

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU SOISSONNAIS

COMMUNE DE PLOISY

P L O I S Y

Plan Local d'Urbanisme

le

23 FEV. 2004

CONTROLE DE LÉGALITÉ

2.1

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

Le Maire

Reun



SOMMAIRE

	page
Chapitre 1 - Recherche du parti d'aménagement	
I - Conclusions à tirer des analyses et données de base	3
Espaces à protéger de toute urbanisation	3
. Zone humide	3
. Protection des milieux naturels fragiles	3
. Protection des paysages	4
. Protection du patrimoine	4
. Protection de l'activité agricole	4
Zones pouvant convenir pour l'extension de l'urbanisation	4
II - Programme communal d'aménagement et de développement durable	5
Développement de l'activité économique	5
Développement démographique	6
Politique du logement	7
Protection et mise en valeur du patrimoine	8
III - Traduction spatiale de l'aménagement retenu	8
IV - Réticences municipales à l'égard de l'itinéraire de substitution prévu pendant la transformation de la RN 2 en voie express	9

Chapitre 2 - Description des actions de mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durable

I -	Préservation du centre ancien du village	11
II -	Aménagement des zones d'extension	12
	Zone d'activités	12
	Zone d'habitation	15
III -	Voies et espaces publics à modifier ou à créer	16
IV -	Aménagement des entrées d'agglomération	16
	Entrée de la zone d'activités du plateau	16
	Entrées du village	16
	. Entrée par la route de Missy-aux-Bois	
	. Entrée par la route de Chaudun	17
	. Entrée par la route de Courmelles	17
V -	Préservation des paysages	18
	Le plateau	18
	Le vallon du ruisseau des Aulnes	18

CHAPITRE 1

RECHERCHE DU PARTI D'AMENAGEMENT

I . CONCLUSIONS A TIRER DES ANALYSES ET DONNEES DE BASE

Les analyses et autres données de base exposées dans la première partie du rapport de présentation conduisent à une synthèse permettant les grands choix : définir les espaces qui doivent absolument être protégés et ceux qui, au contraire, offrent des possibilités d'urbanisation, sans dommages ni pour l'environnement ni pour certaines activités humaines.

A . ESPACES A PROTEGER DE TOUTE URBANISATION

1°. Zone humide

Pour des raisons évidentes, toute urbanisation doit être écartée de la zone humide localement appelée «le marais», située immédiatement au nord du village.

2°. Protection des milieux naturels fragiles

Outre la zone humide, cette protection doit concerner les espaces boisés qui couronnent les versants du vallon du ruisseau des Aulnes, à l'extrémité duquel se niche le village de Ploisy.

En dehors du milieu naturel d'intérêt écologique remarquable qu'ils représentent, ces espaces boisés jouent un rôle de régulation climatique (vents et températures) qu'il serait tout à fait imprudent de modifier. Ce n'est d'ailleurs pas sans raison que la plupart des villages du plateau s'est installée dans de petites vallées protégées des vents qui balayent le plateau (Chaudun fait exception à la règle).

3°. Protection des paysages

Elle doit surtout concerner les paysages du vallon. La protection des espaces boisés - éléments essentiels de ces paysages - la garantiront à coup sûr, en même temps.

En revanche, la monotonie des paysages du plateau, caractéristique courante de ces vastes étendues agricoles, n'entraîne aucune contrainte de protection paysagère. La création de la zone d'activités sera au contraire l'occasion de créer des boisements qui viendront rompre cette monotonie.

4°. Protection du patrimoine

Il n'y a, à Ploisy, ni monument classé ni monument inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sur le plan archéologique, il existe un site répertorié par le service régional de l'archéologie (Direction régionale des affaires culturelles de Picardie). Ce site est localisé en bordure sud du village. Mais, ce secteur de l'Aisne étant une zone sensible du point de vue archéologique, il est possible que d'autres vestiges soient présents en divers points du territoire communal. Il est donc nécessaire que tous travaux de construction ou d'aménagement soit précédé d'une investigation précise et rigoureuse. Ils doivent donc être déclarés au service précité (5, rue Henri Daussy, 80000 Amiens - Tél : 03.22.97.33.30).

5°. Protection de l'activité agricole

Du strict point de vue de l'économie agricole, cette protection doit être assurée sur toutes les terres agricoles du plateau, c'est-à-dire à l'ouest comme à l'est du thalweg qui prolonge le vallon du ruisseau des Aulnes, et qu'emprunte la route de Chaudun.

Pourtant, un conflit de priorité s'est déclaré au niveau, non pas de la commune, mais de l'agglomération soissonnaise : la difficulté à trouver, dans la vallée de l'Aisne, de nouvelles surfaces susceptibles de recevoir des activités industrielles, artisanales ou commerciales, a conduit la communauté d'agglomération (en charge du schéma directeur du Soissonnais) à se tourner vers le plateau. Et la localisation en bordure de la RN 2 au sud-ouest de la ville, sur les territoires des communes de Courmelles et de Ploisy, a été choisie.

La décision de localiser la nouvelle zone sur le plateau impliquait obligatoirement de porter atteinte au milieu agricole. Mais l'enjeu pour l'agglomération tout entière primait sur la protection de 158 hectares de terres agricoles.

Le conseil municipal de Ploisy a tout de suite adhéré à cette décision, au point d'en faire un élément majeur de l'aménagement de la commune.

B . ZONES POUVANT CONVENIR A L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Compte tenu de ce qui vient d'être exposé, il est évident que le cas de Ploisy différerait totalement de celui d'une commune rurale «ordinaire». Ici, l'aménagement prenait deux aspects bien distincts - qui correspondent d'ailleurs aux deux mondes qui se partagent physiquement la commune - : sur le plateau ouest, une zone d'activités communautaire ; sur le reste du territoire, des objectifs garants de la qualité de la vie : la protection des milieux naturels et des paysages ; et, bien sûr aussi, la protection de l'activité agricole.

La zone d'activités étant définie par le schéma directeur, la recherche de zones d'extension devait ne concerner que le village et se traduire par une limitation stricte de l'extension aux seuls espaces qui n'avaient pas à être protégés.

1°. Critères du choix

- Grouper le plus possible les extensions avec la zone déjà urbanisée :
 - . en utilisant toutes les possibilités de construction qui subsistent à l'intérieur du bâti existant et à sa périphérie immédiate ;
 - . en interdisant, à chaque sortie du village, des développements linéaires au-delà de la dernière construction existante.
- Localiser les extensions en donnant la priorité aux secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en eau (en ayant également toujours en tête le souci de la défense contre l'incendie) et pouvant être facilement raccordées au réseau d'assainissement à mettre en place à terme (s'il en est ainsi décidé).
- Respecter le paysage rural et les sites remarquables : il est indispensable d'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.
- Ne pas construire sur les terrains (surtout les pâtures) situés, aux abords du village, à proximité immédiate des corps de ferme et indispensables à la bonne marche des exploitations (ce qui, à Ploisy, se limitait à une seule ferme).

2°. Localisation

- A l'intérieur du bâti existant : les rares terrains encore disponibles en bordure de la rue Saint-Martin.
- A la périphérie immédiate :
 - . les quelques terrains libres qui subsistent en bordure de la RD 173 ;
 - . l'espace non bâti - et sans plus aucun intérêt agricole - qui s'étend entre la rive sud-est de la rue Saint-Martin et la lisière des bois qui la dominent.

II . PROGRAMME COMMUNAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Quand l'étude du schéma directeur de l'agglomération soissonnaise s'est orientée vers le plateau sud pour la localisation d'une vaste zone d'activités, la commune de Ploisy a immédiatement manifesté son adhésion au projet.

Cette volonté a été l'élément majeur du programme de développement durable de la commune.

A . DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La zone d'activités prévue par le schéma directeur s'étend sur le territoire des deux communes de Courmelles et de Ploisy. Elle couvre une superficie totale de 246 hectares, dont les deux tiers sud - 161 hectares -, sur le territoire de Ploisy.

C'est 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, qu'il a été décidé de réaliser la première phase de l'urbanisation de la zone.

Celle-ci devait se faire sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), réalisée en régie directe par la communauté d'agglomération du Soissonnais. Toutefois, pour la préparation du projet, la maîtrise d'ouvrage a été déléguée par la communauté d'agglomération à la Société d'équipement du département de l'Aisne (S.E.D.A.). Un concours a été organisé pour désigner le bureau d'études qui serait chargé du projet.

En tant que vice-président de la communauté d'agglomération, le maire de Ploisy pouvait par conséquent, non seulement en suivre attentivement la progression, mais encore y faire entrer les objectifs et les exigences de qualité, auxquels tenaient particulièrement les élus de sa commune.

Par ailleurs, en application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (loi S.R.U.), le plan d'aménagement de zone devait être intégré au plan local d'urbanisme.

B . DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Lors de l'élaboration de ce plan, compte tenu de la date à laquelle le document allait être approuvé et entrer en application (au plus tôt au début de l'automne 2002), les projections ont pris comme terme la fin du mandat municipal suivant celui qui venait de commencer en mars 2001, c'est-à-dire mars 2013.

Le rythme moyen de construction constaté sur 31 ans, depuis le recensement de 1968 jusqu'à celui de 1999, avait été de 0,2 logement par an. Il fallait cependant noter qu'une importante accélération s'était produite entre 1990 et 1999, période au cours de laquelle la construction avait plus que doublé (0,44 logement par an).

Pour parer à toute éventualité, c'est un rythme de 0,50 logement supplémentaire par an qui a semblé devoir être retenu comme maximum, pour la période allant de début 2001 à fin 2012.

Au cours de ces 12 ans, c'était donc à la construction de tout au plus 6 habitations qu'il fallait s'attendre. Ce qui nécessiterait environ 7.000 m² de terrain (1.100 à 1.200 m² par parcelle, car la construction d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées pouvait être considéré comme peu probable dans un village d'aussi petite taille).

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

Face à cette demande théorique, les extensions possibles telles que définies plus haut couvriraient une superficie de 12.000 m², c'est-à-dire de quoi recevoir 11 ou 12 maisons, pas davantage.

Population résultante début 2013

Par conséquent, il fallait bien prendre conscience que l'utilisation de la totalité du site encore urbanisable ne pourrait se traduire que par une faible augmentation de la population

Le nombre de résidences principales pourrait passer à 36, fin 2012 (les 31 de fin 2000 + 6 constructions nouvelles - 1 par suite du phénomène de renouvellement).

Avec un taux d'occupation de 2,70 ou 2,80 habitants par logement (3,31 en 1990 et 2,84 en 1999), la population correspondante pouvait être évaluée à 96 ou 100 habitants au début de 2013 - au lieu de 86 en 1990 et 88 en 1999 -.

Conséquences pour les équipements publics

Equipements d'infrastructure

Réseau d'eau potable

Au moment où étaient définis ces objectifs, le village de Ploisy n'était alimenté que par une canalisation de 60 mm en acier, qui arrivait de la commune voisine Berzy-le-Sec par le chemin dit «du téléphone». Dans le village, la distribution se faisait également par des canalisations de 60 mm en acier.

Une situation qui pouvait être admissible pour les 12 habitations que le site du village pouvait au maximum encore accueillir, mais qui ne résolvait pas l'insuffisance de la défense contre l'incendie.

Or la création de la zone d'activités du plateau nécessitait la construction d'un réseau nouveau à partir de la station de production de Courmelles (champ captant de Vaux-buin). Le village allait donc pouvoir être alimenté par ce réseau : la canalisation de 350 mm à poser dans la rue principale (la rue Saint-Martin) permettrait, grâce à la mise en place d'un poteau d'incendie, d'assurer la défense contre l'incendie.

Réseaux d'assainissement

En ce qui concerne l'assainissement pluvial, la situation constatée - réseau de caniveaux et de drains envoyant 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, pour l'ensemble du village à l'exception d'un tout petit nombre d'habitations.

Equipements de superstructure

Le seul domaine sur lequel l'aspect quantitatif du développement pouvait avoir un impact véritable était l'équipement scolaire.

Avec 10 ou 12 habitants supplémentaires, le nombre d'élèves à accueillir pouvait tout au plus augmenter d'une ou deux unités.

Il était tout à fait admissible de penser que l'école de Courmelles - qui, rappelons-le, accueille les enfants de Ploisy - pouvait sans problème accueillir ce tout petit supplément.

C . POLITIQUE DU LOGEMENT

Il s'agit maintenant de l'aspect non plus quantitatif mais qualitatif visant à la mixité de l'habitat : programmes de locatifs à l'intention de jeunes ménages aux revenus limités, logements pour les personnes défavorisées, logements pour les personnes âgées, ...

Cette optique, introduite par la loi S.R.U., exprime fortement la volonté de cette loi de promouvoir une politique urbaine (solidarité et renouvellement).

Pourtant, et bien que Ploisy soit inclus dans le périmètre du programme local de l'habitat (P.L.H.) de l'agglomération du Soissonnais, il est évident que cet aspect des choses dépasse le cadre d'une commune de cette taille et que, à Ploisy, la construction avait toute

chance de rester uniquement d'initiative individuelle sur des terrains acquis par les futurs constructeurs.

D . CONSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

La conservation du caractère du village, donc des grands traits de son architecture traditionnelle du Soissonnais, faisait partie des préoccupations de la municipalité.

Ce devait donc être l'un des objectifs assignés au P.L.U. que de traduire cette volonté par l'élaboration d'un règlement qui, par ses articles 6 et 7 (implantations par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives), et 11 (aspect extérieur), garantisse l'intégration des constructions nouvelles dans le cadre ancien.

III . TRADUCTION SPATIALE DE L'AMENAGEMENT RETENU

Pour ce qui est des activités, était, bien évidemment, retenue la création - sous forme d'une Z.A.C. intégrée au plan local d'urbanisme - d'une zone de 64 hectares, comprise entre la voie communale qui conduit vers Missy-aux-Bois et la limite parcellaire parallèle à la limite communale nord et distante d'environ 60 mètres de celle-ci.

Par ailleurs, les terres situées au sud de cette route jusqu'à la limite communale avec Chaudun, inscrites au schéma directeur de l'agglomération de Soissons comme zone d'activités, devaient constituer dans le P.L.U. une zone à urbaniser à plus long terme (zone II AU).

Quant à l'aménagement du reste du territoire communal, il se traduisait spatialement de la façon suivante :

- 1 . Protection rigoureuse des versants boisés de la cuvette où se niche le village.
Donc : classement de ces espaces en zone naturelle et forestière (zone N du plan local d'urbanisme), ainsi que de la zone humide du «marais» («les Fonds» sur le plan cadastral). Autrement dit, de tout ce qui constituait la zone ZP de la carte communale. En outre, le P.L.U. allait pouvoir y ajouter la protection des bois en en faisant des «espaces boisés classés» - à l'exclusion, toutefois, des peupleraies, qui ne sont pas des bois mais des cultures (populiculture) -.
- 2 . Activité agricole protégée, sur toute les terres du plateau et les herbages du vallon.
Le P.L.U. devait donc classer en zone A ce qui avait été classé en zone ZN dans la carte communale.
- 3 . Confirmation de la petite zone d'extension à vocation d'habitat inscrite dans la carte communale sous le nom de zone ZE, sur la rive sud-est de la rue Saint-Martin. Zone à classer en zone à urbaniser à court terme - zone I AU - au plan local d'urbanisme.

IV . RETICENCES MUNICIPALES A L'EGARD DE L'ITINERAIRE DE SUBSTITUTION conséquence de la transformation de la RN 2 en voie express

Pendant les travaux nécessaires à cette transformation, les deux chaussées de la RN 2 seront tour à tour neutralisées. Par la suite, la voie express sera interdite aux cycles, cyclomoteurs, véhicules agricoles, ... La D.D.E. a donc prévu un itinéraire de substitution qui, de Villers-Cotterêts à Soissons, utilisera successivement les routes départementales suivantes : la RD 80 de Villers-Cotterêts à Corcy, la RD 17 de Corcy jusqu'à 2 km au nord-est de Longpont, la RD 805 de là jusqu'à Chaudun, la RD 173 de Chaudun à Courmelles, de nouveau la RD 805 de Courmelles à la déviation de la RD 1 et enfin cette dernière pour entrer dans Soissons.

Entre Chaudun et Courmelles, la RD 173 traverse Ploisy. Lors du débat qui, aux termes de la loi S.R.U., doit avoir lieu au moins deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U., le conseil municipal a exprimé ses plus vives réserves à l'égard de cet itinéraire de substitution.

Cela, pour deux raisons différentes mais cumulatives :

- dans la traversée du village de Courmelles, le gabarit de la RD 805 n'est pas adapté à la circulation des poids lourds ;
- cet état de fait provoquera la formation fréquentes de bouchons pouvant remonter, sur la RD 173, jusqu'au village de Ploisy.

A ces deux raisons temporaires s'en ajoute une troisième, permanente celle-là :

- en venant du nord et de l'est de Soissons, l'accès à la zone d'activités «du Plateau» par l'échangeur de la ferme de Cravançon entraînera un allongement de parcours de 5 km qui incitera les chauffeurs routiers - même après la fin des travaux - à passer par Courmelles et Ploisy.

Si la commune de Courmelles donnait suite à son projet de réserve foncière destinée à dévier la RD 805 hors du village, entre la RD 173 et la RD 1, les réticences motivées par les deux premières raisons tomberaient.

Mais le problème posé par la troisième raison restera sans solution, et suscite l'opposition de la municipalité de Ploisy.

CHAPITRE 2

DESCRIPTION DES ACTIONS DE MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I . PRESERVATION DU CARACTERE ANCIEN DU VILLAGE

Le village de Ploisy présente des caractéristiques d'implantations et d'architecture qui sont celles d'un village du Soissonnais. Elles sont décrites et illustrées de photos dans le premier chapitre du rapport de présentation.

Le souci de maintenir ce caractère et d'y intégrer au mieux les constructions nouvelles - ainsi que ce qui pourrait constituer la majeure partie des demandes de permis de construire : les reconstructions, extensions et aménagements de constructions anciennes - conduisait à concevoir un règlement prescrivant des règles adaptées à la réalité locale :

- Implantation, le plus souvent - donc pas toujours -, le long de l'alignement des rues ; ce qui implique de la souplesse à l'article 6.
- Implantation, souvent en ordre continu, mais aussi avec des interruptions qui conduisent à parler plutôt de semi-continuité ; ce qui implique de la souplesse à l'article 7.
- Hauteur maximum constatée (en fait, peu fréquemment) : un étage droit sur rez-de-chaussée. Ici, la règle peut être stricte - puisqu'il s'agit d'un maximum, que, par définition, il n'est pas obligatoire d'atteindre - .

Quant aux limites de la zone, elles devaient enserrer étroitement le secteur où les constructions sont en majorité implantées en ordre continu ou semi-continu et souvent à l'alignement des voies. De manière à ce que les dispositions - contraignantes - du règlement ne s'appliquent que là où cela est absolument nécessaire à la sauvegarde du caractère ancien.

Ailleurs, c'est-à-dire à la sortie vers Courmelles et le long de la RD 173, les règles pouvaient être différentes : implantation systématiquement discontinue et en retrait de l'alignement.

Le P.L.U. devait donc comporter deux zones urbaines distinctes, les zones UA et UB.

II . AMENAGEMENT DES ZONES D'EXTENSION

A . ZONE D'ACTIVITES (secteur I AU de la zone I AU)

L'élément majeur du projet de développement de la commune était, on l'a vu, la création d'une très vaste zone d'activités - orientées tout autant vers la logistique que vers l'industrie - dans la partie ouest de la commune, en bordure de la RN 2.

Le parti d'aménagement à adopter pour cette zone, obligatoirement appelée à être réalisée en plusieurs étapes, était de la concevoir par unités autonomes pouvant être juxtaposées au fur et à mesure de la croissance de la zone.

S'ajoutait à cela deux impératifs : celui d'une bonne intégration paysagère sur ce plateau dénudé ; et celui d'une prise en compte des pentes du terrain pour rendre facile l'assainissement de la zone, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

Par ailleurs, la RN 2 étant en passe de devenir voie express, non seulement aucun accès direct ne pouvait être créé sur cette route (les accès étaient déjà soumis à autorisation depuis qu'elle était devenue une route à 2 x 2 voies), mais encore fallait-il se plier à la décision qu'aucun échange ne serait possible à l'intersection avec la route qui unit les villages de Ploisy et de Missy-aux-Bois : l'échangeur le plus proche serait celui de la ferme de Cravançon à 1.300 mètres plus au sud.

C'est ainsi qu'il fut décidé d'accéder à la zone d'activités en doublant par une chaussée nouvelle le chemin rural parallèle à la RN 2, qui conduisait de la RD 172 à la future zone.

Le parti proposé par le bureau d'études retenu à la suite du concours, est le suivant (on en suivra la description sur le document graphique du «projet d'aménagement et de développement durable» :

- Les 66 hectares situés sur le territoire de Ploisy - et qui ont été choisis pour être la première phase de réalisation de la Z.A.C. - constitueront la première des trois ou quatre unités que pourra comporter, à son stade final, la partie de la zone d'activités située au nord de la route qui conduit vers Missy-aux-Bois.
- Le prolongement de la route d'accès évoquée il y a un instant, sera la voie primaire unissant les trois unités.
- Chaque unité - et donc celle de Ploisy - sera desservie par une voie secondaire sensiblement parallèle aux limites nord et sud de l'unité.
- Afin de créer, pour les personnes qui viendront travailler dans la zone, un cadre agréable assurant progressivement la transition depuis la campagne jusqu'au lieu de travail, cette voie secondaire sera conçue comme un espace planté d'une centaine de mètres de large, dans lequel prendront place, de chaque côté de la chaussée, des glacis engazonnés, des aires de stationnement plantées (partiellement cachées grâce à la pente des glacis), des bassins ayant à la fois un rôle paysager et un rôle d'appoint pour la défense contre l'incendie. Enfin, la limite entre la voie secondaire et les parcelles privées sera matérialisée par un fossé enjambé par des ouvrages de franchissement pour piétons ou pour véhicules. Les parcelles seront séparées les unes des autres par des fossés plantés qui rejoindront le fossé périphérique collecteur des eaux pluviales.
- En ce qui concerne l'insertion dans le paysage du plateau, des bandes boisées d'une largeur de 50 mètres en domaine public augmentées de 18 mètres à planter en fond de parcelles par les acquéreurs, entoureront chacune des unités.

Ainsi, non seulement les établissements construits dans la zone seront-ils parfaitement invisibles de l'extérieur, mais en outre les gens qui y travailleront pourront-ils se sentir dans un écrin végétal, loin de la forme beaucoup trop minérale que revêtent généralement les zones d'activités.

- Enfin, profitant de la pente générale vers l'est (et le vallon du ruisseau des Aulnes), l'assainissement pluvial sera assuré par le réseau de fossés déjà décrit, concourant à l'aménagement paysager de la zone avant d'aboutir à une batterie de bassins d'orage situé à l'extrémité est de l'unité. L'assainissement des eaux usées se fera par un collecteur posé dans la voie secondaire de chaque unité. Puis les eaux seront acheminées vers la station d'épuration de la communauté d'agglomération, située en fond de vallée de l'Aisne, sur le territoire de la commune de Pommiers.

Etant donné que cette zone d'activités est située en bordure de la RN 2, route classée à grande circulation, elle est soumise à l'amendement Dupont de la loi Barnier, transcrit dans l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Pour échapper à l'inconstructibilité de la bande de 75 mètres - 100 mètres après transformation en voie express -, cet article incite à édicter dans le document d'urbanisme régissant la commune, des dispositions spéciales qui soient de nature à garantir la qualité de l'aménagement.

Il est certain que l'aménagement qui vient d'être décrit garantit cette qualité du point de vue de l'urbanisme et des paysages. Encore fallait-il que le règlement du secteur I AUi traduise cet aménagement, et fixe en outre les dispositions nécessaires concernant les différents critères cités par l'article L.111-1-4 et développés dans la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996.

En ce qui concerne la sécurité, l'article 3 (Accès et voirie) interdit tout accès sur la RN 2. Cette interdiction vise évidemment tout autant les piétons que les véhicules (les piétons ne seront d'ailleurs pas admis sur la voie express). C'est donc de ce double point de vue que la sécurité est assurée vis-à-vis de la route nationale. En outre, à l'intérieur de la zone, les accès aux parcelles privatives doivent se faire exclusivement à partir de la voie secondaire, ce qui les exclut de la voie primaire, sur laquelle la circulation, sans être rapide, sera plus importante.

En ce qui concerne les nuisances, trois aspects sont à considérer : les nuisances sonores, l'éventuelle pollution des eaux et l'éventuelle pollution de l'air.

- Pour ce qui est des nuisances sonores, en application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, les secteurs affectés par le bruit au voisinage de la RN 2 seront définis par arrêté préfectoral. *Pour l'instant, on sait seulement que la RN 2 sera classée voie bruyante de catégorie 3. Dans l'attente de cet arrêté (qui fixera la largeur de ces secteurs), ils ne sont pas encore reportés sur le plan de zonage.* En revanche, mention des obligations d'isolation phonique est faite en tête du règlement du secteur I AUi. Il faut remarquer, par ailleurs, qu'après aménagement la RN 2 sera située en contrebas par rapport à la zone et que le talus qui l'en séparera protégera les établissements du bruit de la route (Rappelons que le bruit monte. Ici, le talus le canaliserait davantage encore vers le haut).
- Pour ce qui est de l'éventuelle pollution des eaux, l'article 4 (Desserte par les réseaux) rend obligatoire le traitement - avant rejet dans les fossés pluviaux - des eaux de pluie qui auront ruisselé sur les aires de stationnement et d'évolution. Par ailleurs, des dispositions devront être prises pour éviter que les eaux pluviales ne soient mises en contact avec les matières polluantes provenant des activités de la zone. De leur côté, les eaux usées non domestiques devront subir un traitement approprié avant rejet dans le réseau collecteur.

- Pour ce qui est de l'éventuelle pollution de l'air, étant donné qu'il ne peut être exclu que des établissements classés Seveso s'implantent dans la zone, l'article 2 n'autorise les établissements industriels qu'à la condition que toutes les mesures soient prises pour qu'il ne subsiste plus de risques d'émission de fumées importantes et surtout d'émanations toxiques ou simplement nocives.

En ce qui concerne la qualité architecturale, l'article 11 (Aspect extérieur) impose un principe de simplicité des volumes, en permettant toutefois leur dissociation pour exprimer des différences de fonctions - mais dans ce cas seulement -. Il impose également une unité de couleur dans une gamme de teintes neutres et foncées.

Les enseignes doivent rester discrètes, proportionnées aux murs qui les portent, et en aucun cas dépasser au-dessus de l'acrotère.

Pour ce qui est des clôtures, celles des limites latérales et de fond de parcelles doivent toujours être incorporées à des masses végétales. Le long de la voie secondaire, les fossés - qui, rappelons-le, concourent à l'aménagement paysager - devraient suffire à matérialiser la clôture. Le règlement prévoit cependant que, si un acquéreur souhaite une clôture «matérielle», celle-ci doit être placée en bordure du fossé mais du côté intérieur de la parcelle. Enfin, dans un souci d'unité, le règlement précise le type exclusif de treillis à utiliser.

En ce qui concerne la qualité de l'urbanisme et des paysages,

- L'article 6 (Implantation par rapport aux voies et emprises publiques), conjugué avec le document graphique, impose aux constructions un recul minimum de 38 mètres par rapport au nouvel alignement de la RN 2 résultant de l'élargissement nécessaire à la transformation en voie express, soit un recul de 73 mètres par rapport à l'axe. On notera à nouveau, par ailleurs, que la RN 2 sera située en contre-bas d'un talus planté d'arbustes, qui la séparera de la zone d'activités.
- L'article 10 (Hauteur maximum des constructions) impose un plafond général exprimé en cote NGF. La cote fixée - 176,50 m - limite à 13,50 mètres la hauteur des bâtiments construits au point le plus haut de la zone, à 18-19 mètres celle des bâtiments les plus proches de la RN 2, et à 24-25 mètres celle des bâtiments situés à l'extrémité Est de la partie constructible de la zone (rappelons que des bassins recueillant les eaux pluviales occupent un espace important dans la partie la plus basse de la zone). Ce sont des hauteurs que pourront à terme atteindre les boisements prévus en périphérie. Il faut, en outre, prendre conscience que, pour un observateur placé au niveau du sol, la largeur de ces boisements amplifiera considérablement leur rôle d'écrans (voir en annexe plans principe épannelage des constructions et coupe parcelle/RN2)
- L'article 13 (Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés) impose, sur les limites nord et sud du secteur I AUi (et en domaine public), des boisements forestiers de 50 mètres d'épaisseur, figurés comme «espaces boisés classés» sur le plan de zonage. De manière à laisser un peu plus de souplesse, la bande de 18 mètres de largeur à planter par les constructeurs privés en fond de leur parcelle a été seulement qualifiée de «plantations à réaliser».

Au moins 15 % de la superficie de chaque parcelle privative doivent être traités en espaces verts, et il est bien précisé que ni les surfaces traitées en evergreen ni les surfaces engazonnées dans les fossés pluviaux ne peuvent être comptabilisées dans cette superficie minimale d'espaces verts.

Quant aux aires de stationnement, elles font l'objet de normes de plantation d'arbres de haute tige - 1 pour 150 m² (soit 6 places) - assez exigeantes pour garantir une insertion paysagère satisfaisante sans pour autant attenter à la bonne santé des arbres en imposant une plantation trop serrée qui nuirait à l'épanouissement des racines comme à celui des tiges aériennes. En outre, le profil en travers de la voie secondaire de la zone est conçu de manière à ce que, de part et d'autre de la chaussée, des glacis en pente douce dissimulent les véhicules en stationnement.

B . ZONE D'HABITATION (secteur I AUb de la zone I AU)

On a vu, à la fin du chapitre précédent, qu'une seule zone à vocation d'habitation était à classer en zone «à urbaniser» (zone AU) : la zone adossée à la lisière des bois, à flanc de coteau au-dessus de la rive sud-est de la rue Saint-Martin, c'est-à-dire la zone ZE de la carte communale.

Dans cette dernière, il s'agissait d'une toute petite zone - 4.600 m² - . Sa capacité maximum, compte tenu de l'obligatoire voie intérieure de desserte, était de 4 habitations. Un examen plus attentif au cours de l'élaboration du P.L.U. a conduit à l'étendre un peu plus loin vers l'est, sur des terrains que la carte communale classait en zone directement constructible, mais qui en fait n'étaient pas équipés en eau.

Dans ces conditions, il devenait plus raisonnable de prévoir la voie de desserte interne à partir de la RD 173, car la pente du versant est très accentuée et conviendra mieux à une liaison piétonnière avec la rue Saint-Martin qu'à une voie pour automobiles.

L'alimentation de la zone en eau potable pouvait se faire facilement par piquage sur la canalisation existante de la rue Saint-Martin, sans problème de pression puisque la zone se trouve à un niveau inférieur à celui des maisons de la RD 173 (et du réservoir de Berzy-le-Sec).

Si la construction d'un réseau d'assainissement des eaux usées s'avérait nécessaire, la position dominante de la zone permettrait l'écoulement gravitaire sans problème.

Vu la dimension de la zone, il était superflu de présenter un schéma d'organisation interne. Celle-ci était évidente : une antenne terminée par une petite aire de retournement.

III . VOIES ET ESPACES PUBLICS A MODIFIER OU A CREER

En dehors de l'aménagement de la zone d'activités, et donc pour ce qui concerne exclusivement le village, il n'existait, au moment de l'élaboration du plan local d'urbanisme, aucun projet concernant la création de voies ou d'espaces publics.

IV . AMENAGEMENT DES ENTREES D'AGGLOMERATION

A . L'ENTREE DE LA ZONE D'ACTIVITES DU PLATEAU

Comme on pu le lire précédemment, la conception même de la zone d'activités comme un ensemble très planté et surtout ceinturé d'épaisses bandes boisées, garantit l'aspect que prendra l'entrée dans la zone :

Au fur et à mesure qu'il avancera sur la voie d'accès venant de la RD 172, le spectacle qui s'offrira à l'arrivant sera celui de la masse sombre d'un bois, interrompue au bout de la ligne droite, par une échancrure laissant voir le ciel. Et, quand il aura franchi cette «porte», il découvrira l'axe primaire bordé d'alignements plantés.

B . LES ENTREES DANS LE VILLAGE

Il existe trois entrées routières dans Ploisy : l'entrée ouest en arrivant de la RN 2 et de Missy-aux-Bois, l'entrée sud-ouest en arrivant de Chaudun par la RD 173, et l'entrée nord-est en arrivant de Courmelles par la RD 173 également.

1°. L'entrée par la route de Missy-aux-Bois

(Photos 3 et 4, dans le rapport de présentation, après la page 18)

Après avoir dépassé un carrefour et le petit oratoire qui s'y élève sur la gauche, la route s'enfonce sous les feuillages de la ceinture boisée du village. Une centaine de mètres plus loin, dans un virage, apparaissent les premières maisons (photo 4). Sur la gauche, une échappée à travers les branches, permet d'apercevoir les hauts toits de l'unique ferme du village (photo 3).

Cette entrée, particulièrement agreste, doit impérativement rester en l'état. Le P.L.U. devait le garantir en faisant coïncider rigoureusement - comme l'a fait la carte communale - la limite constructible avec le bâti existant.

2°. L'entrée par la route de Chaudun

Bien évidemment, cette route traverse, elle aussi, la zone boisée qui ceinture le site du village.

Quand on en débouche, on découvre les maisons récentes qui s'alignent - de façon encore discontinue en 2001, mais en passe de combler rapidement les vides - de part et d'autre de la route.

Il était évident que la lisière des bois devait impérativement marquer la limite de la zone constructible du P.L.U.

3°. L'entrée par la route de Courmelles (photos 5, 6 et 7 du rapport de présentation)

De loin, la bosse qui précède cette entrée ne laisse apparaître que la maison qui s'élève sur la droite et qui est, d'ailleurs, partiellement cachée par des plantations (photo 5)

En s'approchant, ce qu'on aperçoit en premier c'est le calvaire, avec, en arrière-plan, les maisons qui se sont construites le long de la route «haute» qui continue vers Chaudun (photo 6). Et il faut avancer jusqu'au pied du calvaire pour apercevoir, en biais sur la droite, les premières maisons du village ancien (photo 7).

Pour être fidèle au principe affirmé (aucun développement linéaire de la zone bâtie au-delà de la dernière construction existante), il était évident qu'aucune extension ne devait être permise en avant de cette entrée.

Cela ne risquait d'ailleurs pas de se produire car ... le territoire communal se termine précisément juste après la dernière maison.

Une autre précaution devait toutefois être prise : le maintien de la qualité de cette entrée imposait de ne pas laisser construire à l'emplacement du talus (à gauche sur la photo 6), mais au contraire de le maintenir en l'état, de manière à dissimuler ne serait-ce que partiellement les deux ou trois constructions encore à construire sur la rive extérieure de la route qui continue vers Chaudun.

V . PRESERVATION DES PAYSAGES

En ce domaine, il y a lieu de distinguer l'une de l'autre les deux entités paysagères qui existent à Ploisy : le plateau, et le vallon du ruisseau des Aulnes.

A . LE PLATEAU

Il est entièrement occupé par des terres cultivées et totalement dépourvues de végétation haute. Les photos 1 et 2 du rapport de présentation témoignent de sa monotonie et de son peu d'intérêt paysager. Seuls apparaissent sur la photo 1 les masses sombres des bois qui dépassent des versants du vallon.

Les étendues agricoles du sud et de l'est du territoire de la commune, étant zone agricole protégée, allaient garder la même physionomie.

Dans la partie ouest, la réalisation de la zone d'activités allait au contraire, comme on vient de le lire, créer au milieu des champs quelque chose qui - du point de vue purement visuel du moins - serait perçu comme un bois. C'est-à-dire comme un élément venant rompre la monotonie paysagère du plateau.

B . LE VALLON DU RUISSEAU DES AULNES

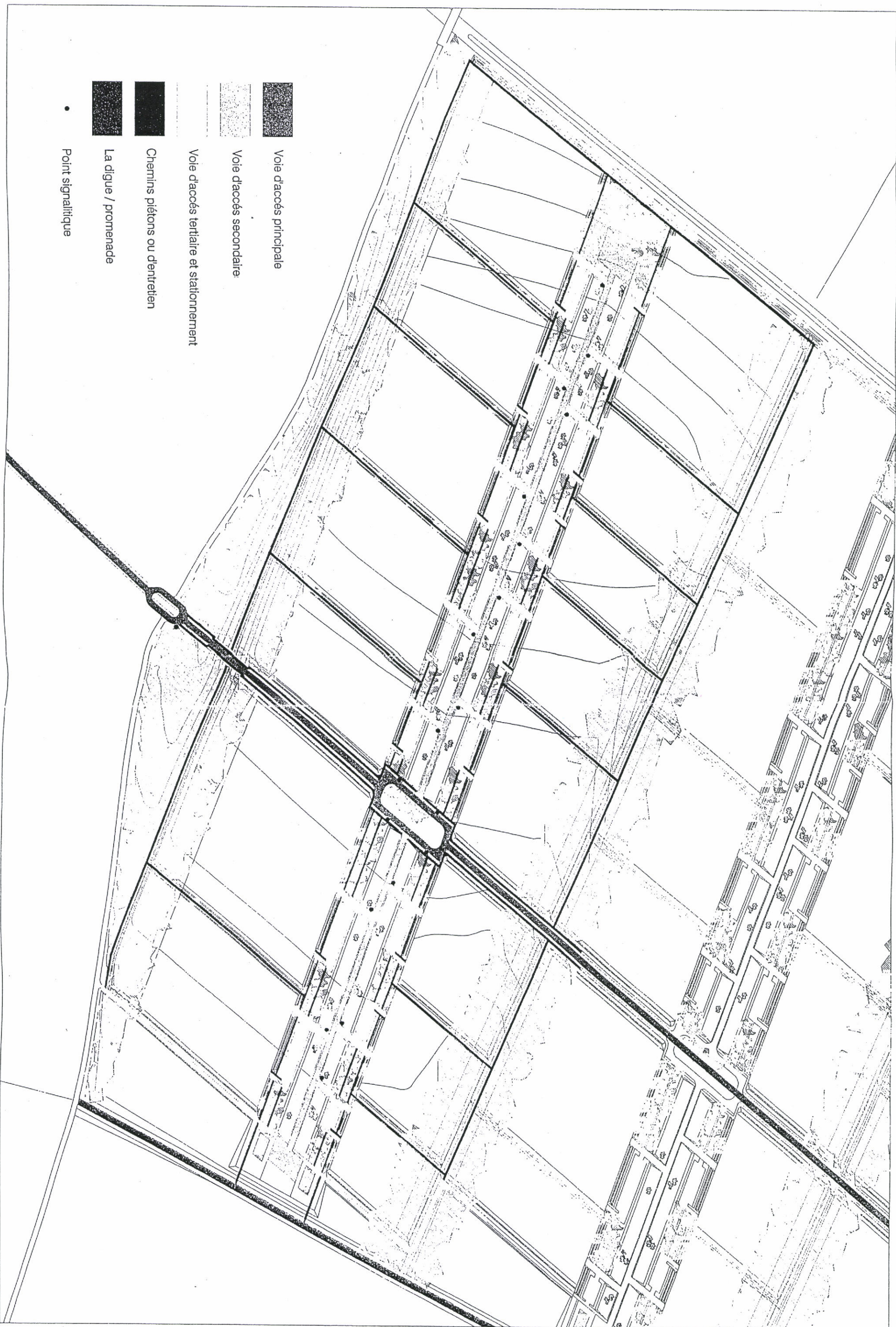
Les espaces boisés qui enserrant la cuvette dans laquelle est installé le village, sont d'une importance paysagère fondamentale pour le site.

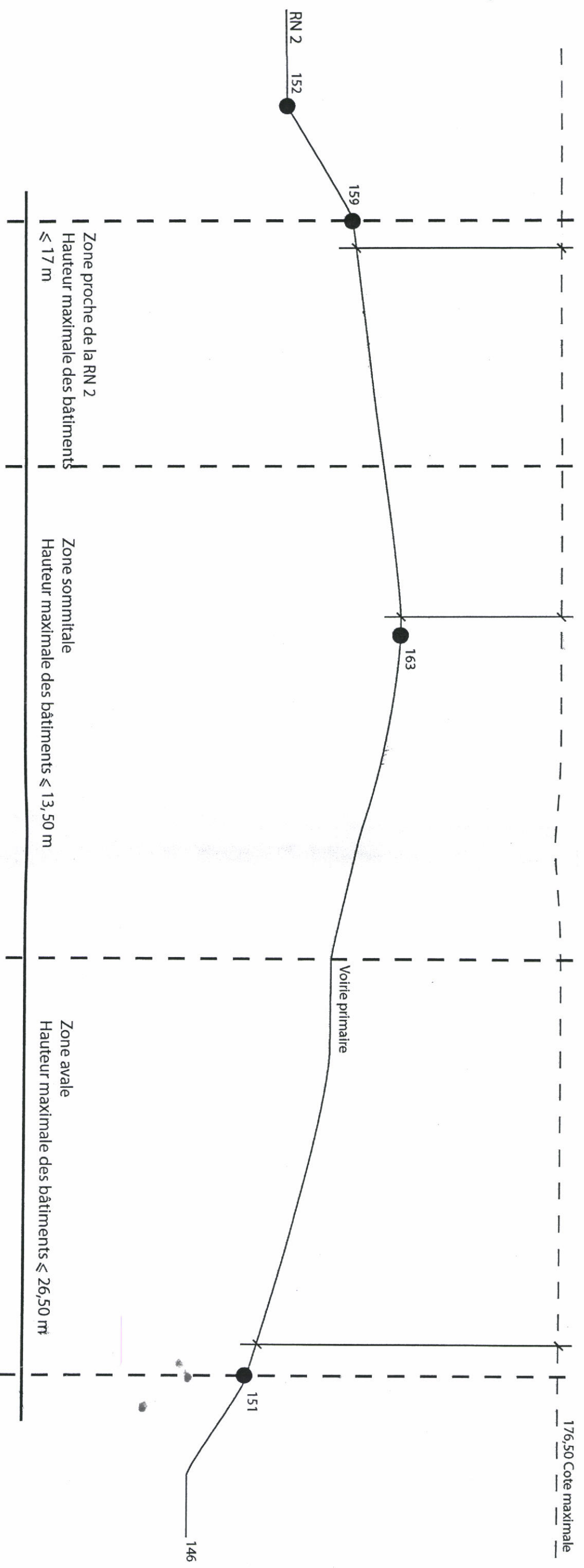
Il est évident que leur conservation devait être assurée. Le Code forestier s'y emploie de toute manière pour les espaces boisés de plus de 4 hectares. Le P.L.U. se devait d'y ajouter la protection «espaces boisés classés» car c'est la seule qui existe pour les bois de plus petite taille, tels que certaines langues boisées qui sont aussi des éléments marquants du paysage.

Par ailleurs, des limites strictes devaient être mises à la zone constructible :

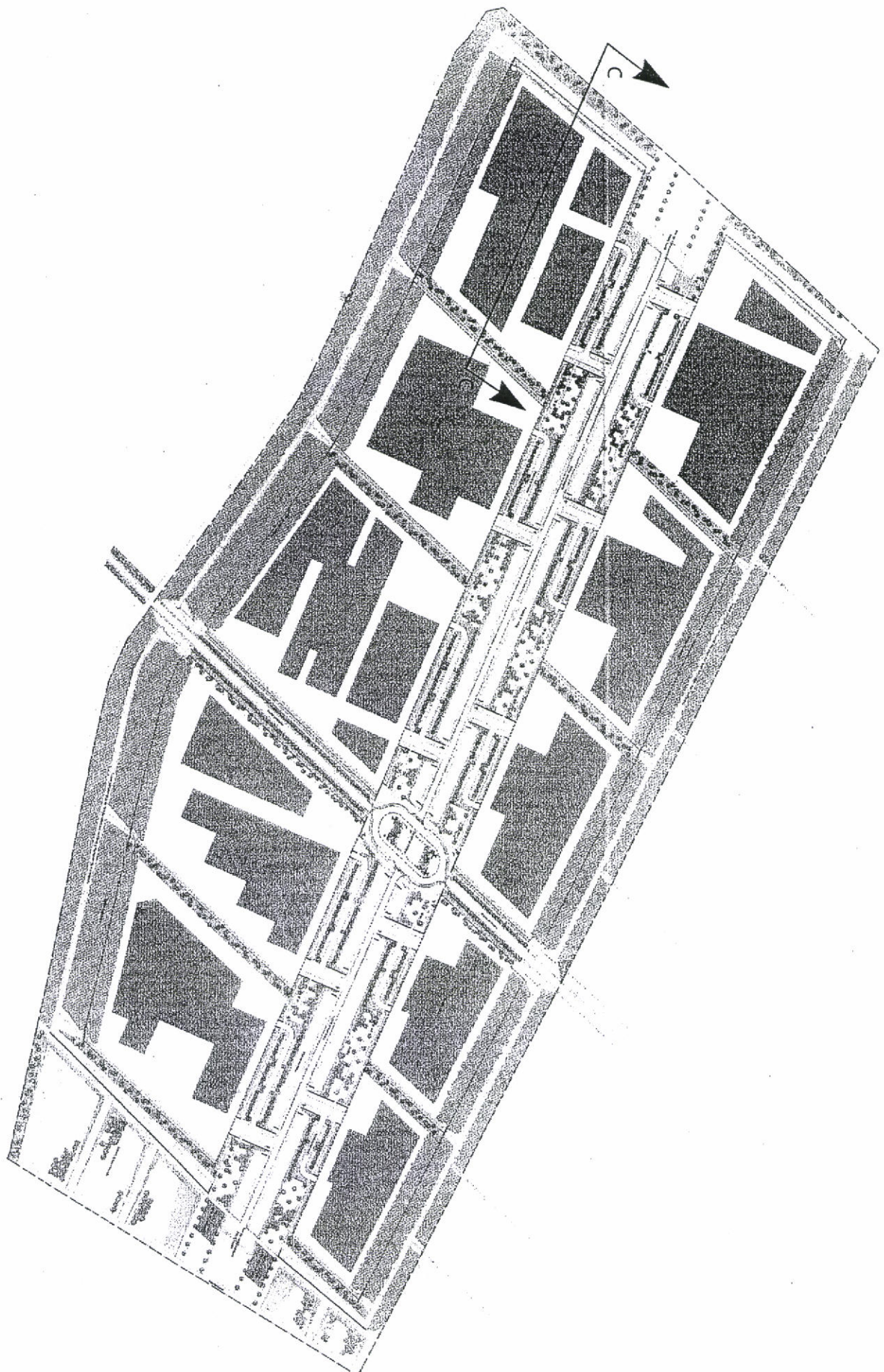
- On a vu comment, à l'entrée par la route de Courmelles, la zone urbaine devait - sur la rive est - s'arrêter au droit du calvaire, de manière à ce que, grâce à la distance ainsi ménagée depuis l'entrée du village, la première des maisons qui pourraient être construites soit en grande partie cachée par le talus qui domine la route.
- C'est également une considération paysagère qui conduisait à exclure de la zone constructible les terrains situés au-dessous de la place de la mairie : laisser libre une large fenêtre de vues depuis la rue Saint-Martin vers le «marais» et le coteau nord (en haut duquel on distingue les bâtiments de la ferme du Mont de Courmelles).
- Quant à la toute petite zone «à urbaniser», les cinq maisons qui pourraient s'y construire ne risquaient pas, en s'inscrivant dans le mouvement général du village, de dénaturer le site.

- Voie d'accès principale
- Voie d'accès secondaire
- Voie d'accès tertiaire et stationnement
- Chemins piétons ou d'entretien
- La digue / promenade
- Point signalitique





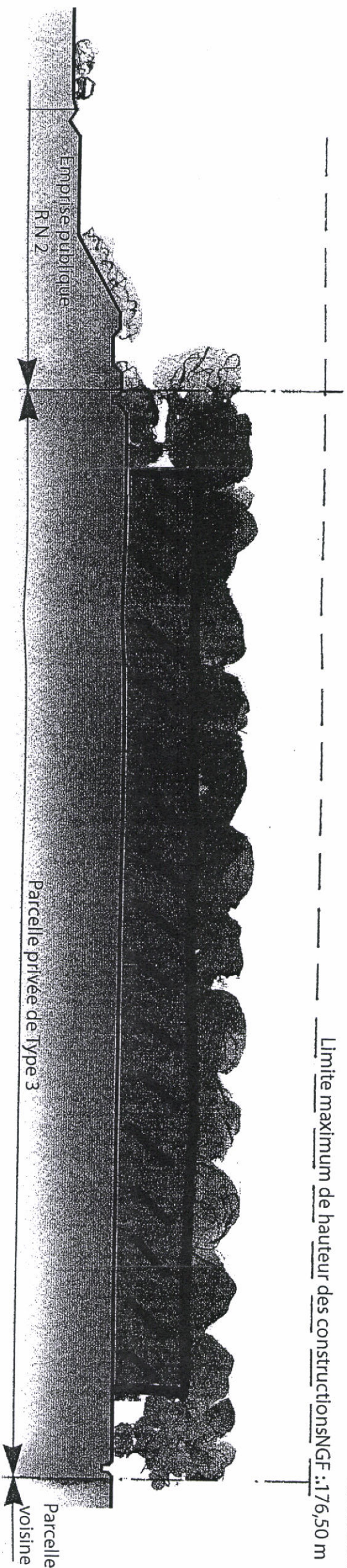
Principe d'épanelage. Epanelage des constructions



6

Limite maximum de hauteur des constructions NGF : 176,50 m

COUPE C-C



LEGENDE

--- Limite du périmètre de la ZAC

Espaces privés

Espace commercialisable

Espace planté

Limite des espaces privés

Limite de la zone non-aedificandi

Limite de la zone de réajust

Traitement de façades

Fossé secondaire d'assainissement de parcelles privées

Espaces publics

Voirie primaire

Voirie secondaire

Espace de retournement pour véhicules

Espaces d'écueil (aménagement et aménagement paysager)

Espace constructible pour équipements ou commerces

Espace boisé forestier

Espace planté

Plantation d'arbre d'alignement sur la voirie primaire

Bassin d'orage

Fossé primaire

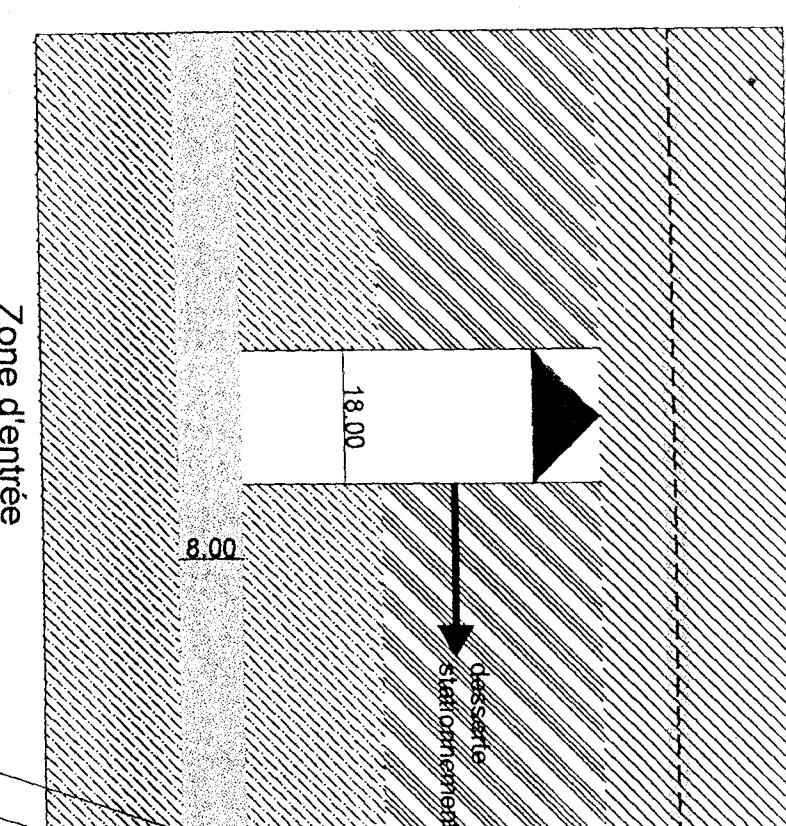
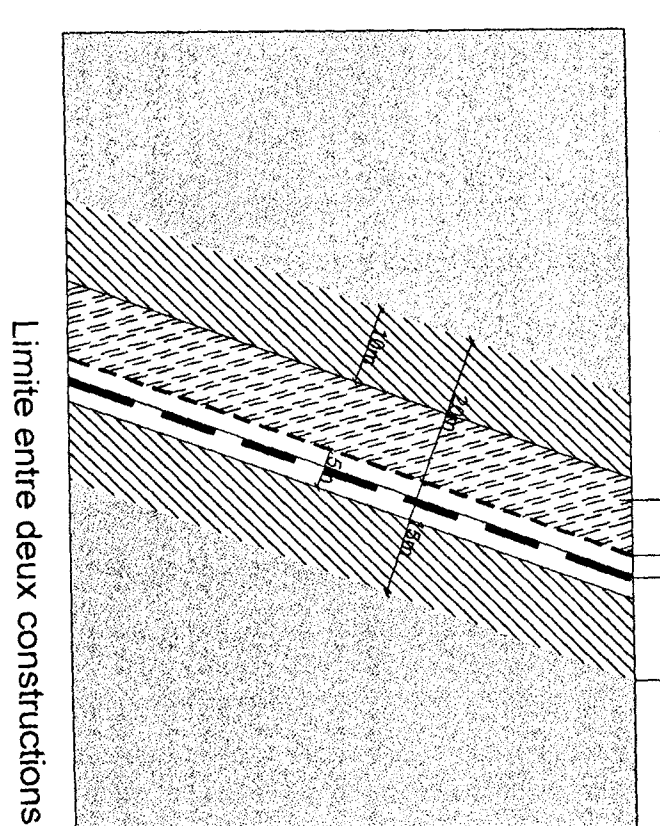
Espace public à réaliser au rythme de l'installation industrielle

Espace planté privat

Limite de propriété

Fossé privat

Limite de construction



Commune d'Agglomération du Soissonnais
COMMUNE DE PLOISY

PLOISY
Le Maire
Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLE

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE PLOISY

Jun 2002
Echelle : 1/1000

MATRISE D'URBANISME:
Communauté d'Agglomération du Soissonnais
17, rue de la République
02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23
02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23
Mairie d'Origny-en-Val de Vaux
SEIN, 17, rue de la République
02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23
Tél: 02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23

MATRISE D'URBANISME:
Paysagiste - Urbaniste:
P. Harnois, A. Viret, C. Lamy
17, rue de la République
02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23
Tél: 02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23
Bureau d'Etudes Techniques:
SOCIÉTÉ MARCAIS
17, rue de la République
02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23
Tél: 02 32 23 23 23 Fax: 02 32 23 23 23

ARRIVÉE
17 MAR 2002

DOE COURNIER

II AUI

