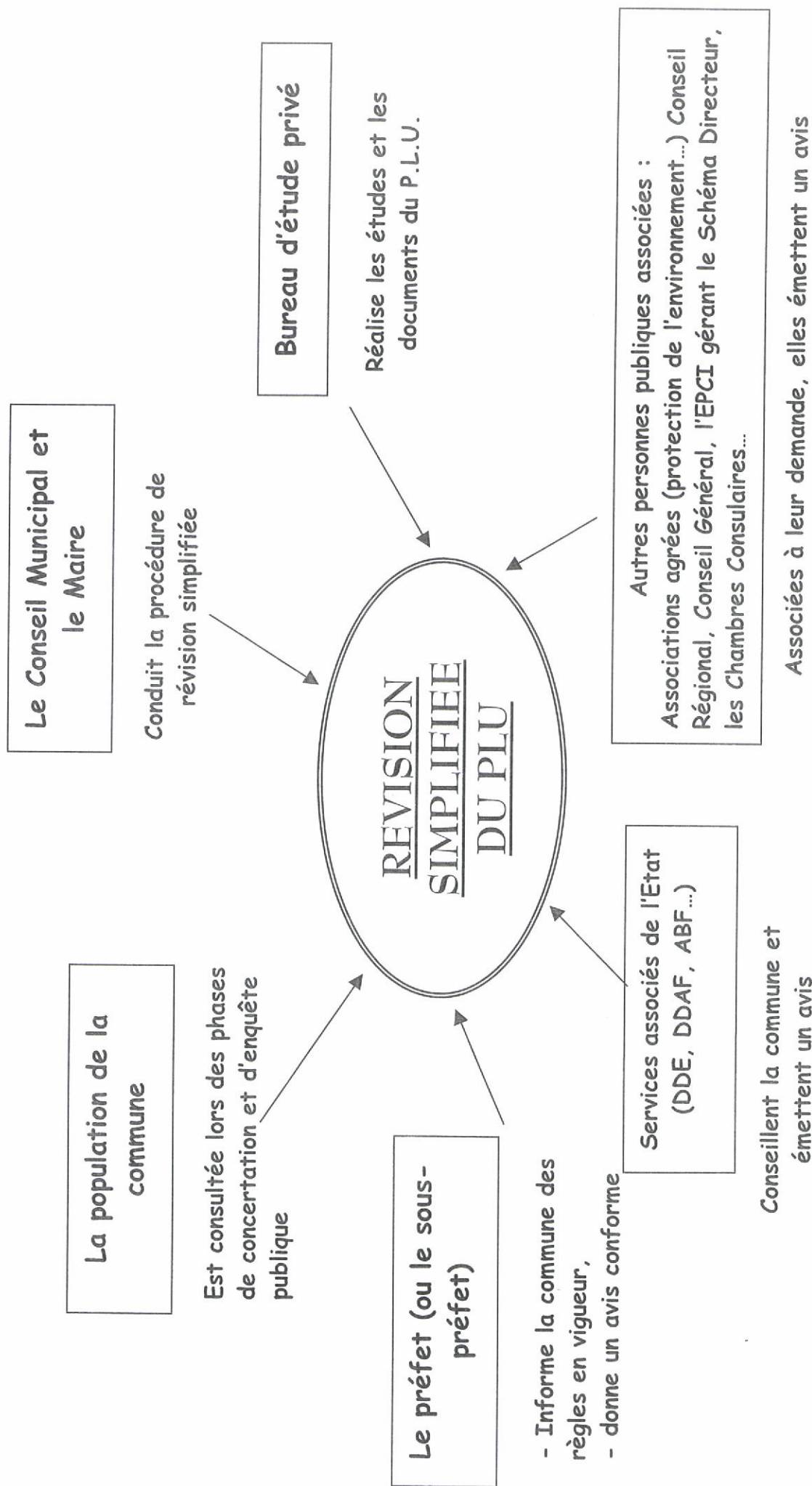
La commune de **PLOISY** est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 22 janvier 2004.

Elle a décidé par délibération en date du 21 mars 2006 de lancer une procédure de révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet présentant un intérêt général pour la commune et ce conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

1. Les étapes de la procédure de révision simplifiée



2. Les acteurs de la procédure de révision simplifiée



3. Explication et justification du projet de révision simplifiée

Pourquoi une révision simplifiée ?

La communauté d'Agglomération du Soissonnais, établissement Public de coopération intercommunale dont le siège est à Cuffies, est notamment compétente en matière d'aménagement de zones d'activités d'intérêt communautaire. Elle a créé la zone d'aménagement concerté du Plateau sur le territoire de la commune de Ploisy.

Elle a procédé à l'extension de cette zone d'aménagement concerté et donc de la zone d'activités du territoire de Ploisy sur le territoire de Courmelles. Cette extension a fait l'objet dernièrement d'une procédure de concertation préalable sur les deux communes.

Actuellement le périmètre du territoire de la commune de Ploisy concerné par la ZAC du Plateau pour environ 70 ha est classé en secteur du Plan Local d'Urbanisme, depuis la route départementale n° 1420 jusqu'à la limite communale avec Courmelles. Il s'agit du secteur 1AUi qui est un secteur d'urbanisation future à vocation d'activités industrielles.

En application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, un Plan local d'Urbanisme détermine dans la ZAC :

- La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
- La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics; les installations d'intérêt général et les espaces verts. Il peut également

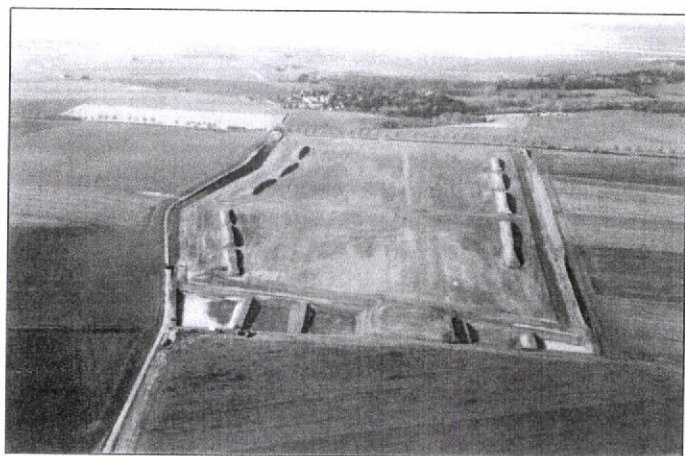
déterminer la surface du plancher développée hors œuvre nette, dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction le cas échéant de la nature et de la destination des bâtiments.

Suite à l'annonce de l'implantation d'un projet économique d'envergure qui nécessite sur le territoire de Ploisy dans la ZAC du Plateau la livraison d'une emprise foncière conséquente d'un seul tenant et d'une superficie minimale de 17 hectares 86 ares, qui va permettre la création de plusieurs dizaines d'emplois, la commune de Ploisy a décidé de lancer la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour pouvoir accueillir ce projet.

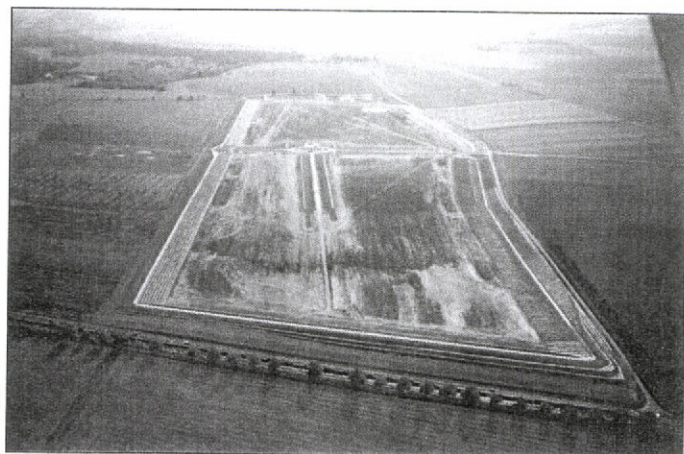
Sur quoi portera la révision simplifiée ?

La révision simplifiée portera sur :

- 1/ La création au sein de la ZAC d'un secteur particulier pouvant accueillir des entreprises demandeuses de grandes superficies
- 2/ la correction du plan de PLU pour tenir compte des voiries qui ont été réellement réalisées
- 3/ le règlement de ce secteur et notamment des règles d'implantations des constructions.



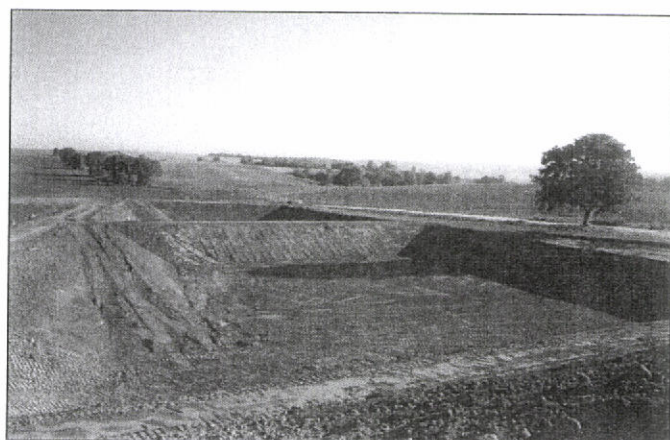
Vue aérienne vers l'ouest de la zone :
travaux de nivellement



Vue aérienne vers le village de Ploisy à
l'est :
commencement des infrastructures



Entrée de la ZAC



Bassins à l'est de la ZAC

Source : H.Y.L.

Description du projet

Il s'agit d'un projet industriel conséquent qui demande une assise foncière de plus de 17 ha.

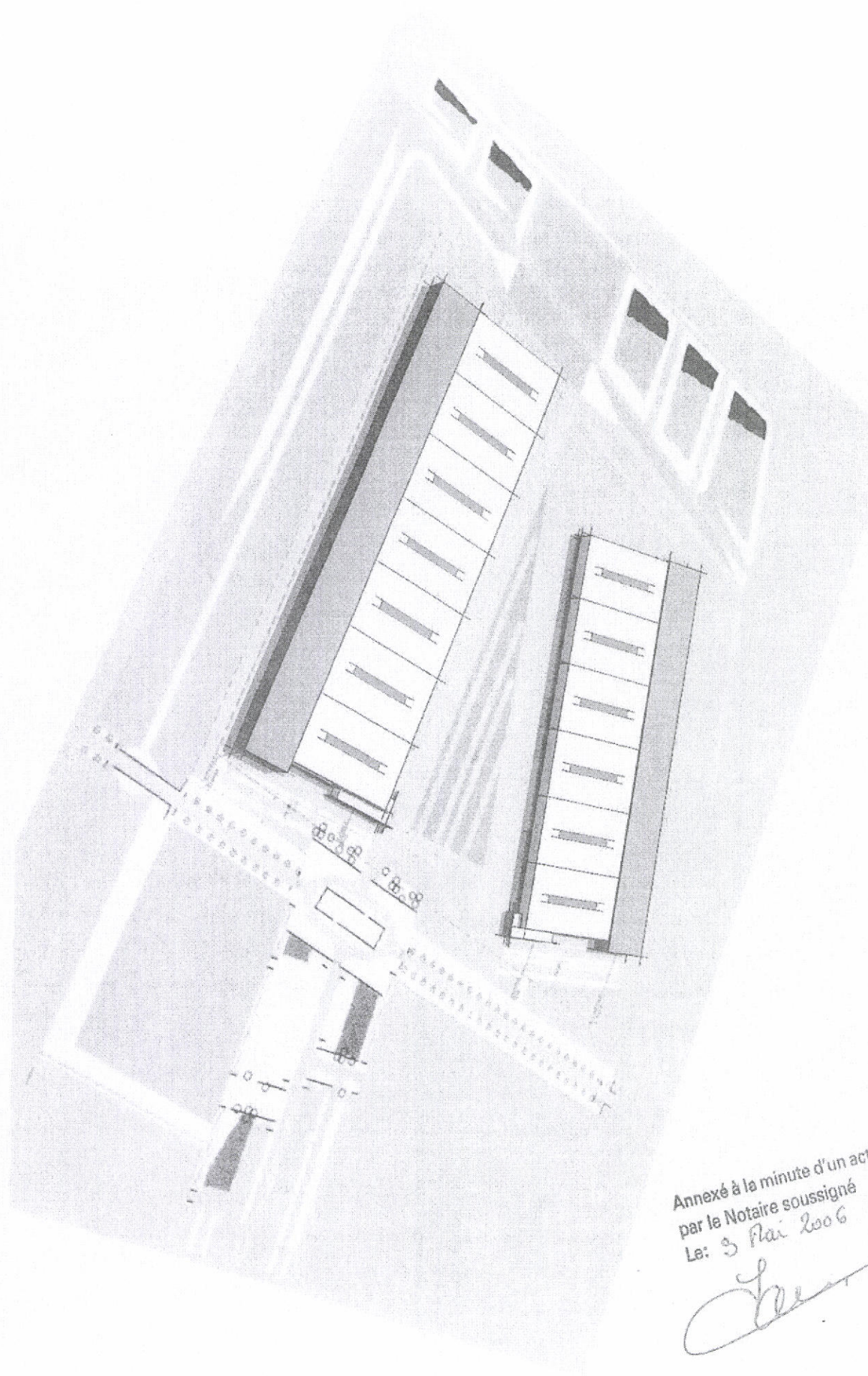
Il s'agira d'une activité de stockage, le site devenant une véritable plate-forme logistique. Deux bâtiments imposants (300 m de long et 15 m de hauteur) seront construits séparés entre eux par une vaste cour centrale d'accès. Elle fera l'objet d'aménagement paysagers intérieurs.

Les bureaux situés en façade principale feront l'objet d'un traitement architectural particulier (cf plans joints)

Incidences sur le PLU de Ploisy

Pour permettre la réalisation de ce projet cette procédure de révision simplifiée s'attachera donc :

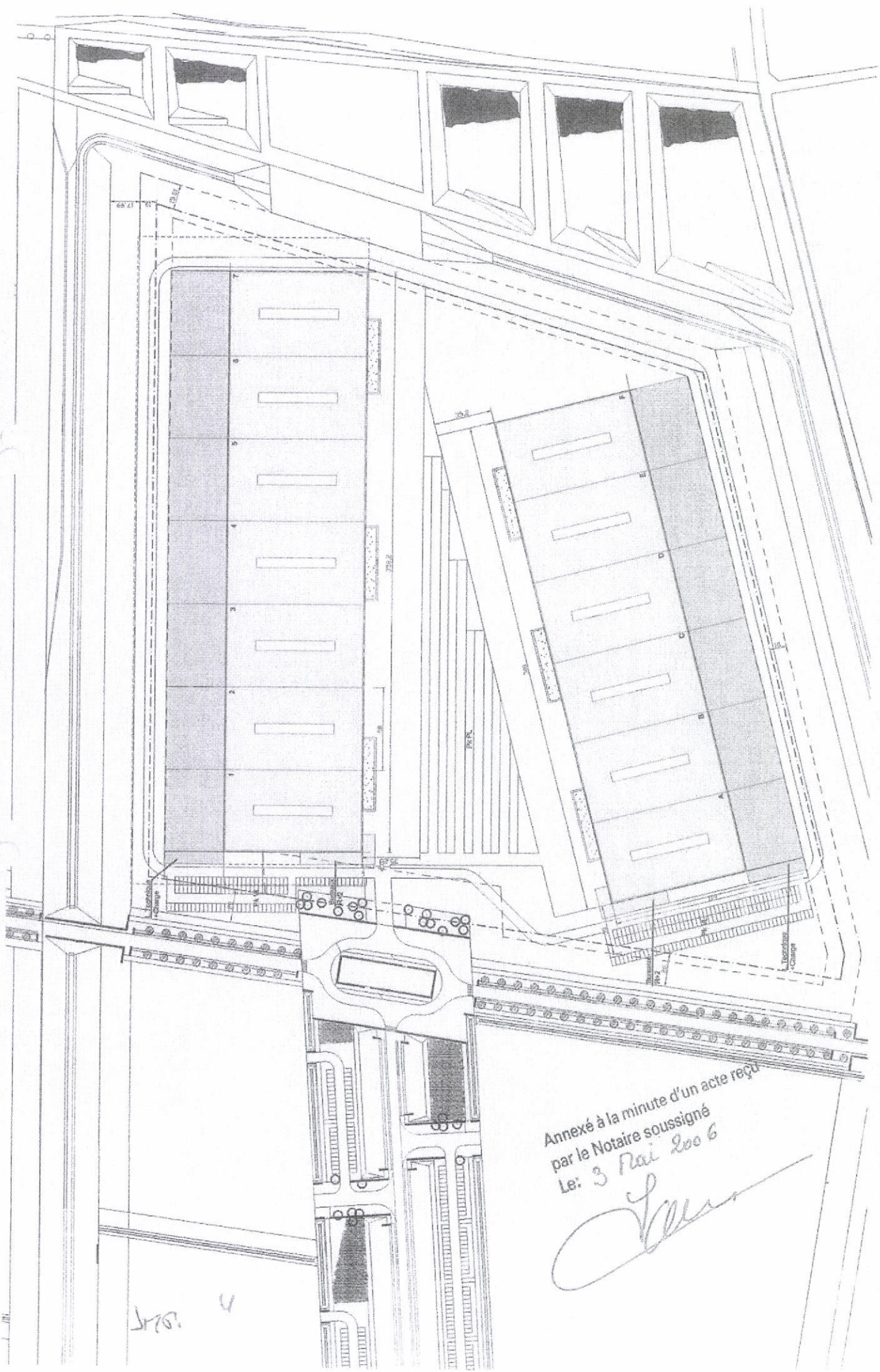
- *à faire un règlement mieux adapté à ce projet et qui facilitera l'implantation des bâtiments en créant un secteur particulier sur le plan de zonage.*
- *à retirer du plan de zonage des voiries secondaires qui n'existeront pas sur le terrain.*



Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire soussigné
Le: 3 Mai 2006

[Signature]

Ino 4



Annexé à la minute d'un acte reçu
 par le Notaire soussigné
 Le: 3 Mai 2006

[Signature]

MATIERE D'OUVRAGE :
B&B Architectes
 10 RUE DE LA MANUFACTURE
 02100 SOISSONS
 TEL : 03 27 88 28 00 FAX : 03 27 88 38 00
 E-MAIL : info@bbsa.fr

MATIERE D'OUVRAGE :

02 MAI 2006

ECHELLE 1/2 000ème

SOISSONS

ETUDE DE FAISABILITE
 Bâtiment Logistique

PLAN DE MASSE

Justifications

A/ Création d'un nouveau secteur :

La création d'un nouveau secteur est rendue nécessaire par la création d'une parcelle de taille beaucoup plus importante que les autres (17, 86 ha). Ces différences de tailles obligent à concevoir des règles d'implantations, de recul, différentes les unes des autres d'où un secteur différencié.

Cette création de secteur a nécessité de changer le zonage du point de vue du PLU.

Il s'agissait d'un secteur 1AU_i, désormais il s'agira d'une zone 1AUI qui comprendra un secteur 1AUI_g.

B/ Justification du réajustement du plan de zonage à la réalité de terrain :

A l'époque de l'élaboration du PLU, les projets de voiries étaient bien différents et le plan avait repris le principe d'une voirie centrale dans la parcelle n° 12. Cependant pour répondre à une demande d'emprise foncière importante, la Communauté d'Agglomération a souhaité pouvoir commercialiser une parcelle de grande surface, supprimant ainsi une voirie secondaire du projet initial.

La révision simplifiée va permettre de remettre à jour le plan par rapport à la réalité du terrain.

C/ Justification du nouveau règlement

L'article modifié est l'article 6

ARTICLE 1 AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale des emprises publiques conforme aux indication portées sur le document graphique du projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2.2 du dossier)

Dans le secteur 1AUIg

1/ Recul par rapport aux fonds de la parcelle (côté Bassins)

-sont autorisés dans une bande de 20 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussement du sol et les voiries internes.

-sont autorisés au-delà des 20 mètres, toutes constructions et aménagements.

2/ Recul par rapport à la voirie primaire :

-sont autorisés dans une bande de 4 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussement du sol.

-sont autorisés dans une bande de 24 mètres : les aménagements hydrauliques, les affouillements et exhaussement du sol, la voirie interne et les parkings.

-sont autorisés au-delà des 24 mètres, toutes constructions et aménagements.

3/ recul par rapport aux emprises publiques latérales

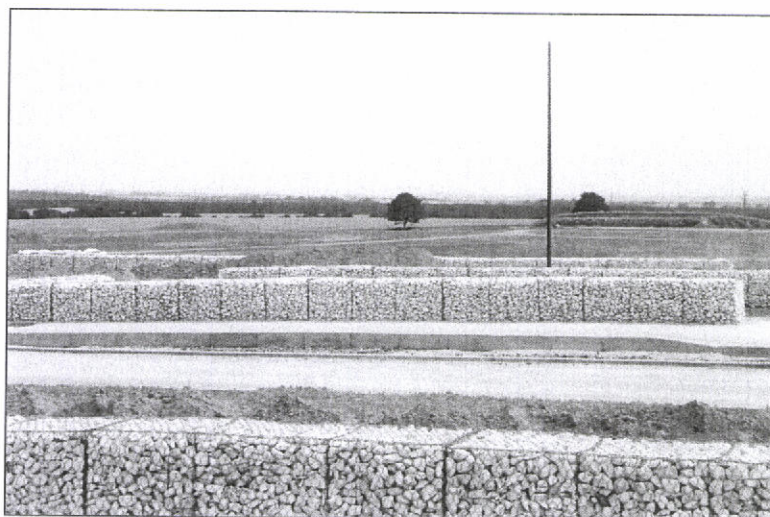
sont autorisés dans une bande de 22 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques.

-sont autorisés dans une bande de 26 mètres : les clôtures, les aménagements hydrauliques et les voiries internes.

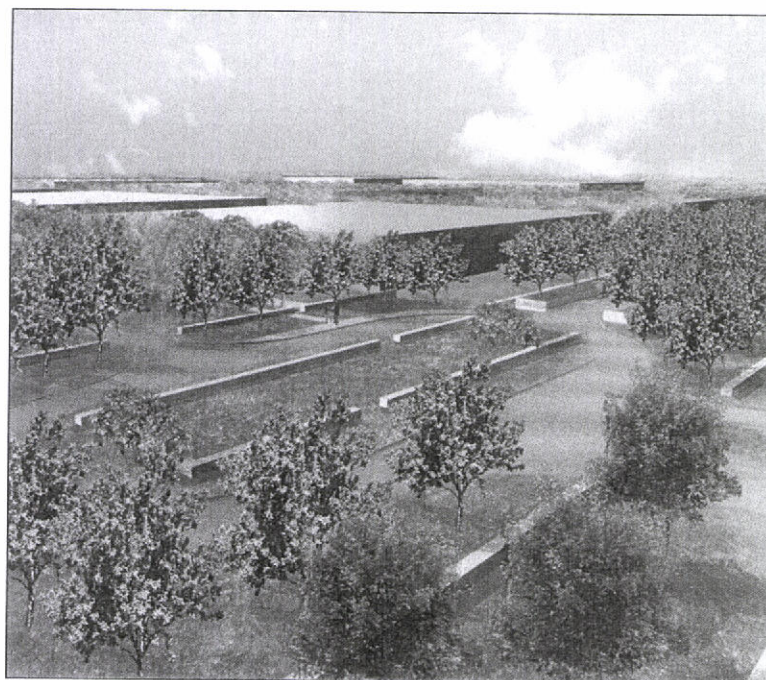
-sont autorisés au-delà des 26 mètres, toutes constructions et aménagements.

Justification : cet article très détaillé va permettre de coller au mieux à la réalité du terrain en différenciant les grandes parcelles des moyennes voire des plus petites et surtout de respecter les aménagements paysagers très élaborés, financés par la Communauté d'Agglomération.

En effet les marges de recul sont calculées pour pérenniser au mieux les boisements, sans abîmer le réseau racinaire et créer un paysage bâti de grande qualité (perspectives visuelles)



Ligne de gabions au niveau du rond-point de la ZAC du Plateau



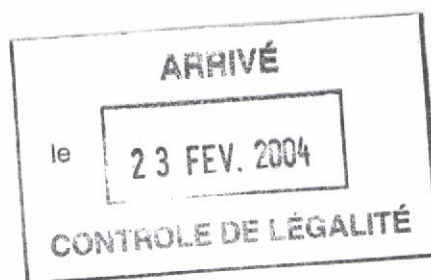
Simulation 3D de l'aménagement du rond-point :

Source : H.Y.L.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU SOISSONNAIS
COMMUNE DE PLOISY

P L O I S Y

Plan Local d'Urbanisme



1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 22/01/04
Le Maire

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "P. Rom".



SOMMAIRE

	page
Préambule	1
Introduction	5
 PREMIERE PARTIE - LES GRANDES ORIENTATIONS	
 Chapitre 1 - Données de base	
I - Situation et liaisons - Superficie	9
II - Milieu physique	10
III - Occupation du sol actuelle	10
IV - Population	17
V - Activité économique et emploi	20
VI - Patrimoine culturel et esthétique	20
VIII - Tourisme et loisirs	23
IX - Contraintes majeures	23
X - Eléments portés à la connaissance du maire par le préfet en vue de l'élaboration du P.L.U.	23
 Chapitre 2 - Hypothèses et objectifs d'aménagement	
I - Synthèse de l'ensemble des éléments recueillis	33
II - Projet d'aménagement et de développement durable	34
III - Parti d'aménagement retenu	37

DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Chapitre 1 - Les zones urbaines

I - Zonage	41
. Définition des zones	41
. Tableau des superficies	42
. Justification du zonage	42
II - Equipements publics et emplacements réservés	43
III - Règlement	44

Chapitre 2 - Les zones à urbaniser

I - La zone I AU	47
. Secteur I AU _b	48
. Secteur I AU _i	48
II - Zones AU : tableau des superficies	49

Chapitre 3 - Les zones naturelles protégées

I - La zone A	51
II - La zone N	52
III - Zones A et N : tableau des superficies	52

Chapitre 4 - Cohérence du plan local d'urbanisme avec les objectifs de l'aménagement

I - Cohérence quantitative	53
II - Cohérence qualitative	54
III - Récapitulation générale des superficies	55

TROISIEME PARTIE - MISE EN OEUVRE DU PLAN 57

PREAMBULE

ASPECTS GENERAUX DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme créé par la loi «Solidarité et renouvellement urbains» (loi S.R.U.) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, qui l'a substitué au plan d'occupation des sols (P.O.S.), qui avait été créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Comme son prédécesseur, le P.L.U. traduit des objectifs et un projet d'aménagement adaptés aux réalités locales.

L'organisation des territoires communaux est concrétisée par des dispositions réglementaires d'occupation du sol.

L'élaboration, la modification ou la révision des plans locaux d'urbanisme est de compétence communale, comme l'étaient celles des plans d'occupation des sols depuis la mise en application de la loi sur la décentralisation de l'urbanisme, du 7 janvier 1983.

OBJECTIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. fixe les règles générales d'utilisation des sols ; il a pour objectif principal d'organiser le «développement durable» et le cadre de vie urbain à l'horizon approximatif des dix à quinze ans qui suivent :

- en délimitant les zones d'urbanisation existantes et futures ;
- en les affectant à une occupation privilégiée - tout en veillant à la mixité - ;
- en réglementant, au niveau de la parcelle, l'usage des sols qui y sera fait (implantation, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur des constructions, ...);
- en réservant les emprises des principales infrastructures à créer et des équipements publics futurs ;
- en préservant les sites naturels à protéger de toute urbanisation, et en prévoyant la création d'espaces verts.

EFFETS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Contrairement au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (S.D.A.U.) - devenu ensuite «schéma directeur», avant de se transformer à la suite de la promulgation de la loi S.R.U. en «schéma de cohérence territoriale» (S.Co.T.) -, qui n'est qu'indicatif de grandes options, le P.L.U. devient, après enquête publique et approbation, opposable aux tiers privés ou publics : il sert de base à la délivrance des certificats d'urbanisme, des permis de construire et des autorisations de lotir.

La procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), qui précédemment substituait les dispositions du P.A.Z. (plan d'aménagement de zone) à celles du P.O.S. à l'intérieur du périmètre concerné, a été profondément modifiée par la loi S.R.U. Les dispositions applicables dans les Z.A.C. ne font plus l'objet d'un document spécifique, puisque le P.A.Z. a été supprimé : elles doivent être intégrées dans le P.L.U.

Deux aspects particuliers découlant du P.L.U. doivent être précisés :

- L'indication de la mention «emplacement réservé pour équipement public» sur le plan de zonage (petit quadrillage affecté d'un numéro renvoyant à la liste des emplacements réservés) signifie que le propriétaire du terrain concerné en conserve la propriété mais ne peut y édifier de construction. En contre-partie, il peut à partir de l'opposabilité de l'approbation du P.L.U. mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acheter le terrain.
La collectivité dispose d'un délai d'un an, à compter de la demande, pour donner sa réponse, puis de deux années supplémentaires pour payer le prix en cas d'accord amiable ou, à défaut, pour saisir le juge de l'expropriation.
- L'indication de la mention «espace boisé classé» (expression graphique conforme à la légende sur le plan de zonage) interdit tout défrichement de l'espace boisé et y soumet à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres.

CONSTITUTION DU DOSSIER

Le dossier de P.L.U. comprend :

1. Le présent rapport de présentation, qui a pour but d'exposer les perspectives de développement et les options d'aménagement, et de justifier les dispositions du plan.
2. Le projet d'aménagement et de développement durable.
3. Le plan de zonage, qui divise le territoire communal en différentes zones correspondant à des fonctions distinctes (zones urbaines, zones à urbaniser, zones protégées). Il comporte un tableau des emplacements réservés, qui précise leur destination, leur superficie et l'indication de la collectivité, service ou organisme public bénéficiaire de la réserve.
4. Le règlement d'urbanisme, qui définit le droit des sols pour chaque zone.
5. Les annexes, qui comprennent :
 - . un plan et une liste des servitudes d'utilité publique existant sur le territoire communal ;
 - . les annexes sanitaires : notice et plans relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au mode d'élimination des déchets ;
 - . le cas échéant, une ou plusieurs autres annexes.

DUREE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. étant un document de planification, ne doit pas être remis à l'étude trop fréquemment, sous peine de perdre son objectif directeur.

Il doit cependant demeurer un document vivant, adaptable aux réalisations effectuées et aux nouveaux objectifs communaux : les procédures de modification et de révision permettent de l'adapter aux besoins.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOISY

Il avait été décidé que la création, par la communauté d'agglomération du Soissonnais, d'une zone d'activités sur les territoires des communes de Ploisy et de Courmelles, inscrite dans le schéma directeur de l'agglomération, devait se faire sous forme d'une Z.A.C.

Il était dès lors nécessaire de doter d'un document d'urbanisme la commune de Ploisy, qui, elle, n'était encore soumise qu'aux dispositions générales du Règlement national d'urbanisme (R.N.U.). C'est ainsi qu'un document précisant les «modalités d'application du règlement national d'urbanisme» (M.A.R.N.U.) fut élaboré au cours de la seconde moitié de l'année 2000.

Mais, promulguée le 13 décembre 2000, la loi S.R.U. vint modifier les choses. En disposant que dorénavant il ne devait plus y avoir qu'un seul document d'urbanisme sur le territoire d'une commune, elle supprimait le principe du plan d'aménagement de zone et décidait que les Z.A.C. et leurs projets d'aménagement devaient être intégrés au plan local d'urbanisme de la commune.

Il devenait alors indispensable que Ploisy se dote d'un tel document : il fut prescrit par délibération du conseil municipal du 28 août 2001.

Il fut toutefois décidé de mener le M.A.R.N.U. jusqu'à son approbation sous la forme de «carte communale». L'approbation par le conseil municipal a eut lieu le 11 décembre 2001 ; l'approbation par le préfet, le 24 avril 2002.

Parallèlement, était menée l'étude de la zone d'activités «du Plateau». Quand elle fut assez avancée - en décembre 2001 -, elle commença à être intégrée dans le projet de P.L.U.

Le débat au sein du conseil municipal sur le projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu le 10 janvier 2002. Et le projet a été arrêté le .. juin 2002.

La consultation des personnes publiques associées à l'élaboration s'est déroulée du 17 juillet au 7 octobre 2002, et l'enquête publique du 18 décembre 2002 au 21 janvier 2003.

Ces deux consultations ayant révélé, de la part du monde agricole - agriculteurs, mais aussi chambre d'agriculture de l'Aisne, conseil municipal de Chaudun, maire de Missy-aux-Bois - une forte volonté de voir classer, en dépit des dispositions du S.Co.T., la zone d'activités à long terme Il AUi en zone agricole A, la commune de Ploisy et la communauté d'agglomération du Soissonnais se sont donné un temps de réflexion avant de décider de la suite à donner.

C'est ce qui explique que la réunion des personnes publiques associées destinée à examiner les observations faites lors de leur consultation et lors de l'enquête publique n'ait eu lieu que le 26 juin 2003.

Malgré les réticences de l'Etat concernant la compatibilité avec le S.Co.T., mais compte tenu de jurisprudences allant dans le même sens, satisfaction a été donnée à la demande de reclasser la zone II AUi en zone agricole A. Il a toutefois été décidé que cette partie de la zone constituerait un secteur distinct, dont seraient exclus les constructions comportant des installations classées entraînant des périmètres d'éloignement.

Une fois introduites dans le dossier les modifications décidées au cours de cette réunion, le plan local d'urbanisme de Ploisy était prêt pour être approuvé.

Ce fut chose faite quelques semaines plus tard.

INTRODUCTION

Le rapport de présentation qui suit a pour but d'exposer les perspectives de développement démographique et économique (projet de développement durable) en fonction desquelles le plan local d'urbanisme a été établi, en prenant en compte la préservation de l'environnement, les lois d'aménagement et d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique.

Il a ensuite pour but d'expliquer et de justifier les dispositions du plan en exposant, si nécessaire, les arguments qui ont conduit, en cas de conflit de vocation, à choisir la solution retenue.

Le rapport de présentation comprend deux grandes parties :

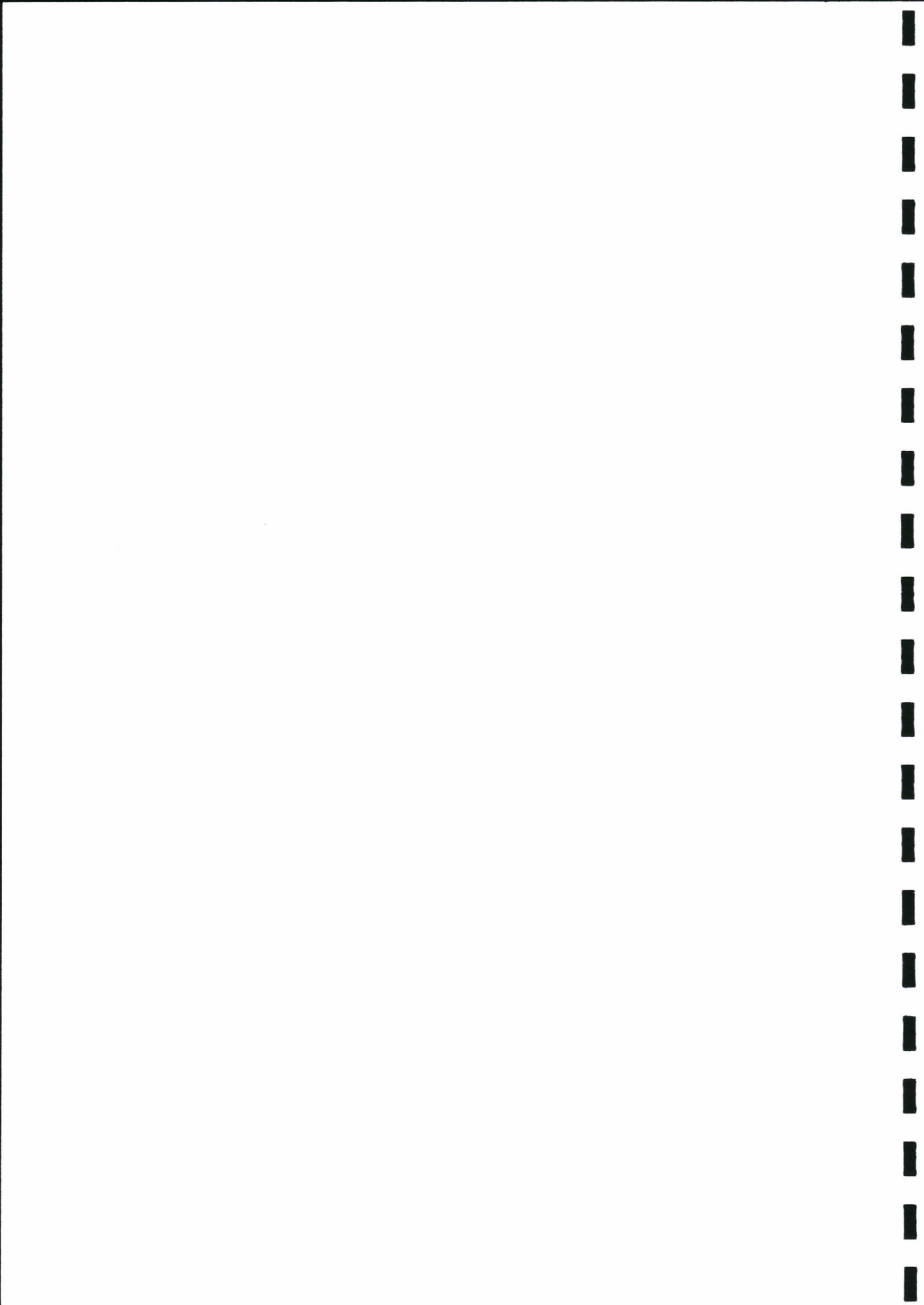
I - Les grandes orientations :

- . analyse du territoire communal : occupation actuelle du sol, démographie, économie, patrimoine naturel (environnement et paysage) et bâti (forme urbaine), contraintes majeures ;
- . perspectives d'évolution et objectifs d'aménagement (projet d'aménagement et de développement durable).

II - Justification des dispositions du plan :

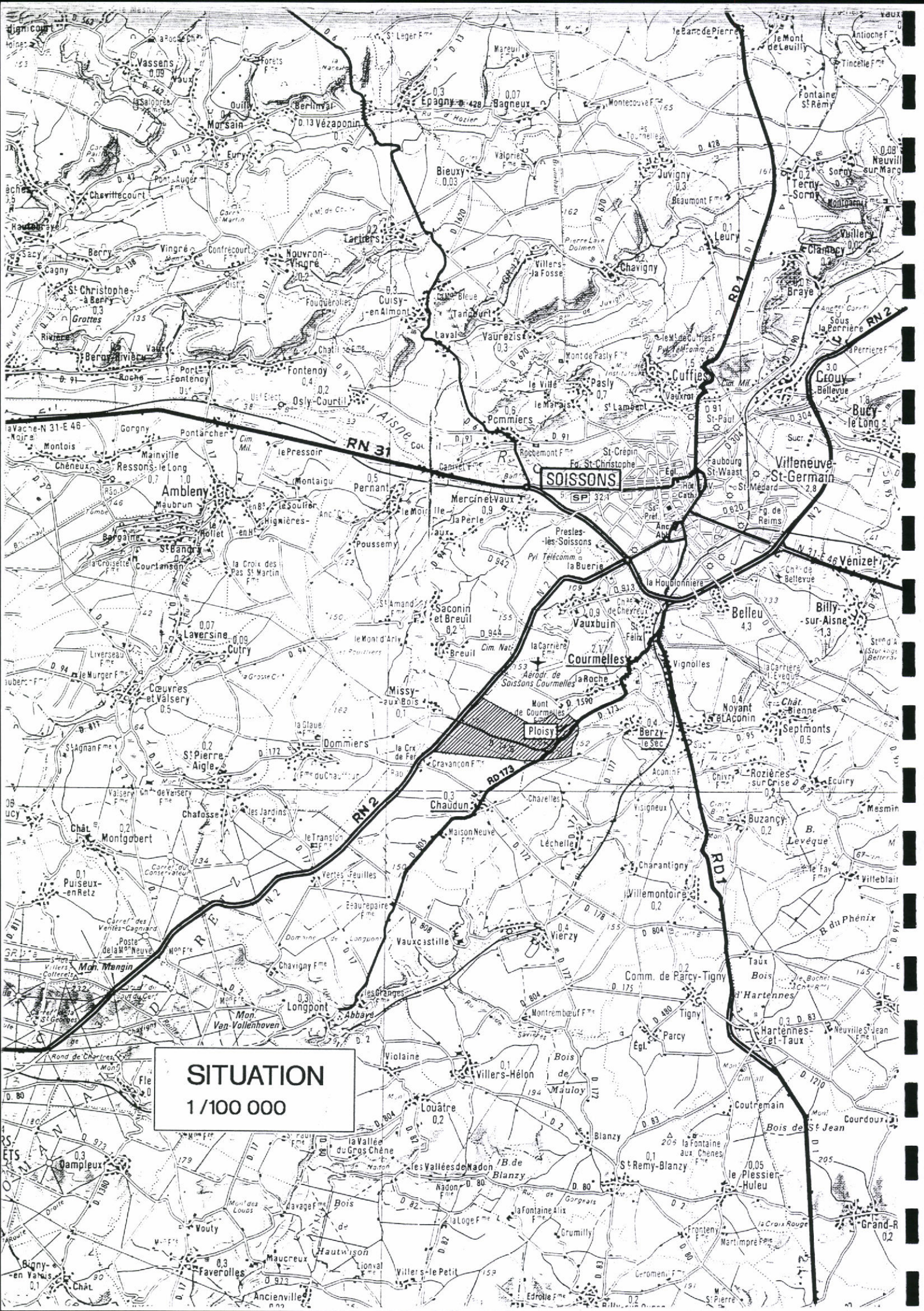
- . zonage, superficie des zones (et capacité des zones constructibles), équipements publics projetés, commentaires sur le règlement ;
- . cohérence avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés ;
- . prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme, des projets d'intérêt général, et respect des servitudes d'utilité publique.

Une troisième partie expose rapidement la mise en oeuvre du plan et les actions d'accompagnement.



PREMIERE PARTIE

LES GRANDES ORIENTATIONS



CHAPITRE 1

DONNEES DE BASE

I . SITUATION ET LIAISONS - SUPERFICIE

Ploisy est l'une des communes du canton de Soissons-Sud, dans l'arrondissement de Soissons.

Elle est située sur le plateau qui s'étend au sud de la vallée de l'Aisne. Son territoire se partage entre le sommet de ce plateau et les pentes d'un vallon qui descend vers Courmelles, la commune voisine, avant de s'épanouir dans la cuvette de Soissons.

La desserte routière se fait :

- dans le sens nord-est - sud-ouest, par la RD 173, qui par Courmelles puis par la RD 805 permet de rejoindre Soissons, à 6 km au nord ;
- dans le sens est-ouest, par la voie communale n° 2 (notée par erreur RD 1420 sur les cartes I.G.N.), qui relie le village à la RN 2, à 2,6 km à l'ouest de celui-ci.

Sur le plan ferroviaire, la commune n'est traversée par aucune voie ferrée. Elle est desservie par la gare de Soissons (distante de 5,5 km) sur la ligne Paris - Laon.

Superficie

Le territoire communal est très peu étendu : il couvre une superficie de seulement 287 hectares.

II . MILIEU PHYSIQUE

A . RELIEF

Le plateau calcaire sur lequel est situé Ploisy est à une altitude d'environ 150 m.

Le village s'étage entre 80 et 108 m d'altitude, sur le versant sud d'un vallon qui, à cet endroit, s'élargit en une petite cuvette. Cette cuvette est bordée de coteaux abrupts, particulièrement au nord-ouest et au nord du village : la pente y est de l'ordre de 35 %.

Sur le plateau, l'altitude varie entre 145 et 155 m, avec un point culminant à 165 m dans l'angle nord-ouest du territoire communal, à peu de distance de la RN 2, et un autre à 153 m, la Butte Bacca, en limite est.

Le fond de la cuvette, au-dessous du village, est à l'altitude de 73-80 m.

B . HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique est totalement inexistant sur le territoire de la commune.

A la limite de Courmelles, le fond de la cuvette est très humide (à Ploisy, on l'appelle «le marais» ; pour le cadastre, c'est le lieu-dit «les Fonds»). C'est de là que s'échappe un petit ruisseau, le ruisseau des Aulnes, qui descend vers Courmelles avant de rejoindre la Crise, petit affluent de l'Aisne.

III . OCCUPATION DU SOL ACTUELLE

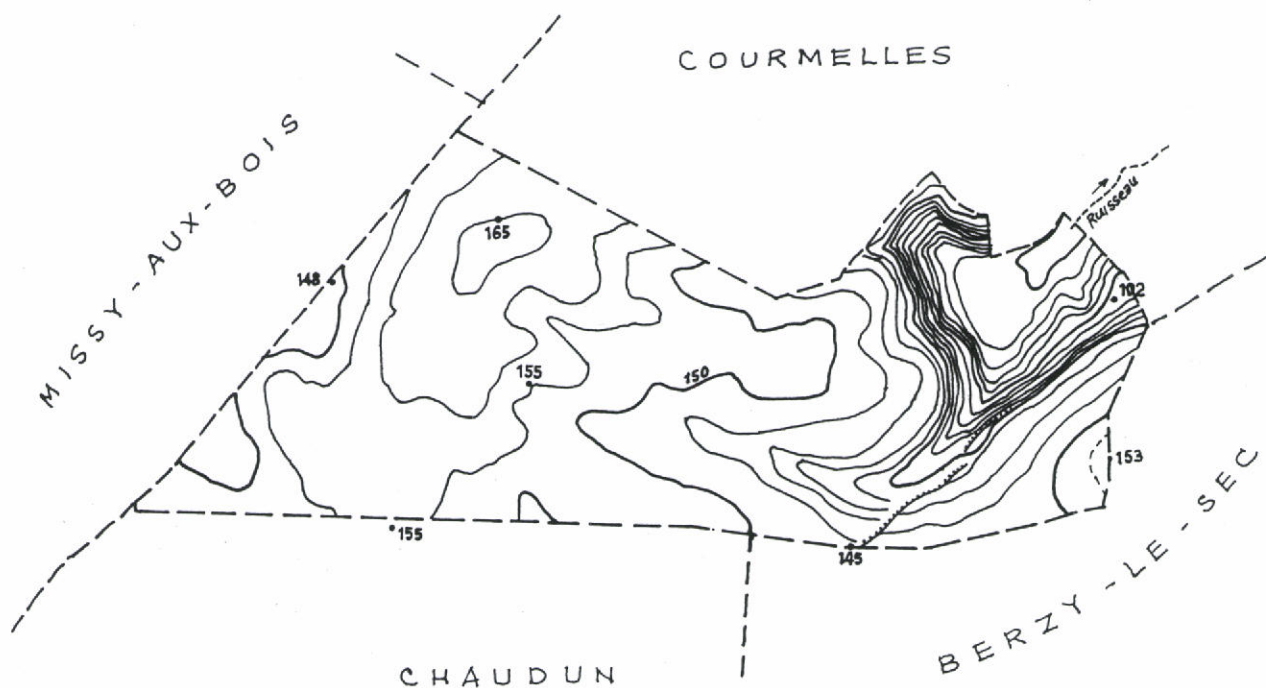
Selon la transformation plus ou moins marquée que l'homme a fait subir au milieu initial, on peut distinguer trois grands types d'espaces.

Les espaces à l'état purement naturel

Ce sont exclusivement les bois qui couvrent les versants autour de la cuvette terminale du vallon, ainsi que «le marais» qui en constitue le fond.

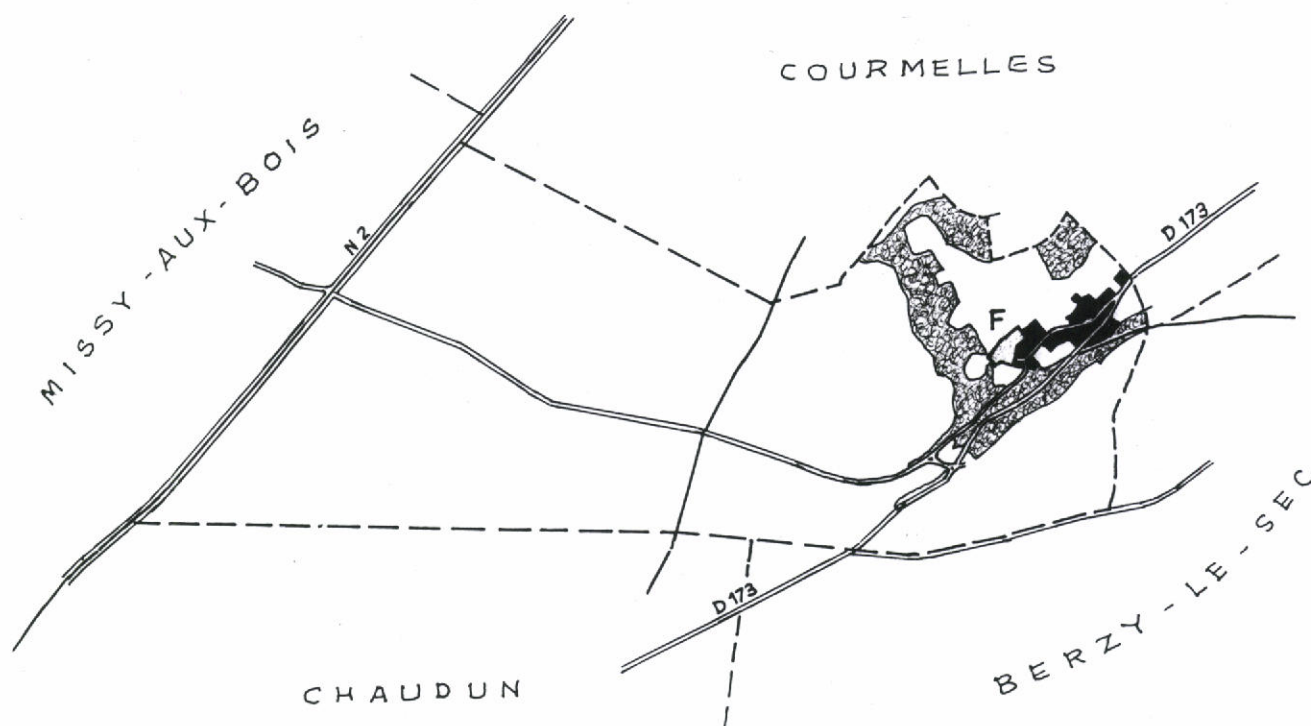
Le domaines de l'agriculture

Il couvre essentiellement les espaces qui s'étendent sur le plateau : à l'ouest et au sud du village, c'est-à-dire la majorité du territoire communal.



RELIEF - HYDROGRAPHIE

1 / 25 000



OCCUPATION DU SOL

1 / 25 000



Zones urbanisées



Espaces boisés



Espaces agricoles

F

Ferme

Les espaces urbanisés

Il faut entendre par là les groupements bâtis occupés aussi bien par l'habitation que par d'autres utilisations, et en y incluant les jardins, qui sont les prolongements directs de l'habitation et ne peuvent en être dissociés. A Ploisy, il n'y a qu'un seul groupement bâti.

Ces trois grands types d'espaces vont être analysés ci-après en détail.

A . LES ESPACES A L'ETAT PUREMENT NATUREL

La végétation naturelle est abondante et constituée d'essences variées : frênes, érables, sycomores, aulnes, peupliers, . . .

Ces bois abritent une faune terrestre abondante. Malgré leur faible taille, ils participent aussi au maintien dans cette région d'une avifaune forestière diversifiée.

Quant au milieu humide signalé précédemment - la peupleraie située en fond de vallon juste avant la limite communale avec Courmelles -, il constitue un biotope (lieu de vie) favorable à un petit nombre de représentants de la faune aquatique.

B . LE DOMAINE DE L'AGRICULTURE

Il couvre deux ensembles distincts, séparés par un thalweg qui constitue l'amorce du vallon :

- la partie du plateau située à l'ouest du territoire communal ;
- la partie du plateau située au sud et au sud-est.

Mais ces deux parties présentent le même caractère : ce sont exclusivement de grandes terres à cultures, sans aucun herbager.

C . LES ESPACES URBANISES

1. Nombre de groupements bâtis

Il n'en existe qu'un seul sur le territoire de la commune : le village.

Et c'est dans le village que se trouve l'unique corps de ferme de la commune.

2 . Surface occupée en 2001

Les espaces urbanisés tels que définis ci-dessus représentaient une superficie qu'on pouvait estimer à environ 7 hectares, soit 2,4 % de la superficie de la commune.

3 . Parc de logements

a) Evolution entre mars 1982 et mars 1999 (recensements INSEE)

	1982	Variation 1982-90	1990	Variation 1990-99	1999
Résidences principales	23	+ 3	26	+ 5	31
Résidences secondaires	0		0		0
Logements vacants	4	- 2	2	- 1	1
Nombre total de logements	27	+ 1 (3,7 %)	28	+ 4 (+14,3 %)	32

- Le nombre de résidences principales - qui n'avait pas varié entre 1968 et 1975 (23 logements à chacun des trois recensements) -, a amorcé sa croissance entre 1982 et 1990 (+ 13 % en 8 ans) puis l'a accélérée entre 1990 et 1999 (+ 19 % en 9 ans).

- Le nombre de résidences secondaires, déjà nul en 1975, est resté nul.

- Le nombre de logements vacants - qui avait augmenté de 2 à 7 entre 1968 et 1975 - a rediminué de 3 unités entre 1975 et 1982, et a continué cette décroissance pour se réduire à un seul logement en 1999.

- L'ensemble du parc - qui avait augmenté de 4 unités entre 1968 et 1975 (de 26 logements à 30, soit + 15,5 % en 7 ans et un rythme de 0,57 logement par an) - s'est ensuite réduit en revenant à 27 logements (diminution plus que suspecte : que sont devenus ces logements ?), avant de reprendre une timide croissance : un seul logement supplémentaire entre 1982 et 1990 (+ 0,12 logement par an), croissance qui s'est accélérée de 1990 à 1999 : 4 logements supplémentaires en 9 ans (+ 0,44 logement par an).

Enfin, si on examine la part que représentaient les résidences secondaires d'une part, et les logements vacants d'autre part, dans le total du parc de logements, on constate qu'elle a été successivement de :

0 %	0 %	et	0 %	pour les résidences secondaires,
14,8 %	7,1 %	et	3,1 %	pour les logements vacants.

alors que les moyennes départementales avaient été de :

7,2 %	6,4 %	et	6,0 %	pour les premières, et de
7,6 %	7,5 %	et	7,5 %	pour les seconds.

Ploisy n'a pas de résidences secondaires. En ce qui concerne les logements vacants, la proportion est passée du double de la moyenne départementale à moins de la moitié.

b) Renouvellement du parc entre 1990 et 1999

La comparaison entre la variation du nombre de logements entre les deux derniers recensements, et le nombre de logements construits au cours de la même période (mars 1990-mars 1999) permet de mesurer le renouvellement du parc.

Effectivement, dans un ensemble de logements donné, un certain nombre d'entre eux cessent constamment d'être affectés à l'habitation, soit qu'ils deviennent des locaux professionnels, soit que deux logements soient regroupés en un seul, soit tout simplement qu'ils soient abandonnés et que leur état de vétusté n'autorise même plus à les compter comme logements vacants, soit enfin qu'ils aient été démolis (mais, en dehors d'opérations de rénovation urbaine, ce cas est rare). Autrement dit, une petite partie de la construction neuve ne sert en fait qu'à remplacer des logements disparus : c'est ce qu'on appelle le renouvellement du parc.

Bien sûr, vu les incertitudes concernant aussi bien le résultat des recensements que l'inventaire des logements terminés, il y a lieu de ne considérer cette comparaison qu'avec beaucoup de prudence. Elle est tout de même indicative.

Pour Ploisy, cette comparaison se présente comme suit :

Logements terminés 1990-1999	Variation du nombre de logements 1990-1999	Différence	Différence rapportée à la totalité du parc recensé en 1990
4	+ 4	0	0 %

Tandis que 4 logements étaient achevés (statistiques communales), le parc augmentait de 4 : sur ces 9 ans, il n'y a pas eu de renouvellement.

c) Analyse du parc de logements

Le parc est relativement ancien : en 1990, 18 des 28 logements recensés (64 %) avaient été construits avant 1949.

C'est un parc de maisons individuelles, en majorité propriétés de leurs occupants (mais, en 1990, on dénombrait tout-de-même 10 logements locatifs). Les 26 résidences principales avaient toutes le confort (baignoires ou douche et WC intérieur), mais seulement 14 avaient le chauffage central.

4 . Equipements publics (mai 2002)

a) Equipement scolaire

Il ne reste plus d'école à Ploisy. Les enfants vont à celle de Courmelles.

Pour l'enseignement secondaire, les enfants fréquentent l'un des collèges de Soissons, puis un lycée classique, professionnel ou technique à Soissons également.

b) Equipement sportif et socio-éducatif

Il existe un court de tennis près de l'ancienne école, et un terrain de boules en haut du village, sur l'espace paysager en bordure de la route de Chaudun.

c) Equipement culturel

L'ancienne classe (située en arrière de la mairie) sert de salle communale pour diverses manifestations.

d) Equipement médico-social

Aucun équipement permanent ne peut exister à ce niveau de population.

e) Equipement administratif

La mairie est située rue Saint-Martin, au centre du village.

f) Cimetière

Il n'y a pas de cimetière à Ploisy, pas plus qu'il n'y a d'église.

5 . Réseaux

a) Eau potable

Le réseau est géré par le syndicat mixte des eaux du Sud de Soissons et du Nordon.

Le syndicat exploite trois forages, situés à peu de distance l'un de l'autre : deux sur le territoire de Vauxbuin près de la limite avec Soissons, le troisième de l'autre côté de cette limite, dans l'enceinte du lycée professionnel. L'eau est traitée à Courmelles. Le réservoir qui dessert Ploisy est situé à Berzy-le-Sec, au lieu-dit «le Frêne».

A partir de ce réservoir, l'eau s'écoule gravitairement : une conduite de 150 mm redescend jusqu'à l'entrée du village de Berzy ; de là, part une canalisation de 60 mm en acier qui, par le chemin dit «du téléphone», parvient à Ploisy.

La distribution se fait également par des canalisations de 60 mm en acier.

b) Assainissement

La commune n'était dotée, encore en 2002, que d'un réseau pluvial sommaire, constitué de caniveaux et de drains. Les eaux étaient envoyées dans le «marais», c'est-à-dire dans le site boisé et très humide situé au fond du vallon en limite de Courmelles.

Il n'existait pas de réseau d'assainissement des eaux usées. L'étude du schéma directeur d'assainissement était en cours, menée par la communauté d'agglomération du Soissonnais, qui a compétence en ce domaine.

IV . POPULATION

A . EVOLUTION DE MARS 1982 A MARS 1999 (Recensements INSEE)

La population indiquée ci-après est tout à la fois la «population sans doubles comptes» et la «population municipale», rigoureusement égales l'une à l'autre.

	1982	Variation 82-90	1990	Variation 90-99	1999
Population sans doubles comptes	67	+ 19 (+ 28,2 %)	86	+ 2 (+ 2,2 %)	88

(Rappel : la population était de 84 habitants en 1975)

L'analyse de la vitalité démographique, au paragraphe C ci-dessous, permettra de comprendre le mécanisme de cette évolution.

B . STRUCTURE PAR AGE EN 1990 ET 1999

Répartie par grands groupes d'âge, la population se présentait comme suit aux recensements de mars 1990 et mars 1999 :

	1990		1999	
De 0 à 19 ans	31	(36,0 %)	26	(29,5 %)
De 20 à 59 ans	47	(54,7 %)	49	(55,7 %)
60 ans et plus	8	(9,3 %)	13	(14,8 %)
Total	86	(100 %)	88	(100 %)

La population se Ploisy - qui s'était considérablement rajeunie de 1982 à 1990 - a revieilli ensuite : le groupe des moins de 20 ans est passé successivement de 23,8 à 36 % puis à 29,5 % du total (contre respectivement 29 %, 28 % et 25 % au niveau national), tandis que le groupe des 60 ans et plus diminuait de 13,5 % à 9,3 % puis remontait à 14,8 %, restant malgré tout très inférieur à la moyenne nationale (17 %, 18 % et 21 %). Quant au groupe intermédiaire, il passait de 62,7 % à 54,7 % puis à 55,7 % (au lieu de 54 % aux trois dates, dans l'ensemble de la France).

Par ailleurs, la dominante numérique des hommes (52,2 % en 1982 et 53,5 % en 1990) s'est complètement inversée en 1999 : 46,6 % d'hommes pour 53,4 % de femmes, ces dernières étant même plus nombreuses dans le groupe des moins de 20 ans.

C . VITALITE DEMOGRAPHIQUE : NATALITE - MORTALITE SOLDE MIGRATOIRE

1. Entre 1982 et 1990

Mouvement naturel	:	11 naissances - 4 décès	=	+ 7
(Taux de natalité	:	18,3 naissances / an pour 1 000 habitants		
« de mortalité	:	6,7 décès / an		
Solde migratoire			=	+ 12
Variation totale			=	+ 19

2. Entre 1990 et 1999

Mouvement naturel	:	12 naissances - 5 décès	=	+ 7
(Taux de natalité	:	15,4 naissances / an pour 1 000 habitants		
« de mortalité	:	6,4 décès / an		
Solde migratoire			=	- 5
Variation totale			=	+ 2

- Au cours de la première période, la natalité - qui était entre 1975 et 1982 inférieure à celle du département (13,0 naissances annuelles pour mille habitants contre 15,3) - a énormément augmenté (18,3 pour mille) devenant très supérieure à la moyenne départementale (14,9 pour mille) et à la moyenne nationale (13,9) ; la mortalité, au contraire, est tombée à moins de la moitié de ce qu'elle était au cours de la période précédente (6,7 pour mille au lieu de 14,9), passant très au dessous de celle du département de l'Aisne (10,6 pour mille) et de celle de la France (9,7). Il en est résulté un solde naturel nettement positif. S'y est ajouté un important excédent migratoire, d'où la très forte augmentation de population constatée : 19 habitants (+ 28,2 % en 8 ans).

- Au cours de la seconde période, la natalité a baissé (15,4 pour mille habitants) mais est restée supérieure à la moyenne départementale (13,5 pour mille) et à la moyenne nationale (12,8) ; la mortalité a encore diminué (6,4 pour mille) en restant très inférieure à celle du département (10,0 pour mille) et à celle de la France (9,2). L'excédent naturel est resté le même qu'au cours de la période précédente (+ 7, soit + 8,1 %), mais comme le solde migratoire a été négatif de 5 unités, la population n'a augmenté que de 2 habitants (+ 2,2 %).

Au total, on constate que Ploisy a regagné de 1982 à 1990 ce qui avait été perdu entre 1975 et 1982, puis que la population s'est pratiquement stabilisée.

Il faut aussi remarquer - s'il en était besoin - les variations extrêmes de natalité et de mortalité qui peuvent se produire au sein d'un petit nombre d'habitants.

D . NOMBRE D'HABITANTS PAR LOGEMENT - DESSERREMENT

Partout on assiste à un phénomène de desserrement : le nombre d'occupants par logement diminue et on constate qu'à un certain accroissement du parc de logements correspond un accroissement beaucoup plus modeste de la population (en valeur relative du moins), et qu'à un faible accroissement du parc correspond une diminution de population.

A Ploisy, la simple comparaison des taux de variation du nombre de logements et du nombre d'habitants montre que le phénomène ne s'est pas toujours vérifié :

- entre 1975 et 1982, à la stagnation du nombre de résidences principales a bien correspondu une forte diminution de la population (- 20 %) ;
- mais entre 1982 et 1990, à une faible croissance du nombre de résidences principales (+ 3,7 %) a correspondu une très forte augmentation de la population (+28,2 %)
- et entre 1990 et 1999, à un fort accroissement du nombre de résidences principales (+19,2 %) a correspondu un très faible accroissement de la population (2,2 %)

Effectivement, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a été successivement de

3,85 en 1975	2,91 en 1982	3,31 en 1990	2,84 en 1999
--------------	--------------	--------------	--------------

Pour comparaison, les moyennes départementales ont été respectivement de 3,04 - 2,85 - 2,73 - 2,55 : le nombre moyen d'occupants a été, à Ploisy, presque constamment supérieur à ce qu'il était dans l'ensemble de l'Aisne, ainsi qu'à la moyenne des communes rurales du département (3,10 - 2,94 - 2,84 - 2,71).

L'explication est simple :

- entre 1982 et 1990, l'arrivée de jeunes adultes s'est traduite par le rajeunissement constaté au paragraphe B et par la forte augmentation de la natalité observée au paragraphe C, et donc par l'augmentation de la taille des ménages ;
- entre 1990 et 1999, il n'y a pas eu d'apport extérieur (au contraire), la population a vieilli, la natalité a rediminué, tout comme la taille des ménages.

E . POPULATION ACTIVE

Sur les 67 habitants de Ploisy en 1982, les 86 de 1990 et les 88 de 1999, il y avait respectivement 36, 39 et 40 actifs, ce qui représentait un taux d'activité de 53,7 % (ce qui était très fort), puis de 45,3 % et de 45,5 % (ce qui est plus normal).

Les actifs ayant un emploi étaient au nombre de 32 en 1982, de 30 en 1990 et de 35 en 1999, dont seulement 13 (38,1 %) puis 9 (28,5 %) et enfin 6 (17,1 %) travaillaient dans la commune. Les autres travaillaient en majorité dans l'Aisne : 18 (55,1 %) en 1982 et 19 (59,2 %) en 1990. Il y avait donc 1 personne en 1982 et 2 personnes en 1990 qui travaillaient en dehors du département. (Pour 1999, l'exploitation du recensement a seulement fait la distinction entre «dans la commune» et «ailleurs»).

Aux trois dates, il y avait respectivement 4 puis 9 puis 5 chômeurs, soit une nette aggravation suivie d'une réamélioration (11 % puis 23 % puis 17 % de la population active) - mais il est évident que, sur de petits nombres, les fluctuations paraissent énormes -.

V . ACTIVITE ECONOMIQUE ET EMPLOI

A . L'AGRICULTURE

A Ploisy, il n'existe qu'une seule exploitation (son siège est dans le village : voir la planche de la page 12) et la majeure partie des terres est cultivée par des exploitants qui ont leur siège dans une commune voisine.

Il n'est pas possible d'obtenir des renseignements chiffrés car, au-dessous de quatre exploitations, le secret statistique interdit de publier les informations recueillies lors des recensements généraux agricoles, aussi bien sur le nombre et la taille des exploitations que sur l'âge des exploitants, les surfaces affectées aux différentes cultures ou les effectifs du cheptel.

B . L'ARTISANAT

Lors de l'élaboration du P.L.U. (2001-2002), on ne pouvait citer en ce domaine qu'un ébéniste.

C . LE COMMERCE ET LES SERVICES

Il n'existait aucun commerce de fréquentation courante. Dans la catégorie des commerces occasionnels voire exceptionnels, il fallait citer un antiquaire.

D . NOMBRE D'EMPLOIS EXISTANT A PLOISY

En 2001, le nombre total d'emplois existant à Ploisy pouvait être estimé à 13 ou 14.

Si on fait la comparaison entre ce nombre et le nombre probable d'habitants qui pouvaient se dire actifs (qu'ils aient ou non un emploi), soit environ 40 personnes, on constate que le taux d'emploi (nombre d'emplois existants / nombre d'actifs résidents) était de l'ordre de 0,33.

Compte tenu des emplois immanquablement occupés par des personnes qui n'habitent pas la commune, cela indique que la proportion d'actifs de Ploisy qui avaient un emploi et qui travaillaient sur place, restait de l'ordre de 18 à 20 %.

VI . PATRIMOINE CULTUREL ET ESTHETIQUE

A . MONUMENTS ET SITES CLASSES OU INSCRITS

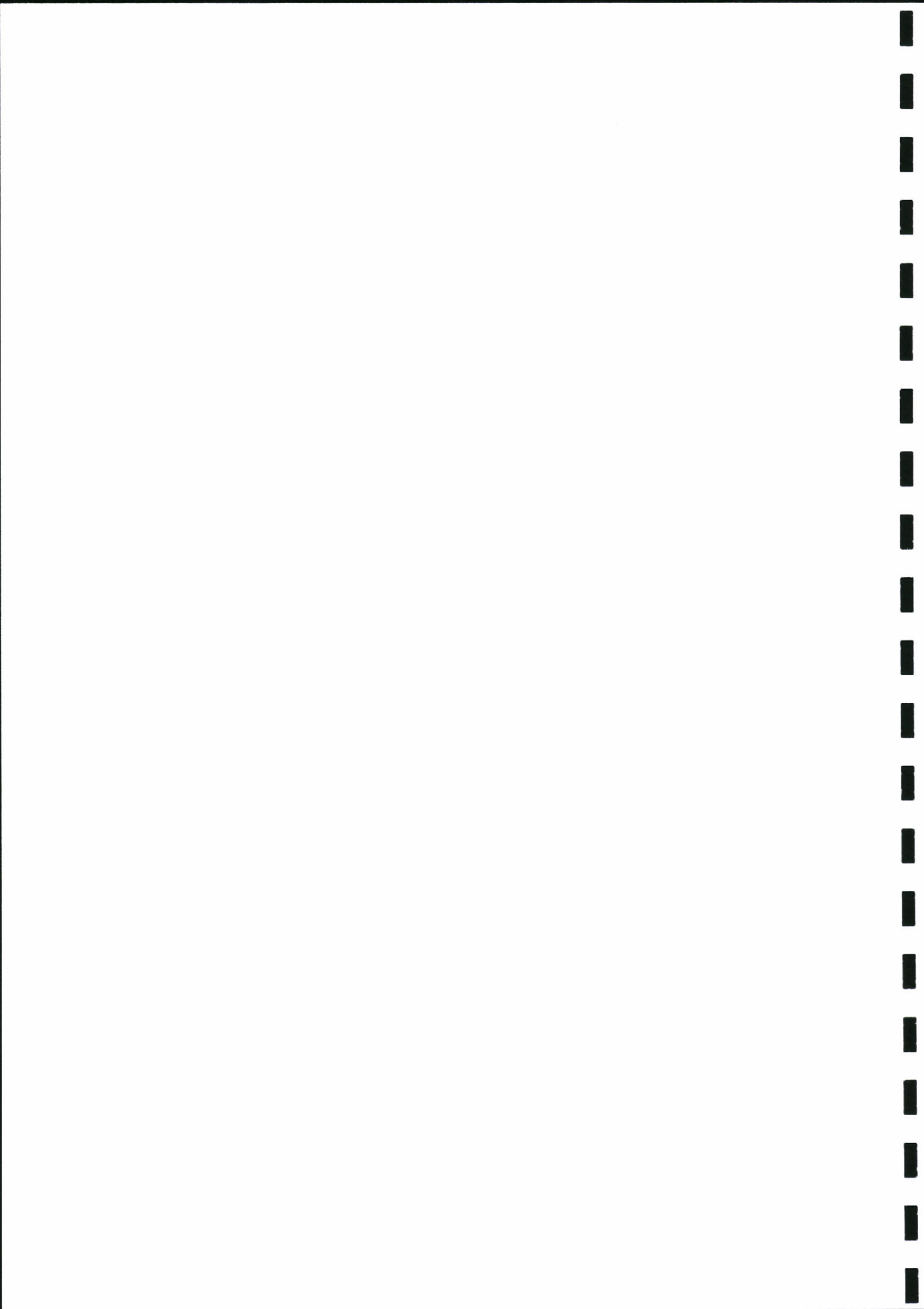
Néant.

1



2





B . CONSTRUCTIONS OU SITES INTERESSANTS NON PROTEGES OFFICIELLEMENT

La partie ancienne du village, avec ses constructions aux pignons à pas-de-moineau et autres éléments typiques de l'architecture du Soissonnais.

C . SITES NATURELS ET PAYSAGES

La caractéristique paysagère de Ploisy est le vallon dans lequel s'est installé le village. Accroché sur le rebord de la cuvette qui termine le vallon, il bénéficie d'un site remarquable.

Deux unités paysagères apparaissent clairement sur le territoire de la commune :

- Le plateau : espace agricole ouvert s'étendant sur plusieurs communes, il présente une qualité paysagère médiocre : terres à cultures limitées par ce qui dépasse des bois des versants (photo 1), ou s'étendant à perte de vue vers l'ouest et le sud (photo 2).

- Le site du village : unité paysagère refermée sur elle-même par les versants boisés qui l'entourent (photos 3, 4, 6), elle assure une intégration parfaite de la zone bâtie.

En venant de la RN 2, l'entrée sud-ouest n'est perçue qu'au moment où la route pénètre dans le village. Alors seulement apparaissent les constructions anciennes (photo 4) et la grande ferme en contre-bas sur la gauche (photo 3).

A l'entrée nord-est, en montant de Courmelles, la bosse qui marque l'entrée du village ne laisse apparaître que la maison qui s'élève sur la droite (photo 5). On aperçoit ensuite les quelques maisons récentes qui se sont construites au bord de la route «haute» qui continue vers Chaudun (photo 6). Et c'est seulement quand on parvient au sommet de la bosse qu'on découvre les constructions anciennes de Ploisy, au bout de la ligne droite, à droite du calvaire (photo 7).

D . SITES BATIS

Les différents éléments de forme urbaine qu'il est bon de connaître pour l'élaboration du règlement sont les suivants :

1 . Implantations

La partie ancienne du village est caractérisée par deux types d'implantations :

- constructions implantées parallèlement à la rue, en bordure de l'alignement (photo 8) ;
- pignons sur rue à l'alignement (avec quelquefois bâtiment en retour parallèle à la rue : photo 10) et reconstitution de la continuité bâtie sur rue au moyen de murs hauts de même facture que ceux des bâtiments (photo 9).

Le tissu - même dans la partie ancienne - est donc plutôt semi-continu que réellement continu.

A l'extérieur de ce noyau ancien (c'est-à-dire exclusivement au bord de la RD 173 et de l'extrémité nord-est de la rue Saint-Martin), les constructions - qui datent pratiquement toutes d'après 1950 - sont évidemment implantées en retrait et de façon systématiquement discontinue.

2 . Hauteur des constructions

Dans la partie ancienne du village, les constructions ont au maximum un étage droit sur rez-de-chaussée (photo 8).

Mais la majorité d'entre elles sont de simples rez-de-chaussée, avec ou sans comble habitable (le plus souvent sans : autres photos).

Les habitations individuelles les plus récentes sont de simples rez-de-chaussée surmontés en général d'un comble habitable. Celui-ci est éclairé le plus souvent par des fenêtres en pignons, ou encore par des lucarnes ou par des chassis dans le versant du toit.

3 . Toitures

Anciennes ou nouvelles, elles sont à deux versants terminés par des pignons. Sauf s'ils ont été transformés au cours du temps, ces pignons ne sont pas arrasés parallèlement à la pente, mais présentent des degrés, ces «pas-de-moineau» si typiques de l'architecture du Soissonnais (photos 4 et 10).

Sur les constructions anciennes, le matériau de couverture est systématiquement l'ardoise - qui, dans la dernière partie du 19ème siècle, a remplacé la petite tuile brune précédemment utilisée dans le Soissonnais (il en reste quelques exemples : photo 10) -. Signalons aussi que des toitures anciennes ont été refaites dans la première partie du 20ème siècle, avec des tuiles mécaniques dites losange, de teinte rouge orangé (photos 4, 8 et 9).

Sur les constructions postérieures à 1980, le matériau pratiquement unique est la tuile, de tonalité brun-rouge plus ou moins foncé.

Les lucarnes - rares, on l'a vu - sont, dans les constructions anciennes, plutôt avec croupe sur l'avant (à la capucine) mais aussi avec pignon ; et, soit avec croupe soit avec pignon, dans les constructions récentes.

4 . Murs

Dans la tradition du Soissonnais, les murs des constructions anciennes sont en pierres calcaires appareillées à joints fins, les pignons pouvant être en moellons. Mais à Ploisy, il arrive très fréquemment que non seulement les pignons mais aussi les murs gouttereaux soient en moellons, avec seulement les rives et les chaînages d'angle en pierres appareillées.

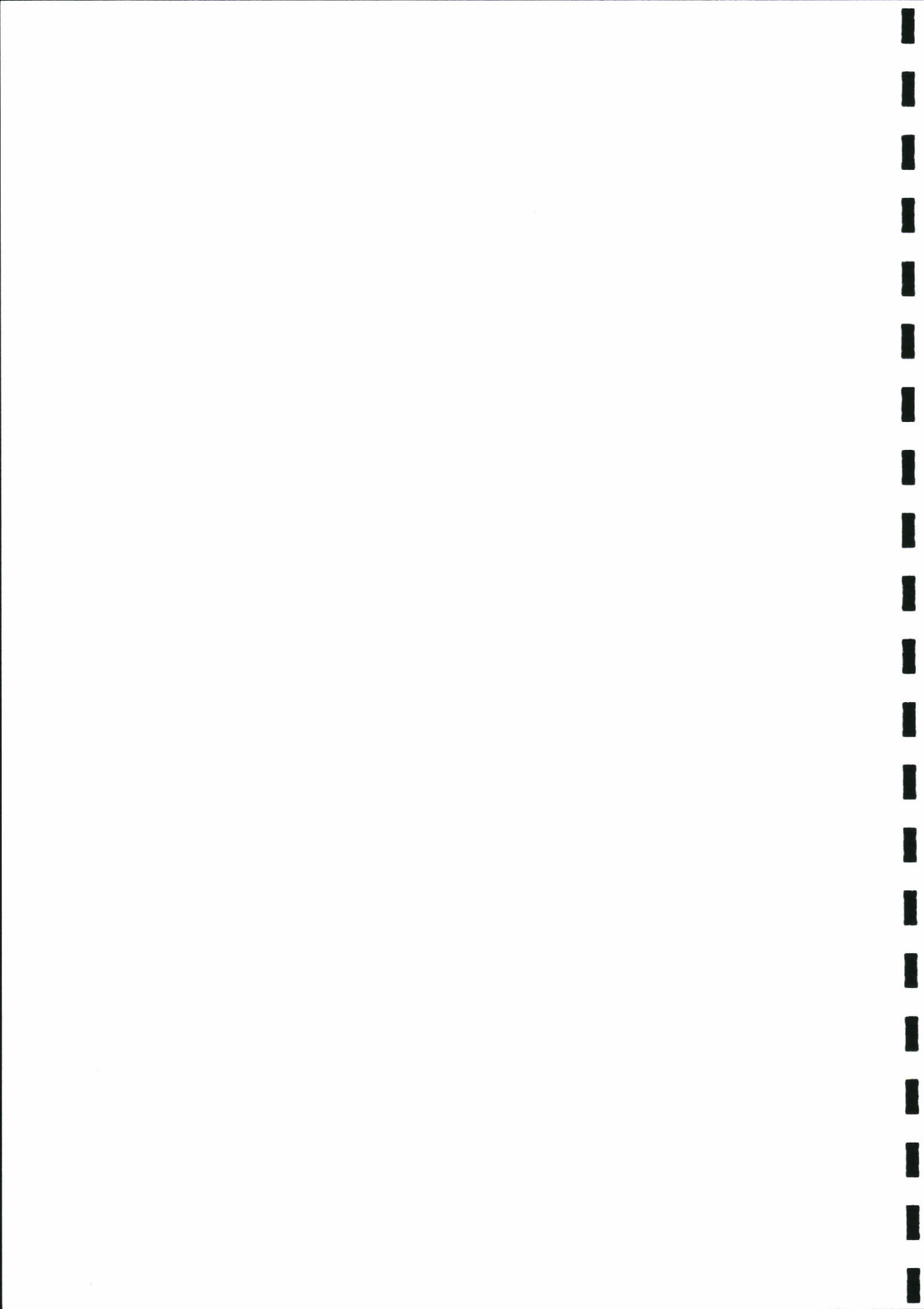
Les murs des constructions récentes sont tous traités en enduits. La couleur - imposée - de ces enduits est de tonalité crème ou beige.

3



4





5



6



7





8

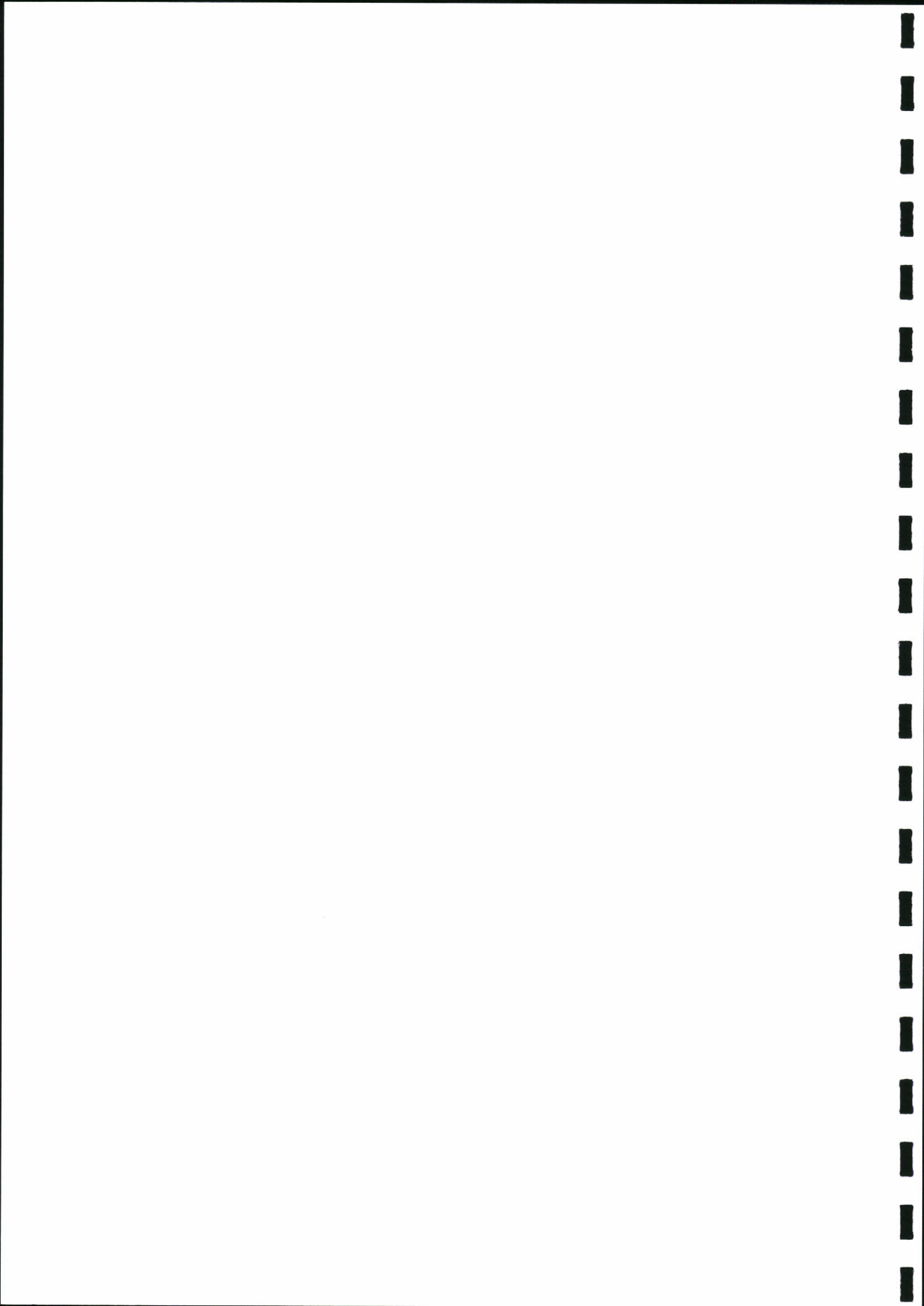


9



10







COMMUNE

DE

COURMELLES

CNE DE

SACONIN-ET-BREUIL x

DE MISSY-AUX-BOIS

ZA

ZB

ZC

PLOISY

Chemin du

Manoir

Chemin des Carrières

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

Chemin de la

Grange

CHAUDUN

DE

COMMUNE

DE

CNE

BERZY-LE-SEC

Rue

de

Paris

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

Chaudun

VII . TOURISME ET LOISIRS

L'antiquaire et le tennis attirent une clientèle extérieure au village.

Par ailleurs, il existe des circuits de randonnée : celui de la communauté d'agglomération et un circuit VTT, ainsi que ceux du plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (la planche de la page ci-contre indique ceux qui traversent Ploisy et qui ont été adoptés par le conseil municipal le 30 mars 1992),.

VIII . CONTRAINTES MAJEURES

A Ploisy, les contraintes au développement du village - donc presque exclusivement pour l'habitat - sont de deux ordres :

- des contraintes de risques ;
- des contraintes de site et de paysage.

Contraintes de risques

On a pu lire plus haut que le fond de la cuvette est très humide. Ce n'est évidemment pas de ce côté que peut être localisée une extension de la zone bâtie.

Contraintes de site et de paysage

L'urbanisation doit aussi être écartée des versants aux pentes trop abruptes . . . qui sont en même temps boisées.

On constate que les possibilités d'extension sont très réduites.

IX . ELEMENTS PORTES A LA CONNAISSANCE DU MAIRE PAR LE PREFET EN VUE DE L'ELABORATION DU P.L.U. (14 janvier 2002)

A . LES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT AU P.L.U.

1°. Prescriptions nationales et particulières

Prescriptions nationales

1. Les prescriptions générales du Code de l'urbanisme :

L'article L.110, qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement :

Harmoniser leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace «afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discriminations aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements».

L'article L.121-1, qui définit les trois principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

. L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, tout en respectant les objectifs du développement durable.

. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat et d'une diversité de l'offre concernant les logements (logements sociaux et autres logements).

. L'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, et la maîtrise de l'expansion urbaine dans le respect de l'environnement (protection de l'air et de l'eau, des écosystèmes, des paysages, et prévention des risques).

L'article L.123-1, qui précise l'esprit dans lequel le plan local d'urbanisme doit être élaboré, à savoir : établir un diagnostic, définir les besoins et présenter un projet d'aménagement et de développement durable.

A ces trois articles fondamentaux, il faut ajouter les articles dits «d'ordre public» du Code de l'urbanisme : les articles R.111-2 (salubrité et sécurité), R.111-3-2 (protection des sites et vestiges archéologiques), R.111-4 (desserte routière), R.111-14-2 (protection de l'environnement), R.111-15 (aménagement du territoire) et R.111-21 (protection des paysages naturels et urbains).

2. La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, dite «loi sur l'eau», qui précise dans son article 35 que «les communes ou leurs groupements doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, ainsi que les zones nécessitant des précautions particulières pour la gestion des eaux pluviales.
3. La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, dite «loi sur le bruit», qui indique dans son article 1er que les dispositions à prendre «ont pour objet, dans les domaines où il n'y est pas pourvu, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.»
4. La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, dite «loi paysages», qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.
5. La loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, dite «loi Sapin», relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques, qui limite le montant des participations qu'il est possible d'exiger des aménageurs.
6. La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite «loi Barnier», relative au renforcement de la protection de l'environnement, ou plus précisément son amendement Dupont, qui a introduit dans le Code de l'urbanisme un nouvel article L.111-1-4, qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation le long des voies à grande circulation.

7. La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996, dite «loi sur l'air», qui précise dans son article 1er que «l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en oeuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.
Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.»
8. La loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, qui précise, dans son article 111, l'obligation de consulter la chambre d'agriculture, l'Institut national des appellations d'origine contrôlée (I.N.A.O.) et, le cas échéant, le centre régional de la propriété forestière, dès lors que le P.L.U. prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Ces avis sont réputés favorables en l'absence de réponses dans le délai de 2 mois.
9. La loi d'orientation sur la forêt n° 2001-602 du 9 juillet 2001, qui prévoit que la décision prescrivant l'élaboration d'un P.L.U. peut également soumettre à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, sur tout ou partie du territoire communal (cinquième alinéa de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Prescriptions particulières : le schéma directeur du Soissonnais

Approuvé le 20 décembre 2001, il inscrit une vaste zone d'activités en bordure de la RN 2, sur les territoires de Ploisy et de Courmelles ; il classe en zone à protéger les versants et le fond du vallon, et en zone agricole, le reste du territoire.

2° . Projets d'intérêt général (P.I.G.)

Aucun ne concerne le territoire de Ploisy.

3° . Servitudes d'utilité publique

Début 2002, seules existaient à Ploisy :

- les servitudes relatives aux lignes électriques (I 4), qui concernent les lignes jumelées de 63 kV Sautillet - Soissons-Saint-Paul et 63 kV Sautillet - Chouy ;
Tout projet de construction à proximité des ouvrages existants doit être soumis, pour accord préalable, à la D.R.I.R.E. (Direction régionale de l'industrie et de l'environnement) de Picardie, 44 rue Alexandre Dumas, 80026 AMIENS Cedex.
- les servitudes de protection des installations sportives (JS 1), qui concernent le court de tennis près de la place de la Mairie.
- les servitudes aéronautiques de dégagement (T 5), qui concernent l'aérodrome de Soissons-Courmelles.

Il faut ajouter qu'une procédure était en cours en vue de l'institution des servitudes d'interdiction d'accès direct (EL 11) sur la RN 2, après transformation de celle-ci en voie express.

4° . Contraintes et obligations diverses

Il s'agit d'obligations qui ne figurent pas dans la nomenclature officielle des servitudes (ou de servitudes non encore officiellement instituées), ou encore d'obligations qui résultent de lois ou de directives nationales.

Ce sont, à Ploisy :

Circulation routière

La RN 2 a été classée «route à grande circulation» (décret du 13 décembre 1952). Les accès à cette voie sont réputés dangereux et soumis à autorisation préalable.

Nuisances phoniques

Le classement des infrastructures du département de l'Aisne est en cours. Il prévoit la RN 2 en catégorie 3. Sans attendre l'arrêté préfectoral de classement, le P.L.U. doit prendre en compte les secteurs affectés par le bruit au voisinage de cette route.

Loi Barnier et son amendement Dupont

Cette loi a été citée plus haut comme prescription nationale.

Transcrite dans l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, elle concerne à Ploisy la RN 2, pour laquelle elle entraîne l'inconstructibilité d'une bande de 75 mètres mesurée à partir de l'axe.

Seule la future zone d'activités est concernée.

Pour remettre en cause cette inconstructibilité et réduire - sans excès - le recul obligatoire des constructions, le P.L.U. devra intégrer des dispositions particulières (règlement et document graphique) qui définissent un véritable projet urbain, comme y engage la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996.

Projet routier

En vue de la transformation de la RN 2 en voie express, le P.L.U. doit inscrire au bénéfice de l'Etat un emplacement réservé (d'une profondeur de 25 mètres par rapport au bord de la chaussée avant travaux) et autoriser dans son règlement les affouillements et exhaussements du sol, les voies de désenclavement et de substitution liées à l'aménagement de cette route.

En outre, le règlement doit indiquer qu'aucun accès direct à la route ne pourra être créé ou modifié pour les riverains.

Télécommunications

La Direction régionale de France Télécom rappelle

- que tout aménagement du réseau téléphonique de la commune doit être réalisé conformément au Code des P.T.T. ; que, par ailleurs, la présence de câbles souterrains impose une servitude non aedificandi de 3 mètres (1,50 m de chaque côté de l'axe du câble) lorsqu'ils sont posés en terrain privé ;

- que tout raccordement au réseau téléphonique doit se faire conformément à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, reprise à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme et précisée par le protocole d'accord du 19 janvier 1993 entre les ministres de l'Environnement, des Postes et Télécommunications et le président de France Télécom : le règlement du P.L.U. doit indiquer que le raccordement doit se faire en souterrain ;
- qu'en conséquence il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de réaliser - et de financer - les infrastructures souterraines jusqu'aux équipements qui existent au droit du terrain (domaine public ou privé).

Protection des repères géodésiques

Il est fait obligation de préserver les repères de points géodésiques existant sur le territoire de la commune : demande permanente de l'Institut Géographique National (I.G.N.).

Zone à risques (pour mémoire)

En répondant en 1996 à un questionnaire adressé par le Bureau de recherches géologiques et minières (B.R.G.M.), la commune de Ploisy a signalé qu'il existait sur son territoire une cavité (de superficie extrêmement réduite : 10 m²) subsistant de la guerre de 1914-1918, où s'est produit - à une seule reprise - un éboulement, qui n'a fait ni dommage ni victime. Depuis, cette cavité a été remblayée.

B . LES ELEMENTS COMMUNIQUEES A TITRE D'INFORMATION

1°. Environnement

Qualité des eaux

Schéma halieutique

Par arrêté préfectoral du 1er septembre 1992 a été approuvé le schéma des vocations piscicoles et halieutiques du département de l'Aisne.

La Direction départementale de l'agriculture et de la forêt peut donner tous renseignements utiles en ce domaine.

Le ruisseau des Aulnes, qui alimente la Cruise, prend sa source sur le territoire de Ploisy, près de sa limite nord-est. Il est classé en deuxième catégorie piscicole.

Alimentation en eau potable et assainissement

La Direction départementale de l'agriculture et de la forêt signale

- que des problèmes d'alimentation en eau potable existent à Ploisy,
- que, pour l'assainissement, une étude de zonage est en cours.

Sites archéologiques (informations postérieures au porter à connaissance)

Au moment était fait ce porter à connaissance, le service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles de Picardie considérait le territoire de Ploisy comme une zone sensible du point de vue archéologique.

C'est pourquoi, en mai et juin 2002, avant que ne débutent les travaux d'aménagement de la Z.A.C. d'activités «du Plateau», ce service a entrepris des fouilles, qui ont permis les très importantes découvertes dont fait état la planche de la page ci-contre.

Des découvertes fortuites sont évidemment possibles en d'autres points du territoire de la commune. Aussi, le permis de construire pouvant, en application de l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme, « être refusé si le projet risque de compromettre la conservation de vestiges archéologiques », le demandeur éventuel d'une autorisation d'urbanisme est invité à prendre contact avec le service régional de l'archéologie (5 rue Henri Daussy, 80000 Amiens ; tél. : 03.22.97.33.30).

Chemins de randonnée

On a pu en voir le tracé sur la planche en vis-à-vis de la page 23 ci-dessus.

Dans le cadre de la protection des sentiers et chemins inscrits au Plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (P.D.I.P.R.), ces chemins doivent être repérés sur le document graphique du P.L.U., conformément à l'article L.123-1 (6°) du Code de l'urbanisme.

2°. Politiques contractuelles et intercommunalité

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.)

La communauté de communes du Soissonnais (devenue depuis communauté d'agglomération) a assuré la maîtrise d'ouvrage d'une O.P.A.H. Programme social thématique, au cours des années 1995 à 1997. La commune de Ploisy a bénéficié de ce dispositif.

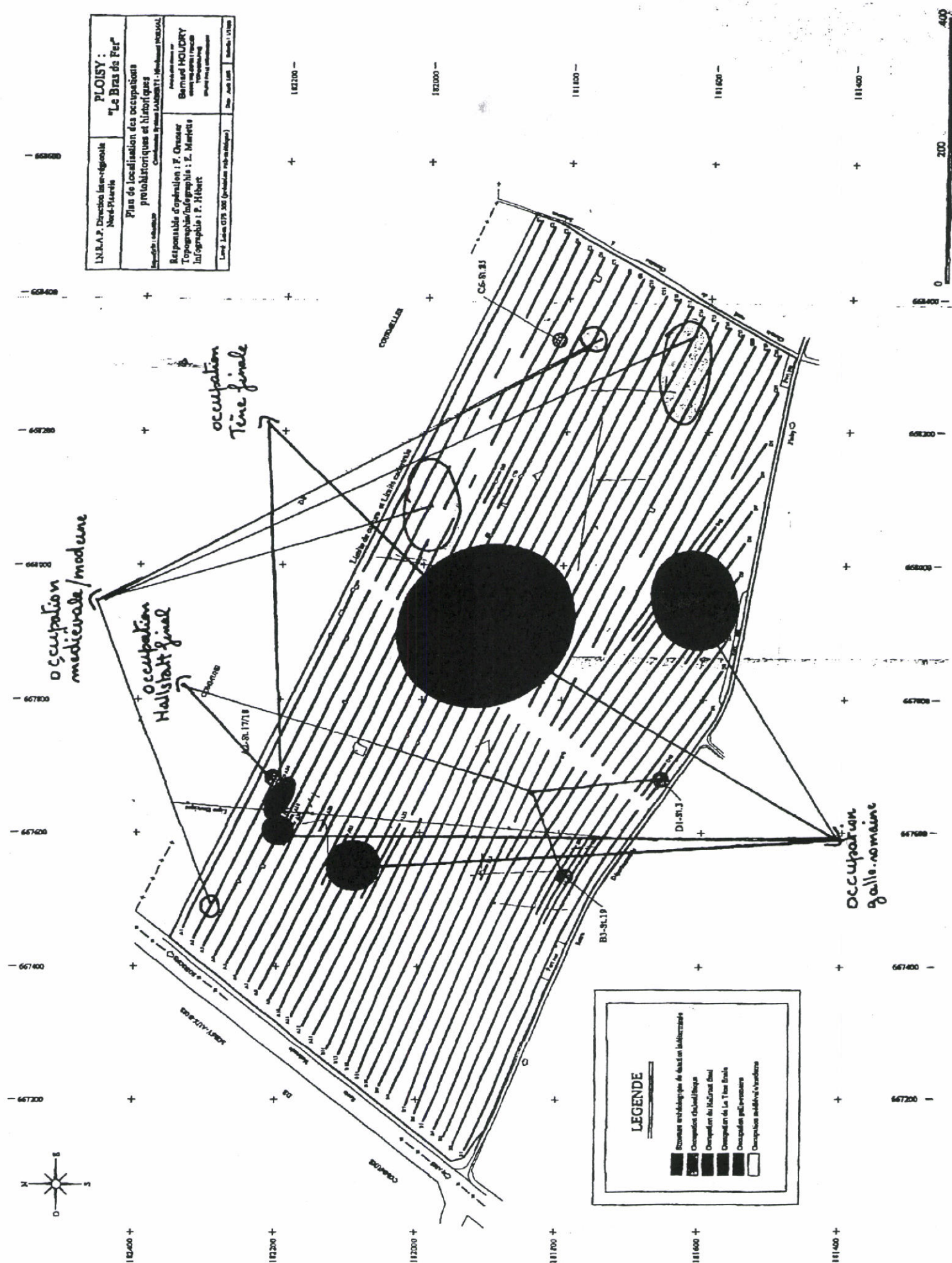
Programme local de l'habitat (P.L.H.)

Par délibération en date du 21 septembre 2000, la communauté d'agglomération du Soissonnais a décidé de renouveler son programme local de l'habitat en application des articles L.302-1 à L.302-4 du Code de la construction et de l'habitation. La commune de Ploisy est incluse dans le périmètre de ce P.L.H., dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le bureau d'études Square.

Un P.L.H. conduit à l'élaboration d'un diagnostic de la situation locale en matière d'habitat, à l'énoncé de principes et d'objectifs en matière de construction neuve, de réhabilitation, de répartition équilibrée de l'offre de logements, et de cohérence avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, et enfin à un programme d'actions qui seront mises en oeuvre par la collectivité pour atteindre les objectifs retenus.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, «les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du P.L.H.».

I.N.R.A.P., Direction des régions Nord-Picardie	PLOISY : "Le Brai du Fer" Plan de localisation des occupations préhistoriques et historiques Coordonnées : 50° 04' 00" N - 1° 04' 00" E	Responsable de l'opération : P. Ouzouas Topographe : J. Legendre ; Z. Maréchal Infographes : P. Hébert	Date d'élaboration : 1978
L'Institut National de la Recherche Scientifique	Direction des Régions Nord-Picardie	Responsable de l'opération : P. Ouzouas Topographe : J. Legendre ; Z. Maréchal Infographes : P. Hébert	Date d'élaboration : 1978



Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

En application de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 dite «loi Besson» modifiée par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées a été mis en place dans le département de l'Aisne. Un premier plan a été signé le 25 juin 1991 par le président du conseil général et par le préfet, pour une durée de trois ans.

Un deuxième plan a été signé le 1er juillet 1996.

Un troisième plan a été arrêté le 10 décembre 1999. Il définit les objectifs prioritaires suivants :

- l'accès et le maintien dans un logement indépendant et décent pour les familles défavorisées,
- le développement d'une offre de logements et le suivi de l'occupation par la mobilisation des outils existants (maîtrises d'oeuvre urbaines et sociales, logements adaptés, programmes sociaux thématiques, plans d'urgence).

L'amélioration de la connaissance et du suivi des besoins des ménages figure aussi parmi les objectifs du plan.

Il est rappelé qu'une politique efficace en faveur du logement des défavorisés doit s'appuyer sur une coordination au niveau local des différents partenaires concernés, qui se réunissent en commission dans chaque arrondissement. Localement, c'est la commission d'arrondissement du Fonds de solidarité pour le logement de Soissons qui constitue l'instance d'examen des dossiers individuels et de décision.

Aires pour les gens du voyage

Il est rappelé qu'en vertu du principe de liberté de circulation, toutes les communes, quelle que soit leur taille, ont l'obligation d'assurer le stationnement des gens du voyage sur des terrains officiellement désignés, d'une capacité suffisante et disposant d'un équipement minimal correspondant à une halte de 72 heures.

Communauté d'agglomération du Soissonnais

Ce type d'établissement public a pour compétences obligatoires :

- Concernant l'aménagement de l'espace :
 - . schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur,
 - . création et réalisation de Z.A.C. d'intérêt communautaire,
 - . organisation des transports urbains.
- Concernant le développement économique :
 - . création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire et aéroportuaire d'intérêt communautaire ;
 - . action de développement économique d'intérêt communautaire.

3°. Outils de mise en oeuvre du P.L.U.

Droit de préemption urbain

Après opposabilité de l'approbation du P.L.U., le conseil municipal pourra décider d'instaurer le droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi S.R.U.) a réduit le nombre de documents d'urbanisme pouvant exister sur le territoire d'une commune à un seul : le P.L.U. Le plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) n'existe plus et les dispositions qu'il comportait doivent être intégrées au P.L.U.

A l'intérieur du périmètre d'une Z.A.C., le P.L.U. doit préciser la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, ainsi que la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. Le P.L.U. peut également déterminer la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

La procédure de Z.A.C. a été engagée par la communauté d'agglomération du Soissonnais pour le projet de la zone d'activités du «plateau». Le P.L.U. doit donc définir les éléments décrits ci-dessus et intégrer les dispositions découlant de l'étude «loi Barnier», l'opération étant en bordure de la RN 2.

Institution de servitudes

Modifié par la loi S.R.U., l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme permet d'instituer les servitudes consistant :

- à interdire - sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il détermine et pour une durée d'au plus cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global - les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes restent autorisés ;
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation - dans le respect des objectifs de mixité sociale - de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Participation pour voies nouvelles et réseaux

L'article 46 de la loi S.R.U. institue une participation pour le financement des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Cela inclut la transformation en voie urbaine d'une route ou d'un chemin existant (articles L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'urbanisme).

Cette participation est exigible des propriétaires fonciers qui bénéficient de la voie nouvelle, sans laquelle leurs terrains ne pourraient pas être constructibles. Elle est due lors de la construction d'un premier bâtiment. Elle inclut le financement de tout ou partie du coût de la voie proprement dite et des réseaux d'eau potable, d'écoulement des eaux pluviales, d'assainissement des eaux usées, de gaz, d'électricité et d'éclairage public.

Cette réforme vise à donner aux communes les moyens financiers de réaliser les infrastructures nécessaires à la réalisation des aménagements décidés dans le P.L.U.

La participation pour création de voie nouvelle se substitue à la participation pour la réalisation des équipements de services publics industriels et commerciaux, participation qui ne prenait pas en compte la voirie.

Cette participation doit être instituée par une délibération du conseil municipal pour l'ensemble du territoire communal. Après quoi, une délibération spécifique devra intervenir pour chaque voie nouvelle.

4°. Autres informations

Ouvrages techniques

Il est souhaitable que les constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ne soient pas soumises aux règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies, par rapport aux limites séparatives ou des bâtiments entre eux, ni aux coefficients d'emprise et d'occupation du sol.

Réseaux de télécommunication et de télédiffusion

Télédiffusion de France (T.D.F.) souhaite que, dans un souci d'esthétique, tous les nouveaux lotissements soient équipés de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Ce voeu garantit en outre la bonne qualité des réceptions et prépare l'accès collectif aux transmissions par satellite.

Il est rappelé par ailleurs que, depuis le 1er janvier 1998, les télécommunications sont ouvertes à la concurrence conformément à la loi de réglementation des télécommunications du 26 juillet 1996.

Les opérateurs sont incités à rechercher un partage de leurs installations.

Travaux à proximité de certains ouvrages

L'article 1er du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, indique les différents types d'ouvrages concernés (lignes électriques, ouvrages de télécommunication, ouvrages de transport de gaz et de produits chimiques, ... - sauf les ouvrages militaires, que l'article 2 du décret exclut comme couverts par le secret défense nationale -).

Un plan, établi et tenu à jour par chacun des différents exploitants d'ouvrages, est déposé en mairie à la disposition du public, ainsi que les adresses auxquelles doivent être envoyées les demandes de renseignements et les déclarations d'intention de commencement de travaux.

Sur ce plan figure la zone d'implantation des ouvrages.

CHAPITRE 2

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I. SYNTHESE DE L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RECUEILLIS

A. ESPACES OU DOIT ETRE AFFIRMEE UNE VOCATION INCOMPATIBLE AVEC L'URBANISATION

1. Zone humide

Pour une raison évidente, toute urbanisation doit être écartée de la zone humide du «marais» («les Fonds» sur le plan cadastral), en contre-bas du village.

2. Protection du milieu naturel

A Ploisy, elle concerne cette zone humide ainsi que les espaces boisés, c'est-à-dire ceux qui sont situés en rebord du plateau, sur les versants du vallon.

3. Protection des paysages

Elle doit concerner les pentes accentuées - et très en vue - qui dominent le vallon. Il se trouve qu'elles sont presque entièrement boisées :

les constructions doivent demeurer groupées avec le village.

4. Protection de l'activité agricole

Cette protection doit être assurée - c'est une évidence - sur le domaine de grandes cultures qu'est le plateau. A l'exception, du moins, de toute la partie ouest du territoire de Ploisy, sur laquelle le projet de schéma directeur de l'agglomération soissonnaise - élaboré sous la direction de la communauté d'agglomération - prévoit de créer une vaste zone d'activités.

B . EXTENSIONS POSSIBLES DU BATI

Puisque le schéma directeur délimite la future zone d'activités, les extensions dont il s'agit ici concernent exclusivement le village.

Obligatoirement situées en dehors des parties du territoire qui viennent d'être citées comme devant être protégées, leur recherche devait obéir aux critères suivants :

- Grouper le plus possible les extensions avec la zone déjà urbanisée :
 - . en proscrivant, à chaque sortie d'agglomération, les développements linéaires au-delà de la dernière construction existante ;
 - . en utilisant toutes les possibilités de construction subsistant à l'intérieur du bâti existant et dans sa périphérie immédiate.
 Cela a pour avantage de limiter l'allongement des réseaux (qui entraîne des coûts élevés pour le budget communal) ; cela a aussi l'avantage d'économiser les terres agricoles.
- Localiser ces secteurs en fonction de la capacité des réseaux et des possibilités de raccordement (pour l'eau, en plus de l'alimentation des habitations, il faut également penser à la défense contre l'incendie).
- Respecter le paysage rural et les sites remarquables : il faut à tout prix éviter que les constructions nouvelles ne viennent dénaturer le cadre paysager, alors que c'est précisément la qualité de celui-ci qui attire les nouveaux constructeurs.

En appliquant ces critères à Ploisy, la conclusion était simple : les extensions possibles du village étaient extrêmement limitées :

A l'intérieur du bâti existant

Les rares terrains encore disponibles en bordure de la rue Saint-Martin.

En périphérie immédiate de la zone urbanisée

Les quelques terrains subsistant en bordure de la RD 173 (son trafic n'est pas très important : la Direction de la voirie départementale ne s'y opposerait probablement pas), ainsi que l'espace non bâti qui s'étendait entre la rive sud-est de la rue Saint-Martin et la lisière des bois.

II . PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Au moment de l'élaboration du plan local d'urbanisme, la municipalité n'avait que des objectifs très simples :

- En matière d'habitat, utiliser les dernières possibilités de construction dans le village - celles qui viennent d'être décrites -.
- En ce qui concerne les activités, créer progressivement - dans le cadre de la communauté d'agglomération - la vaste zone d'activités industrielles inscrite au schéma directeur du Soissonnais.

A . DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Dans ce domaine, les objectifs de la commune étaient en phase avec ceux de la communauté d'agglomération. Il visaient donc à voir se réaliser, par étapes, la Z.A.C. du «Plateau».

Dès le début des études, il a été décidé que la première étape se situerait sur le territoire de Ploisy : sur la grande parcelle de 66 hectares qui s'étend au nord de la route de Missy-aux-Bois, jusqu'à une soixantaine de mètres de la limite communale avec Courmelles.

Au contraire, l'urbanisation des terrains situés au sud de cette route, jusqu'à la limite de Chaudun - qui eux aussi font partie de la zone d'activités inscrite au schéma directeur - était repoussée au long terme.

Le type d'activités à accueillir semblait s'orienter, non seulement vers les activités industrielles classiques, mais aussi vers la logistique (phase d'entrepôt entre la production et la distribution).

La pièce n° 2 du dossier de P.L.U., le «Projet d'aménagement et de développement durable» décrit en détail la conception retenue pour cette zone d'activités. On s'y reportera.

B . DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Comme on a pu le lire à la page 10 ci-dessus, le rythme de construction constaté depuis le recensement de 1968 a d'abord été de 0,57 logement par an entre 1968 et 1975. Il y a eu ensuite une complète stagnation entre 1975 et 1982, puis un timide redémarrage : 0,12 logement par an entre 1982 et 1990, suivi d'une accélération : une moyenne de 0,44 logement par an de 1990 à 1999.

Pour déterminer la capacité à prévoir dans le P.L.U., la projection qui suit a pris comme terme, non pas la fin du mandat municipal qui a débuté en mars 2001, mais la fin du mandat suivant, c'est-à-dire mars 2013.

Compte tenu de la suspicion qui pèse sur l'augmentation du parc de logements entre 1968 et 1975, c'est un rythme de 0,50 logement supplémentaire par an qui a semblé devoir être retenu comme maximum pour cette période.

Au cours des 12 ans, de début 2001 à fin 2012, c'est donc à la construction de tout au plus 6 logements qu'il fallait s'attendre. Ce qui nécessiterait environ 7.000 m² de terrain (1.100 à 1.200 m² par parcelle, car il était peu probable qu'on mette en place un réseau d'assainissement collectif des eaux usées).

Pour tenir compte de la rétention des terrains par les propriétaires qui ne sont pas vendeurs, ainsi que pour offrir du choix - et lutter par voie de conséquence contre l'augmentation du prix des terrains -, c'est une superficie de 20.000 m² (2 hectares) qui devait être ouverte à l'urbanisation.

Face à cette demande théorique, les terrains tels que définis plus haut pour accueillir de nouvelles habitations couvrent une superficie d'environ 12.000 m² : de quoi recevoir 11 ou 12 maisons, pas davantage.

Population résultante début 2013 :

L'utilisation de la totalité du site encore urbanisable ne pouvait se traduire que par une faible augmentation de la population :

96 à 100 habitants au printemps 2013,

... en estimant à 2,7 ou 2,8 (v. cette question page 15) le nombre d'occupants dans chacune des 36 résidences principales qui pourraient exister à cette date (les 31 de 1999 + 6 nouvelles - 1 par suite du renouvellement).

Conséquences pour les équipements publics

Réseau d'eau potable

Au moment où ces objectifs étaient définis, le village de Ploisy n'était alimenté que par une canalisation de 60 mm en acier, qui arrivait de Berzy-le-Sec. Dans le village, la distribution se faisait aussi par des canalisations de 60 mm.

Cette situation pouvait tout à fait satisfaire les besoins de tout au plus une douzaine d'habitations supplémentaires.

En revanche, la question de la défense contre l'incendie était plus préoccupante. Toutefois, la création d'un nouveau réseau pour la zone d'activités du plateau était indispensable, et on savait déjà qu'une canalisation de 350 mm traverserait le village avant de parvenir à la zone d'activités. La pose d'un poteau d'incendie serait dès lors possible.

Réseau d'assainissement

Pour l'assainissement pluvial, la situation constatée - réseau de fossés et de drains conduisant les eaux dans le «marais» - pouvait parfaitement perdurer.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, on s'orientait en juin 2003 vers l'assainissement collectif, au moins pour la majeure partie du village

Equipement scolaire

C'est le seul domaine où l'aspect quantitatif du développement pouvait avoir un impact. Avec 10 ou 12 habitants supplémentaires, le nombre d'élèves à scolariser pourrait au plus augmenter d'une ou de deux unités.

L'école de Courmelles - qui, rappelons-le, accueille les enfants de Ploisy - pouvait sans difficulté recevoir ce tout petit supplément.

C . POLITIQUE DU LOGEMENT

Il s'agit maintenant d'un autre aspect de la construction : en tout premier lieu la mixité, l'une des préoccupations majeures de la loi S.R.U. : logements sociaux, logements pour personnes défavorisées, logements pour personnes âgées, ...

Ploisy est inclus dans le périmètre du programme local de l'habitat (P.L.H.) de l'agglomération du Soissonnais. Pourtant, c'est - on en conviendra - une trop petite commune pour que la municipalité ait la possibilité de lancer ne serait-ce qu'un petit programme de logements sociaux : il était clair que les quelques habitations encore possibles seraient construites au gré des initiatives individuelles.

D . PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ANCIEN

Le village de Ploisy est riche en constructions typiques du Soissonnais (voir les photos au chapitre 1 de ce rapport).

La conservation de ce caractère était, naturellement, l'un des objectifs de la municipalité. Objectif qui devait se traduire dans le P.L.U. par un règlement qui, par ses articles 6 et 7 (implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives) et 11 (aspect extérieur), garantisse l'intégration des constructions nouvelles dans le bâti ancien - et aussi empêche la dénaturation du caractère lors des travaux à exécuter sur les bâtiments anciens -.

E . INTEGRATION PAYSAGERE DES ZONES BATIES

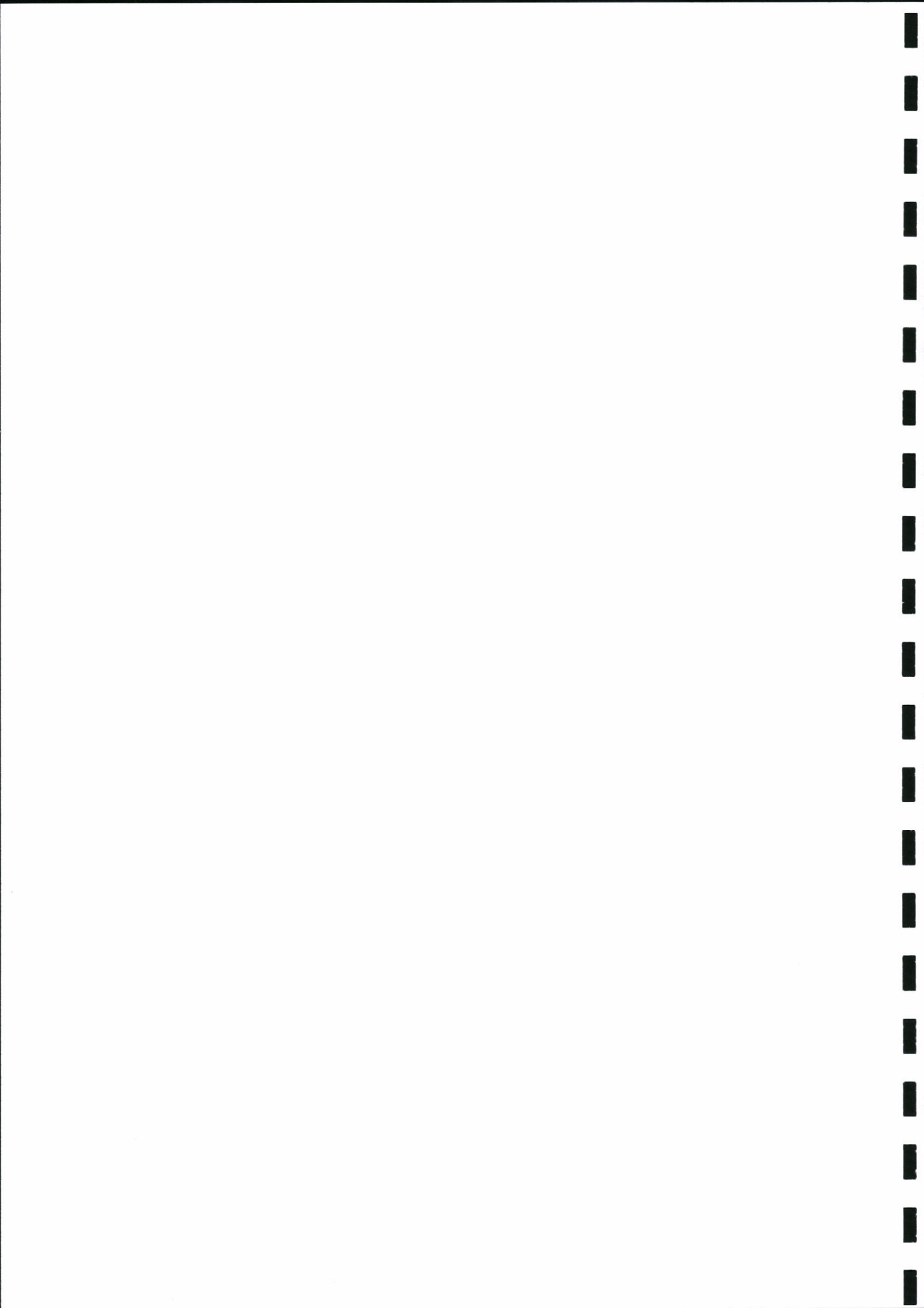
C'était un autre objectif de la municipalité. Heureusement, en ce domaine, l'écrin boisé quienser le village donne toute garantie.

Il revenait au P.L.U. de le protéger.

III . PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

- 1 . Protection rigoureuse de la zone humide du «marais» et des versants boisés qui entourent le village, par leur classement en zone naturelle et forestière (zone N du plan local d'urbanisme), c'est-à-dire de ce qui constituait la zone ZP de la carte communale. De plus, le P.L.U. allait pouvoir y ajouter la protection des bois en en faisant des «espaces boisés classés» (à l'exception de la peupleraie qui occupe le fond de la cuvette : ce n'est pas un bois mais une culture).
- 2 . Activité agricole protégée sur les terres de la partie sud-est du plateau, par le classement en zone A de ce qui avait été classé en zone ZN dans la carte communale.
- 3 . Extension du village sur les quelques terrains équipés et encore libres en bordure de la RD 173 entre le calvaire et la lisière des bois, ainsi qu'à flanc de coteau sur la rive sud-est de la rue Saint-Martin (zone ZE de la carte communale, à classer secteur I AUb au P.L.U.).
- 4 . Création, en plusieurs étapes, d'une vaste zone d'activités (sous compétence de la communauté d'agglomération), en commençant par 66 hectares en bordure de la RN 2 au nord de la route qui conduit de Ploisy vers Missy-aux-Bois (à classer secteur I AUi au P.L.U.).
- 5 . Extension à plus long terme de cette zone d'activités (zone II AUi) des terres comprises entre cette route et la limite communale avec Chaudun.

DEUXIEME PARTIE
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS
DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CHAPITRE 1

LES ZONES URBAINES

Ce sont les zones équipées en voirie et réseaux, où la construction est admise sans aucune restriction.

I . ZONAGE

A . DEFINITION DES ZONES

La zone UA

Elle correspond à la partie ancienne du village. Ce tissu ancien est caractérisé par ses constructions implantées en ordre semi-continu et le plus souvent à l'alignement des voies publiques (ou tout au moins reliées par des murs hauts en bordure de celles-ci). Le parcellaire y est très hétérogène.

Ce tissu ancien est aussi caractérisé par son architecture traditionnelle du Soissonnais, avec ses murs en pierre (à Ploisy, ils sont plus souvent en moellons qu'en appareils à joints fins) et surtout ses pignons «à pas-de-moineau».

La zone UB

C'est la zone qui couvre les secteurs plus récents du village, au nord-est, en direction de Courmelles : l'extrémité de la rue Saint-Martin et le retour sur la RD 173, ainsi que, en contre-bas, le petit groupe de maisons au bout de la rue du Lavoir.

Zone d'habitat individuel à faible densité, elle est caractérisée par un tissu pavillonnaire où les constructions sont systématiquement implantées en retrait de l'alignement des rues et en ordre discontinu.

B . TABLEAU DES SUPERFICIES

Zones	Superficie totale	Superficie encore libre au 1.6.2002	Capacité d'accueil réelle
UA	3,77 ha	0,20 ha	2 habitations (1)
UB	3,27 ha	0,54 ha	5 habitations (1)
Total	7,04 ha	0,74 ha	7 habitations

(1) Pouvant être effectivement disposées sur les terrains disponibles.

C . JUSTIFICATION DU ZONAGE

1 . La zone UA

C'est le souci de maintenir le caractère de la partie ancienne du village et d'y intégrer au mieux les aménagements, extensions et reconstructions (et aussi les quelques constructions nouvelles possibles), qui a conduit à créer une zone particulière distincte de la partie pavillonnaire récente.

Les limites de la zone enserrant au plus près ce noyau ancien, de manière à ce que les dispositions du règlement - forcément plus contraignantes - ne s'applique que là où cela est absolument nécessaire à la sauvegarde du caractère.

Ces limites n'ont pas été difficile à trouver : au sud-ouest, elles coïncident avec la limite même du village ; au nord-est, le noyau ancien s'arrête de façon très nette à peu de distance au-delà de la mairie.

2 . La zone UB

Elle couvre la partie pavillonnaire du village, c'est-à-dire l'extrémité de la rue Saint-Martin en direction de Courmelles, avec, en contre-bas, le groupe de maison du bout de la rue du Lavoir, et, au-dessus, la partie urbanisée de la route de Chaudun.

Les limites sud et ouest de la zone sont tout naturellement la lisière des bois et le chemin dit «du Téléphone» qui conduit à Berzy-le-Sec.

La limite nord-est englobe la propriété bâtie sur la rive nord et coïncide avec la limite communale. Sur la rive sud, afin de protéger cette entrée du village (voir page 50 ci-après ou au bas de la page 16 du «Projet d'aménagement et de développement durable»), la limite a été placée au droit du calvaire, c'est-à-dire à l'endroit où la route départementale et la rue Saint-Martin se séparent.

II . EQUIPEMENTS PUBLICS ET EMPLACEMENTS RESERVES

A . EQUIPEMENT SCOLAIRE

On a vu dans la première partie de ce rapport que Ploisy n'a plus d'école : les enfants vont à celle de Courmelles.

La très faible croissance de population que pouvait apporter l'occupation totale du site urbanisable n'allait entraîner qu'une augmentation de 1 ou 2 élèves. Ce n'est pas cela qui allait conduire à la réouverture de l'école. L'ancienne salle de classe allait donc continuer à servir de salle municipale de réunions. Aucun emplacement réservé n'était à prévoir.

B . EQUIPEMENT SPORTIF

Vu la taille de la commune, en ce domaine non plus aucun emplacement réservé n'était nécessaire.

C . EQUIPEMENT CULTUREL

La salle municipale, on vient de le voir, pouvait continuer à occuper l'ancienne salle de classe.

D . EQUIPEMENT MEDICO-SOCIAL

Rien n'est jamais à prévoir à ce niveau de population.

E . EQUIPEMENT ADMINISTRATIF COMMUNAL - CIMETIERE

Même ne comportant qu'une seule pièce, la mairie donnait satisfaction. Du moins, aucune extension n'y était prévue.

Par ailleurs, la commune de Ploisy n'a pas plus de cimetière qu'elle n'a d'église.

F . VOIRIE

Aucune voie nouvelle ou espace public nouveau n'était nécessaire.

Même l'accès à la zone à urbaniser sur le flanc sud de la rue Saint-Martin (l'AUB) n'avait pas, pour une double raison, à être placé en emplacement réservé : il faisait partie intégrante de la parcelle 220, qui constitue la majorité de la zone (et appartenait donc au même propriétaire) ; et il était trop étroit pour être constructible en soi.

III . REGLEMENT

Son objectif est d'intégrer au mieux les nouvelles constructions - et les extensions ou transformations de constructions anciennes - dans la zone où elles seront réalisées. C'est pourquoi - on vient de le voir - la zone d'habitation a été divisée en deux zones distinctes.

Il est évident que le règlement des zones UA et UB ne diffère que par les articles qui régissent l'implantation des constructions et l'aspect extérieur. Les autres règles sont communes aux deux zones.

Les dispositions qui méritent quelques commentaires sont les suivantes.

A . DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX ZONES

Les articles 1 (Occupations du sol interdites) et 2 (occupations du sol admises, certaines sous conditions) visent à maintenir le caractère à dominante d'habitation à laquelle peuvent se mêler des activités sans nuisances. Si des installations classées sont admises, c'est sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (boulangerie, station-service, ... ce qui est pratiquement superflu à Ploisy) et que toutes les précautions soient prises pour écarter toute gêne et tout danger pour le voisinage.

Quant aux commerces, par leur surface de vente limitée à 300 m², ils ne peuvent être que des commerces de proximité.

Les articles 10 (Hauteur maximum) limitent la hauteur à un étage sur rez-de-chaussée, c'est-à-dire la hauteur qu'atteignent les plus hautes des constructions existantes.

Les articles 13 (Espaces libres et plantations) imposent une densité minimale de plantations, de manière à assurer l'intégration des constructions dans le site.

Aux articles 14, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol : c'est l'enveloppe définie par les articles 3 à 13 qui constitue les possibilités maximales d'occupation du sol.

B . DISPOSITIONS DIFFERENTES DANS LA ZONE UA ET DANS LA ZONE UB

Articles 6 (Implantation par rapport aux voies)

Dans la zone UA

La règle générale est l'implantation le long de l'alignement. Mais toujours avec la possibilité d'adaptation aux constructions voisines préexistantes qui seraient édifiées en retrait - ce qui arrive assez fréquemment à Ploisy -.

Dans la zone UB

La règle générale est l'implantation avec un recul minimum (5 mètres) par rapport à l'alignement.

Articles 7 (Implantation par rapport aux limites séparatives)

Dans la zone UA

En front à rue, la règle générale est la construction en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Mais, comme à Ploisy le tissu est plutôt semi-continu que continu, la possibilité de créer une interruption est prévue à partir d'une certaine largeur de parcelle. Celle-ci a été fixée à 11 mètres, de manière à ce que, compte tenu de la marge obligatoire de 3 mètres, le bâtiment ait tout-de-même au moins 8 mètres de longueur de façade.

Cette quasi continuité bâtie sur rue est également exigée à l'article 11 (3°-Clôtures) sous la forme d'un mur haut ; cependant une clôture à claire-voie est toujours possible, car la règle - expressément formulée par le règlement - est de s'intégrer le mieux possible à ce qui existe de part et d'autre, sur les parcelles voisines.

Dans la zone UB

La règle générale est en conformité avec le caractère pavillonnaire de la zone : implantation avec des marges par rapport aux limites séparatives.

Mais l'implantation sur une limite (ou sur les deux) est toujours possible, puisque c'est la disposition du règlement national d'urbanisme (article R.111-19) qui a été adoptée.

Dans les deux zones

C'est également la règle très simple du règlement national d'urbanisme qui a été adoptée pour le calcul de la distance que doivent respecter les constructions non implantées sur une limite séparative : la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Articles 9 (Emprise au sol)

Dans la zone UA

Compte tenu de l'hétérogénéité du parcellaire, il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise.

Dans la zone UB

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

Articles 11 (Aspect extérieur)

Dans la zone UA

Dans cette zone, les constructions nouvelles seront l'exception. Le règlement concerne donc avant tout les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes.

Ce règlement vise à maintenir les traits les plus marquants de l'architecture traditionnelle du Soissonnais : la pente (plutôt 50° que 45°) et le matériau de couverture (la tuile ou l'ardoise) ; les murs, qui doivent être, soit construits en matériaux traditionnels locaux appareillés simplement (en remarquant qu'à Ploisy les murs en moellons sont plus fréquents que les appareils à joints fins soigneusement réglés), soit comportant des enduits dans la tonalité des appareils de pierre locale.

Puisqu'il s'agit du centre ancien - et de travaux à exécuter le plus souvent sur des bâtiments existants -, le règlement va un peu plus loin : les pignons doivent monter au-dessus de la toiture et leur découpe «à pas-de-moineau» est vivement recommandée. En tout état de cause, leur suppression est interdite dans les constructions qui en possèdent.

Des adaptations sont prévues pour les constructions à usage autre que l'habitation en particulier une pente minimale de toiture beaucoup plus faible (30°) pour les bâtiments à caractère artisanal ou agricole.

Dans la zone UB

Le règlement se contente de maintenir les traits principaux de l'architecture du Soissonnais (pente de toiture, tonalité des murs).

CHAPITRE 2

LES ZONES A URBANISER

Elles sont dites «zones AU». Une zone AU est une zone naturelle, qui a été retenue pour constituer l'extension des zones bâties existantes. Elle est donc destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Selon le terme prévu pour autoriser l'urbanisation, on distingue deux catégories de zone AU : la zone I AU, urbanisable à court ou moyen terme, et la zone II AU, urbanisable seulement après modification du plan local d'urbanisme.

A Ploisy, seule existe une zone I AU.

I . LA ZONE I AU

Les terrains qu'elle couvre n'étant pas équipés, on ne peut y admettre une urbanisation diffuse. En revanche, il est possible d'y autoriser des opérations qui, même de petite taille, vont équiper progressivement la zone.

La double condition mise au démarrage de cette urbanisation est que, grâce à l'action de la commune et aux participations financières du pétitionnaire, l'équipement des terrains puisse être assuré dans les conditions fixées par les articles L.332-6 et L.332-6-1 du Code de l'urbanisme, et que chaque opération ne compromette pas l'aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone où elle se situe. Avant d'être autorisée, chacune de ces opérations aura dû en outre faire l'objet (article L.300-2 du Code de l'urbanisme) de la concertation publique prévue par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 1er) et la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 (article 57).

A Ploisy, on a distingué dans la zone I AU deux secteurs : un secteur I AUb à vocation d'habitation et un secteur I AUi à vocation d'activités industrielles (première phase de la Z.A.C. du Plateau).

A . LE SECTEUR I AUb

Il est destiné à devenir un secteur d'habitation de même caractère que la zone UB, dont il constitue l'extension : à l'occasion d'une modification du P.L.U., s'il a été équipé entre temps, il pourra être incorporé à la zone UB.

Son règlement est le même que celui de la zone UB, qui a été analysé au chapitre précédent.

A Ploisy, le secteur I AUb n'a qu'une seule localisation : à flanc de coteau au sud-est de la rue Saint-Martin .

Il s'agit d'un tout petit secteur de 6.600 m² qui n'avait plus aucun intérêt agricole et que, pour cette raison, la carte communale avait classé en zone d'extension ZE.

Par rapport à celle-ci, le secteur I AUb du P.L.U. a été étendu vers le nord-est jusqu'à la RD 173, de manière à inclure des terrains qui, après examen plus attentif, se sont révélés non équipés en eau.

Compte tenu de l'obligatoire voirie interne, sa capacité n'est que de 5 habitations.

B . LE SECTEUR I AUi

Il correspond à la première tranche de réalisation de la zone d'activités industrielles du «Plateau» (plus, il faut le signaler, une bande d'une soixantaine de mètres de large, le long de la limite communale avec Courmelles).

Le projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2 du dossier) fait une description très détaillée de sa conception. On s'y reportera.

Le projet d'aménagement et de développement durable fait aussi une analyse détaillée de son règlement, tout particulièrement celle des dispositions prévues pour garantir la qualité de l'aménagement, comme l'exige l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, issu de l'amendement Dupont de la loi Barnier.

Les «espaces boisés classés» (ici «à créer») imposés par le P.L.U. sur les limites extérieures et renforcés par des plantations à réaliser en fond de parcelles par les constructeurs (article 13 du règlement du secteur) garantissent l'intégration des futures constructions et installations dans le site.

Zone II AU

On a pu lire dans l'historique, au bas de la page 3, que, au cours de l'élaboration du P.L.U., une partie du territoire de Ploisy avait été classée en secteur II AUi . Il s'agissait de la partie de la zone à vocation d'activités industrielles inscrite au schéma directeur valant S.Co.T. et située au sud de la route qui conduit de Ploisy vers Missy-aux-Bois. Ce secteur ne pouvait être ouvert à l'urbanisation que dans le long terme, et après modification du P.L.U.

Compte tenu de la demande unanime du monde agricole au cours de l'enquête publique, il a été reclassé en zone agricole en en constituant toutefois un secteur distinct.

II . LES ZONES AU : TABEAU DES SUPERFICIES

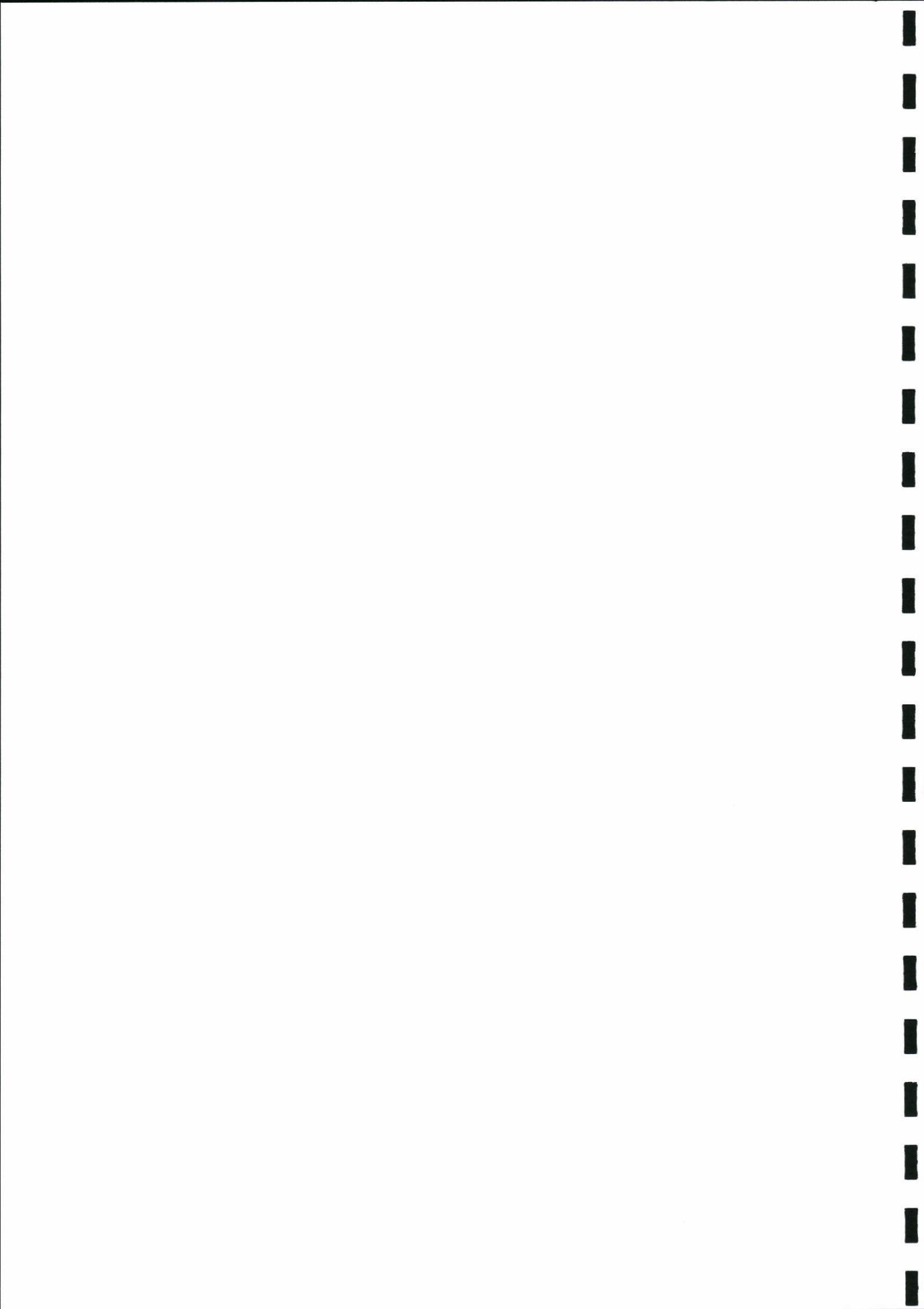
Zones et secteurs	Superficie totale	Superficie encore libre au 1.4.2002	Capacité d'accueil réelle
I AUb I AUi	0,7 ha 73 ha	0,7 ha 73 ha	5 habitations (1) 900 emplois (2)
Total	73,7 ha	73,7 ha	5 habitations 900 emplois

(1) 20 % pour la voirie et parcelles de 1.000 m² en moyenne.

(2) A environ 12 emplois à l'hectare, compte tenu d'une part certaine de logistique, peu productrice d'emplois.

Par ailleurs, l'un des deux emplacements réservés inscrits dans le plan local d'urbanisme de Ploisy est situé dans une zone à urbaniser :

- dans le secteur I AUi, l'emplacement réservé n° 1 pour l'élargissement de la RN 2 nécessité par sa transformation en voie express.



CHAPITRE 3

LES ZONES PROTEGEES

I . LA ZONE A : PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

La zone A, officiellement dénommée «zone agricole» est la zone où est protégée et privilégiée l'activité agricole.

Elle couvre les parties du territoire communal consacrées à cette activité, c'est-à-dire les terres affectées à la polyculture et à l'élevage.

C'est pour protéger cette activité que ne sont autorisés dans la zone A d'un plan local d'urbanisme (en plus des ouvrages et installations liés aux réseaux) que les bâtiments d'exploitation agricole, ainsi que l'habitation des exploitants en activité, mais à la condition expresse que ces habitations soient groupées avec les corps de ferme.

A Ploisy, la zone A s'étend essentiellement sur le plateau, au sud et à l'ouest du village. Il s'agit, comme on l'a vu, exclusivement de terres à cultures. A l'exception d'un talus planté en bordure de la route de Chaudun, on n'y rencontre aucune végétation haute, dès qu'on est sorti de la ceinture boisée qui entoure le village.

La zone A de Ploisy est divisée en deux secteurs, les secteurs Aa et Ab.

1. le secteur Aa s'étend au sud du secteur I AUi, jusqu'à la limite communale avec Chaudun. D'abord classé II AUi en conformité avec le schéma directeur valant S.Co.T., il a été reclassé en zone agricole après l'enquête publique.

Effectivement, la décision avait été prise d'urbaniser la zone d'activités du Plateau en commençant par la partie située au nord de la route qui conduit de Ploisy à Missy-aux-Bois, et de continuer vers le nord sur le territoire de Courmelles. La partie située la plus au sud était donc promise à une urbanisation lointaine.

C'est pourquoi, lors de l'enquête publique, le monde agricole, chambre d'agriculture en tête, a demandé avec force que ces terrains soient réintégrés à la zone agricole.

Satisfaction a été donnée à cette demande. Mais, afin de sauvegarder la compatibilité avec le S.Co.T., l'Etat a imposé que ces terrains constituent un secteur de la zone A d'où soient exclues les constructions comportant des installations classées induisant des périmètres d'éloignement pour d'autres occupations et utilisations du sol.

2. Le secteur Ab est le secteur agricole «classique».

Tout comme l'avait fait la carte communale, le plan local d'urbanisme a également classé en zone agricole (secteur Ab) l'enclos ceinturé de murs situé à l'arrière de l'unique ferme du village. Cela simplement afin d'y autoriser la construction de bâtiments agricoles (qui seraient interdits si cet enclos était classé en zone N, comme les terrains qui l'entourent).

II . LA ZONE N : ZONE DE RISQUES ET PROTECTION DU MILIEU NAT UREL

La zone N - «zone naturelle et forestière» - couvre tous les espaces qui doivent être protégés pour la fragilité du milieu naturel ou la qualité des paysages.

Dans cette zone sont uniquement autorisés les ouvrages et installations liés aux réseaux. Les aménagements, transformations et extensions des constructions existantes sont également autorisés dans une zone N, mais ... il n'y en a pas à Ploisy.

C'est le classement qui a été adopté pour tous les espaces qui doivent être rigoureusement protégés : la zone humide située au fond du vallon en limite avec Courmelles ; et les versants boisés qui entourent le village.

Par ailleurs, tous les espaces boisés de cette zone sont couverts par la trame «espaces boisés classés». A l'exclusion - comme cela a déjà été dit - de la peupleraie qui s'étend en arrière de la ferme et couvre aussi le «marais», car il s'agit là, non d'un bois mais d'une culture, la populiculture, ce qui nécessitait de ne pas y fixer les règles contraignantes qui régissent les espaces boisés classés.

III . ZONES A ET N : TABLEAU DES SUPERFICIES

Zones et secteurs	Superficies
Aa	88 ha
Ab	167 ha
N	39 ha
Zones protégées	294 ha

CHAPITRE 4

COHERENCE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

I - COHERENCE QUANTITATIVE

A - POUR L'HABITATION

Les perspectives de développement définies à la fin de la première partie de ce rapport sont, sur 12 ans, de début 2001 à fin 2012, de 6 habitations nouvelles.

Le zonage décrit au chapitre précédent a une capacité d'accueil de 12 habitations : 7 dans les zones UA et UB et 5 dans le secteur I AUb.
C'est-à-dire seulement deux fois plus que les besoins prévisibles. On a vu qu'il n'était pas possible d'obtenir davantage : ce zonage représente la capacité maximale du site.

B - POUR LES ACTIVITES

En ce domaine, le P.L.U. ne pouvait faire autre chose que de suivre le schéma directeur (valant S.Co.T.) du Soissonnais.

Mais, comme on vient de le lire, seuls les 73 hectares situés au nord de la route qui conduit de Ploisy vers Missy-aux-Bois ont été classés urbanisables à court terme et constituent le secteur I AUi. Les 88 hectares situés plus au sud ont été classés en zone A. Ils ne pourront être urbanisés qu'après une révision du P.L.U.

Le secteur urbanisable à court terme I AUi pourrait accueillir 900 emplois.

II - COHERENCE QUALITATIVE

A - PROTECTION DES MILIEUX NATURELS FRAGILES

On vérifie aisément que la zone N couvre tous les milieux fragiles définis au cours des analyses :

- la zone humide du «marais» (lieu-dit «Les Fonds» au cadastre), en contre-bas du village,
- les espaces boisés qui couvrent les versants de la partie terminale du vallon qui monte de Courmelles.

En interdisant toute construction nouvelle dans cette zone, la carte communale empêche qu'il soit porté atteinte aux boisements ainsi qu'au biotope que constitue la zone humide du fond du vallon.

B - PROTECTION DES PAYSAGES

A Ploisy, les paysages à protéger sont essentiellement ceux du village, niché à flanc de côteau, à l'extrémité haute du vallon. En protégeant les bois, la protection qui vient d'être décrite pour les milieux fragiles assure en même temps la protection de ces paysages.

Par ailleurs, des limites strictes ont été mises à la zone urbanisable :

- Sur la rive sud-est de la RD 173, la zone UB s'arrête au droit du calvaire, de manière à ce que, grâce à la distance ainsi ménagée depuis l'entrée nord-est du village, la première future maison soit en grande partie cachée par le talus qui domine la route sur la gauche (et qui est l'aboutissement d'un mouvement de terrain propice à jouer ce rôle d'écran : photos 5 et 6).
- C'est aussi une considération paysagère qui a conduit à ne pas classer en zone constructible, mais en zone N, les terrains situés au-dessous de la place de la mairie : pour laisser libre une large fenêtre de vues depuis la rue Saint-Martin vers le marais et le côteau nord.
- Quant au secteur I AUb, les cinq maisons qui pourront s'y construire s'inscriront dans le mouvement général du village, au-dessous de la lisière des bois qui le bornent au sud.

C - PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

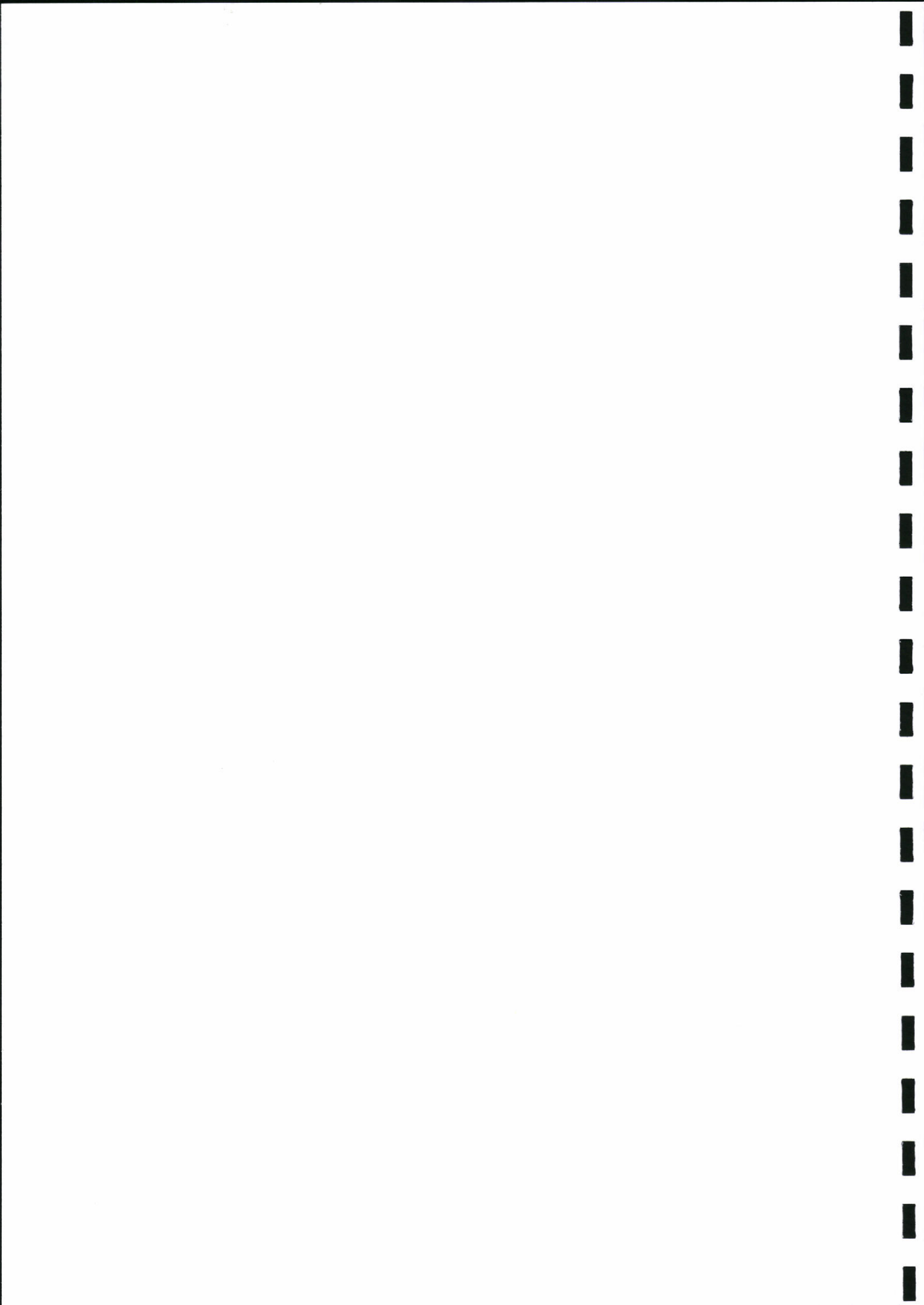
C'est évidemment en zone A - à laquelle est assigné ce rôle - qu'a été classé le terroir agricole qui s'étend sur la partie découverte du plateau, à l'ouest et au sud du village.

En outre, de façon à ne pas pénaliser la (seule) ferme de Ploisy, on a également classé en zone A le terrain enclos d'un mur qui s'étend au nord de celle-ci et sur lesquels s'élèvent quelques bâtiments : de cette manière, la construction d'autres bâtiments agricoles y est autorisée.

III . RECAPITULATION GENERALE DES SUPERFICIES

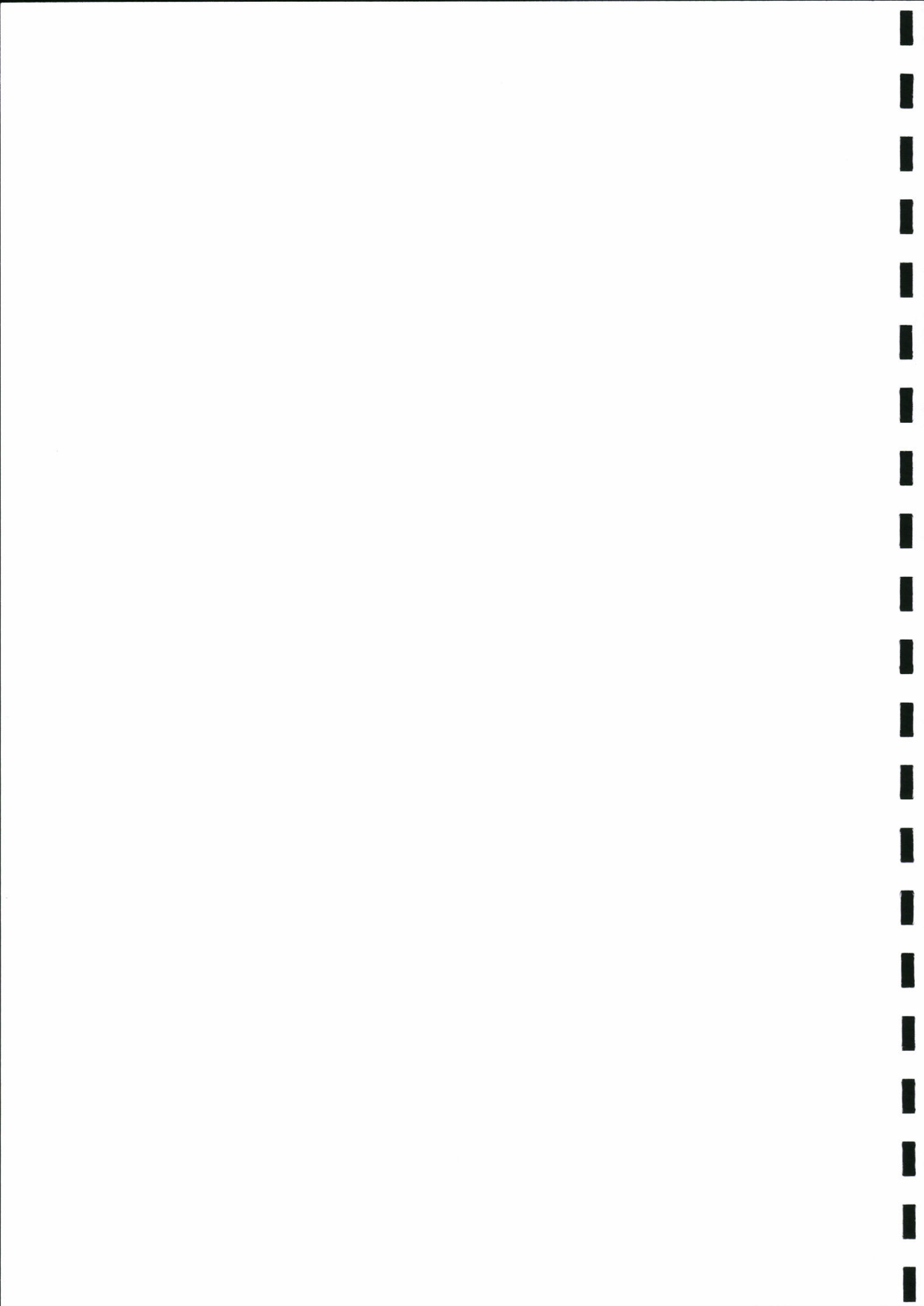
Zones	Superficie
Zones urbaines	7 ha (2,4 %)
Zones à urbaniser (à court terme)	74 ha (25,8 %)
Zones protégées	206 ha (71,8 %)
Territoire communal	287 ha (100 %)

Quant aux espaces boisés classés, ils couvrent une superficie de 28 hectares (dont 10 à créer), soit presque 10 % du territoire communal.



TROISIEME PARTIE

MISE EN OEUVRE DU PLAN



I . INVESTISSEMENTS NECESSAIRES

L'innovation de la loi d'orientation foncière de 1967 - qui, rappelons-le, a créé les plans d'occupation des sols - a été de lier le document d'urbanisme à court ou moyen terme qu'était le P.O.S. à la programmation des équipements publics des collectivités locales et de l'Etat. La loi S.R.U. n'a pas modifié cette situation.

Les communes sont donc contraintes de proportionner leurs prétentions à leurs moyens. Ces moyens sont de trois ordres :

1. La dotation globale d'équipement, pour la construction des équipements publics.
2. Les emprunts, qui apportent momentanément de l'argent pour réaliser, dans les meilleurs délais et dans des conditions financières plus intéressantes, les équipements projetés. Mais leur remboursement est ensuite une lourde charge.
3. Les recettes fiscales ordinaires : taxe professionnelle, taxe d'habitation, taxe foncière, auxquelles s'ajoute le produit de la taxe locale d'équipement, liée directement à la construction.

Parmi toutes ces recettes fiscales, la plus intéressante est évidemment la taxe professionnelle : elle est la seule qui permette de mettre sur pied une politique d'investissement durable.

En ce qui concerne Ploisy, le plan local d'urbanisme prévoit une zone d'activités destinée à recevoir des établissements propres à fournir de la taxe professionnelle.

Bien sûr, cette zone étant une zone communautaire, la commune de Ploisy ne retirera que sa quote-part du produit des taxes. Mais elle n'aura à supporter également que sa quote-part des dépenses d'aménagement.

Par ailleurs, les investissements entraînés par le P.L.U. pour le reste de la commune sont peu importants :

- pour le renforcement de l'alimentation en eau - avant tout nécessité par la défense contre l'incendie - , le village profitera du passage de la canalisation de 350 mm qui, montant de Courmelles, ira alimenter la zone d'activités ;
- en revanche, la construction d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées représentera une dépense plus importante.

Quant aux deux emplacements réservés inscrits au plan, ils le sont au bénéfice de l'Etat, pour l'élargissement de la RN 2, et de la communauté d'agglomération du Soissonnais, pour la voie nouvelle entre la RD 172 et la zone d'activités.

II . PROTECTION DU CADRE PAYSAGER ET DU CADRE DE VIE

L'application du P.L.U. permet de sauvegarder, voire d'améliorer le cadre de vie.

En effet, elle a pour conséquence de :

1. Ne pas permettre l'urbanisation diffuse en zone rurale : l'esprit du P.L.U. étant de ne pas admettre les dérogations, il est indispensable que seules y soient effectivement autorisées les habitations destinées aux agriculteurs en activité. De fait, il faut bien comprendre que le rôle de la zone A est de protéger l'outil de travail agricole et que même les agriculteurs en retraite ne doivent pas se faire construire une maison nouvelle sur les terres, mais au village. La loi S.R.U. est plus limitative à cet égard que ne l'était la législation antérieure.

A cet égard, vu sa situation agricole, Ploisy ne court aucun risque : l'unique exploitation a tous ses bâtiments - y compris un beau bâtiment d'habitation - bien groupés au village ; quant aux agriculteurs des communes voisines qui exploitent des terres sur le territoire de Ploisy, il semble évident que, s'ils désiraient se construire une maison, ils le feraient plutôt dans leur commune.

2. Protéger de la pollution les eaux de surface et la nappe phréatique

En effet, l'ensemble des dispositions prises à l'article 4 «Desserte par les réseaux» du règlement des différentes zones, vise à ce que, par traitement ou par raccordement à un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées inhérentes à l'urbanisation ne soient pas rejetées directement dans le milieu naturel.

3. Contribuer au maintien et à la création d'un cadre vert

En protégeant, par le biais des «espaces boisés classés», les espaces boisés et les haies d'alignement ayant un impact important dans le paysage.

En obligeant tout constructeur, qu'il s'agisse d'habitations ou de locaux à usage d'activités, à créer simultanément un cadre vert, conformément aux dispositions de l'article 13 «Espaces libres et plantations» du règlement de chaque zone.

III . ACTION DE MISE EN OEUVRE DU PLAN

La mise en oeuvre du plan implique plusieurs obligations :

1. Le plan exprime le projet d'aménagement et de développement durable, arrêté par la municipalité.
La première action de mise en oeuvre est d'appliquer le plan avec la volonté d'atteindre les objectifs fixés, sans s'autoriser de dérogations.

D'ailleurs, il faut souligner que ce projet (pièce n° 2 du dossier) est un document opposable aux tiers. Ce qui entraîne qu'il engage aussi la commune, et que des citoyens seraient fondés à l'attaquer si elle ne le respectait pas.

2. Sur le plan intercommunal, la commune de Ploisy fait partie de la communauté de communes du Soissonnais.

La mise en oeuvre du plan local d'urbanisme doit se faire en concertation avec cette collectivité.

3. Lors de l'urbanisation opérationnelle des zones AU, il est nécessaire

- De négocier avec les promoteurs les meilleures conditions, tant pour la qualité des aménagements que pour les participations financières qui peuvent être exigées (dans les limites fixées par les articles L.332-6 et L.332-6-1 du Code de l'urbanisme).
- De veiller à la coordination des opérations et, également, à la meilleure utilisation possible des zones d'urbanisation future prévues au plan.
La lutte contre le gaspillage des sols - c'est-à-dire la non-maîtrise du développement - est d'ailleurs l'une des principales directives de la loi S.R.U.

Il est évident qu'à Ploisy, cet impératif incombera davantage à la communauté d'agglomération pour l'aménagement de la zone d'activités (afin de lui faire produire un maximum d'emplois) qu'à la commune pour l'aménagement de la petite zone d'habitation.

IV . ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Parallèlement à l'application du P.L.U. la municipalité doit avoir le souci :

- de renforcer le réseau d'eau dans le village, pour assurer une meilleure défense contre l'incendie (c'est chose acquise, on l'a vu) ;
- d'assurer le traitement paysager et floral de tous les points des voies publiques où cela sera possible - et d'inciter les particuliers eux-mêmes à fleurir leurs propriétés -, sans oublier la mise en place des éléments nécessaires de signalisation et de mobilier urbain.

