

Commune de BAILLEUL-LE-SOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération de la CCPE

en date du :

16 FEV. 2021

2

RAPPORT DE PRESENTATION

S O M M A I R E

1 -	DIAGNOSTIC	7
1.1	Les données de base	8
1.1.1	Contexte territorial	8
1.1.2	Intercommunalité et document d'urbanisme	9
1.1.2.1	Intercommunalité	9
1.1.2.2	Documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible	9
1.1.2.3	Autres documents supra-communaux	10
1.1.2.4	Document d'urbanisme antérieur	12
1.2	Etat initial de l'environnement	15
1.2.1	Géographie	15
1.2.2	Relief	15
1.2.2.1	Cotes d'altitudes	15
1.2.2.2	Lignes de crêtes et talwegs	16
1.2.3	Hydrographie	18
1.2.4	Climat et air	18
1.2.4.1	Climat	18
1.2.4.2	Air	19
1.2.5	Environnement	20
1.2.6	Géologie	21
1.2.7	Paysage	22
1.2.7.1	La plaine agricole légèrement ondulée	22
1.2.7.2	Le bois	23
1.2.7.3	La couronne végétale	23
1.2.7.4	Le village et le hameau d'Eraine	23
1.2.7.5	Les éléments particuliers	24
1.2.8	Forme urbaine	26
1.2.8.1	Lisières urbaines	27
1.2.8.2	Les entrées d'agglomération	29
1.2.9	Trame bâtie	31
1.2.10	Typologie du bâti	33
1.2.10.1	Le bâti ancien	33
1.2.10.2	Le bâti pavillonnaire	37
1.2.10.3	Les bâtiments publics	38
1.2.10.4	Le bâti à usage agricole	39
1.2.10.5	Le bâti à usage d'activités commerciales et artisanales	40
1.2.10.6	Le patrimoine bâti	40
1.2.11	Trame végétale intra-urbaine	44
1.2.11.1	Espaces publics	44
1.2.11.2	Espaces verts privés	44
1.2.11.3	Espaces agricoles	44
1.2.12	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	45
1.2.13	Dynamique urbaine	47
1.2.13.1	Desserte	47
1.2.13.2	Equipements publics	49
1.2.13.3	Activités économiques	50
1.2.14	Evolution de la population	52
1.2.14.1	Tendances d'évolution	52

1.2.14.2	Facteurs démographiques	53
1.2.14.3	Répartition par âge	54
1.2.15	Population active et migrations alternantes	54
1.2.16	Activités	55
1.2.16.1	Statistiques générales	55
1.2.16.2	Agriculture	56
1.2.17	Logements	58
1.2.17.1	Répartition des logements	58
1.2.17.2	Statut d'occupation des résidences principales	59
1.2.17.3	Ancienneté d'emménagement des ménages	59
1.2.17.4	Taille des logements	59
1.2.17.5	Rythme de construction	59
1.2.18	Réseaux	60
1.2.18.1	Réseau viaire	60
1.2.18.2	Eau destinée à la consommation humaine	63
1.2.18.3	Défense incendie	64
1.2.18.4	Assainissement	67
1.2.18.5	Electricité	68
1.2.18.6	Communications numériques	69
1.2.18.7	Réseaux divers	69
1.2.19	Servitudes et informations jugées utiles	70
1.2.19.1	Les informations jugées utiles	70
1.2.19.2	Les servitudes d'utilité publique	73
1.2.20	Réceptivité du tissu urbain	75
1.2.20.1	Le renouvellement urbain	75
1.2.20.2	Les dents creuses	77
1.2.20.3	Les îlots	78
1.3	Bilan du diagnostic	80
1.3.1	DYNAMIQUE TERRITORIALE	80
1.3.2	ENTITES PAYSAGERES ET PATRIMOINE NATUREL	80
1.3.3	QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE	81
1.3.4	DYNAMIQUE URBAINE	81
1.3.5	POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT	82
1.3.6	SENSIBILITES ET CONTRAINTES	83
2 -	CHOIX ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES	85
2.1	Projet communal	86
2.1.1	Objectifs de la commune	86
2.1.2	Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	87
2.1.2.1	Contexte interterritorial	87
2.1.2.2	Patrimoine naturel, paysages et environnement	88
2.1.2.3	Gestion des espaces bâtis	88
2.1.2.4	Développement économique et déplacement	89
2.1.2.5	Réseaux et sensibilités	89
2.2	Justifications des règles adoptées au PLU	90
2.2.1	Présentation générale	90
2.2.2	Justification des règles adoptées au PLU	94
2.2.2.1	Avant-propos	94
2.2.2.2	Les zones urbaines	94
2.2.2.3	La zone à urbaniser	113
2.2.2.4	La zone agricole	116
2.2.2.5	La zone naturelle et forestière	120
2.2.3	Évolution des superficies des zones	123

2.2.4	Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	125
2.2.5	Emplacements réservés	128
2.2.6	Servitudes d'utilité publique	129
2.2.7	Nuisances acoustiques	129
3 -	MISE EN ŒUVRE DU PLAN	131
3.1	Préambule	132
3.2	Implications	132
3.3	Actions d'accompagnement	132
3.3.1	Action foncière	132
3.3.2	Gestion de l'espace	133
3.4	Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	133
3.4.1	La commune et les milieux naturels	133
3.4.2	Paysage	134
3.4.3	Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	134
3.4.4	Cadre bâti	134
3.4.5	Economie, vie locale et logement	135
3.4.6	Ressource en eau	135
3.4.7	Sols, sous-sols, déchets	136
3.4.8	Risques et nuisances	136
3.4.9	Air, énergie, climat	137
3.4.10	Impact sur l'environnement et protections (synthèse)	137
3.4.10.1	Les zones constructibles	138
3.4.10.2	Les zones de protection	138
3.4.10	Evaluation des incidences des dispositions du PLU sur Natura 2000	138

P R E A M B U L E

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- *document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L.101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.*
- *outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.*

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Bailleul-le-Soc

Par délibération en date du 30 septembre 2014, le Conseil Municipal de Bailleul-le-Soc a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui

l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Bailleul-le-Soc), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Bailleul-le-Soc).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée par la Commune le 22 octobre 2018, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 11 décembre 2018 stipule que l'élaboration du PLU de Bailleul-le-Soc n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique ».

D) Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailleul-le-Soc, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les caractéristiques de la commune, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones prévues pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ des prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Bailleul-le-Soc.

1 - DIAGNOSTIC

1.1 Les données de base

1.1.1 Contexte territorial

Commune de 652 habitants en 2016 (données INSEE).

Bailleul-le-Soc est localisée au centre-est du département de l'Oise, dans l'arrondissement de Clermont et le canton d'Estrées-St-Denis.

Le territoire est situé dans l'aire d'influence de la ville de Compiègne et à plus grande échelle dans celle de la région parisienne (pôle de Roissy Charles de Gaulle à 54 km).

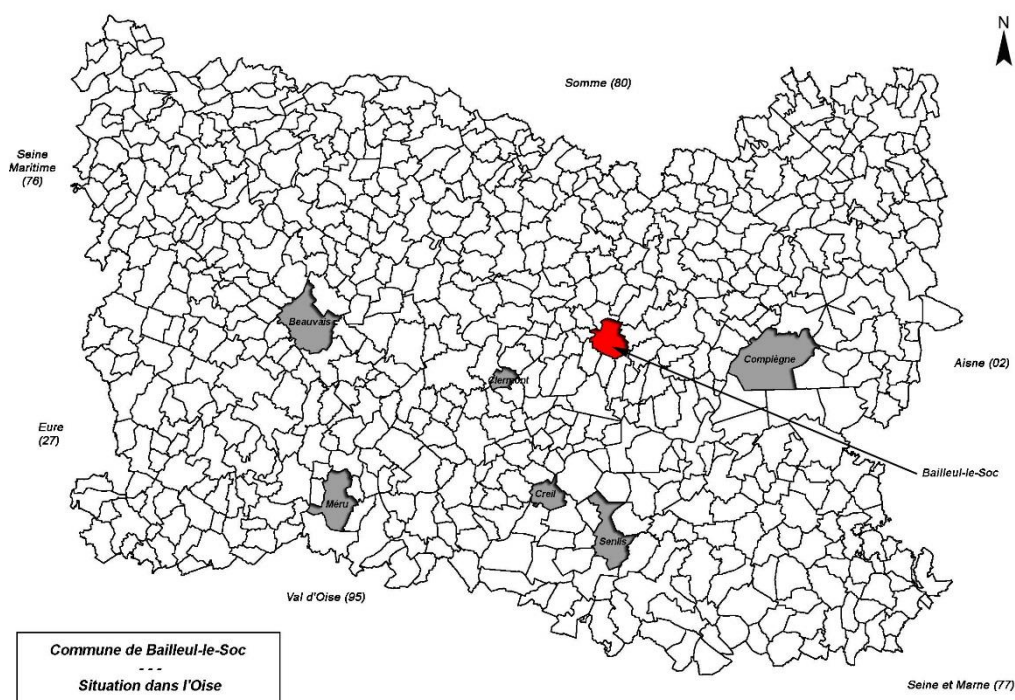


Figure 1: Communes limitrophes

Le territoire communal s'étend sur environ 4,6 km d'Ouest en Est et 4,6 km du Nord au Sud. Sa superficie est de 1410 hectares, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (846 ha).

Bailleul-le-Soc est directement bordée par huit communes : Cressonsacq, Rouvillers, Estrées-St-Denis, Choisy-la-Victoire, Avrigny, Epineuse, Fouilleuse et Cernoy.

1.1.2 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.2.1 Intercommunalité

Communauté de communes

La commune appartient à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (19 communes).



Syndicats intercommunaux

La commune adhère à plusieurs syndicats intercommunaux qui portent des politiques ciblées dans plusieurs domaines (eau, distribution d'énergie) :

- ✓ Syndicat intercommunal de regroupement scolaire
- ✓ Syndicat Mixte Oise-Aronde
- ✓ Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise
- ✓ Syndicat d'Energie de la zone Est de l'Oise

1.1.2.2 Documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLU.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Syndicat Mixte de la Basse Automne et de la Plaine d'Estrées (SMBAPE) a été approuvé le 29 mai 2013.

Il définit l'évolution du territoire dans une approche thématique transversale et dans une perspective de développement durable. Le Document d'Orientations Générales du SCoT identifie deux principaux pôles de développement urbain. Les communes restantes, dont fait partie Bailleul-le-Soc, maintiennent leur statut « villageois ». Les orientations du SCoT prévoient pour les communes dites « villageoises » une croissance urbaine maîtrisée (en cohérence avec la taille et la morphologie du territoire communal et compatible avec les réseaux).

Pour assurer le développement, le SCoT fixe pour chaque commune des références maximales de consommation d'espace à l'horizon 2022. A Bailleul-le-Soc, 2 ha d'espaces naturels et agricoles pourront être mobilisés pour le développement urbain, à défaut de solutions alternatives en zone urbaine.

Par ailleurs, « le territoire entend poursuivre sa volonté de limiter la consommation d'espace dans ses nouvelles opérations, en se fixant pour objectif d'atteindre à l'échelle du SMBAPE, un ratio de densité moyenne de 18 logements à l'hectare et qui ne soit pas inférieur à 15 logements à l'hectare. »

1.1.2.3 Autres documents supra-communaux

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre. Aussi, chaque Schéma identifie et poursuit des objectifs précis en rapport avec ses caractéristiques.

La commune de Bailleul-le-Soc est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.



Source : site internet eau Seine Normandie

Le SDAGE « 2016-2021 », qui avait été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le précédent SDAGE « 2010-2015 », adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009, qui est remis en application. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise-Aronde, dont la dernière révision a été approuvée le 27 novembre 2019.

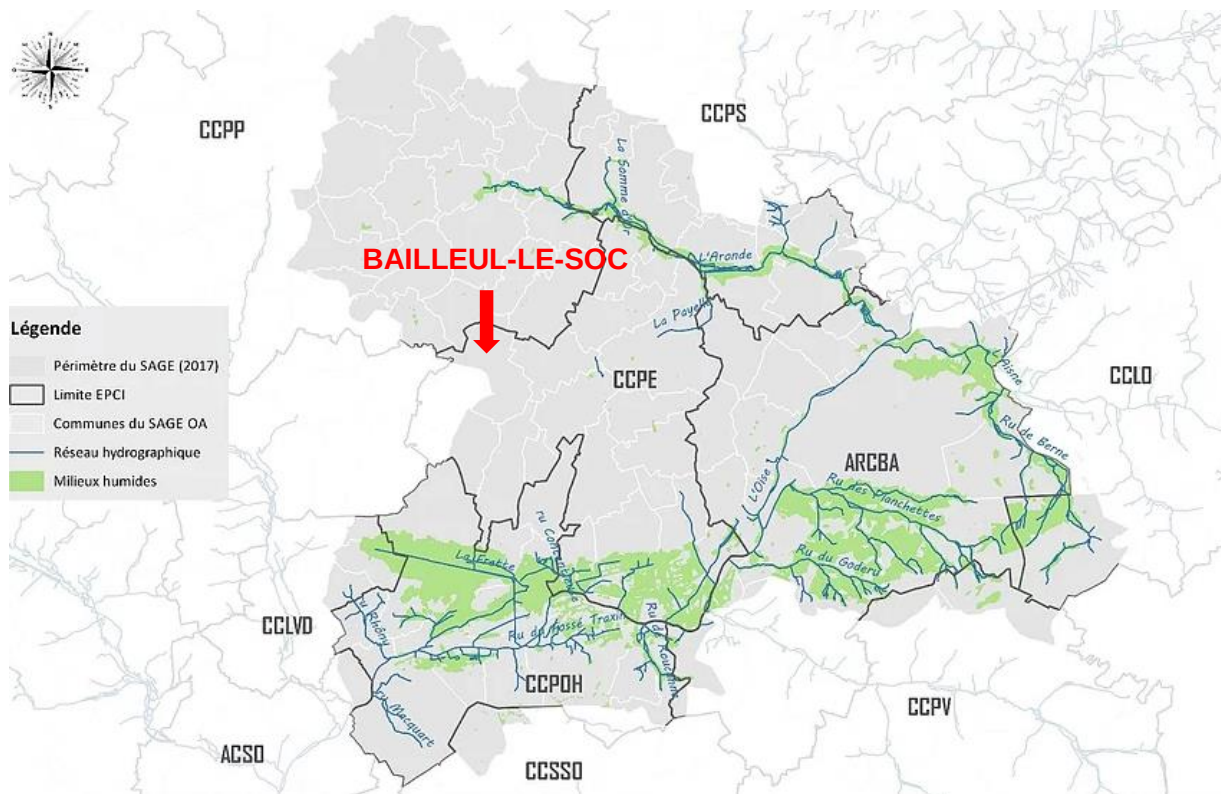


Figure 3: Périmètre du SAGE

Source : site internet SAGE Oise-Aronde

Le SAGE Oise-Aronde fixe les objectifs suivants :

- Améliorer la connaissance de l'état quantitatif de la ressource en eau,
- Développer une gestion durable de la ressource en eau et concilier les usages,
- Lutter contre les sources de pollutions sur les masses d'eau superficielles et souterraines d'origine urbaine, agricole et industrielle,
- Préserver les zones humides et les milieux aquatiques,
- Lutter contre le risque de ruissellement et d'érosion des sols.
- L'amélioration des systèmes d'Alimentation en Eau Potable (AEP) notamment les rendements des réseaux,
- La réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires à usage non agricole,
- L'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans une optique de préservation de la qualité de l'eau,
- Le rétablissement de la connectivité latérale,
- La reconquête des fonctionnalités des milieux aquatiques.

La commune est aussi concernée par le SAGE « Brèche ». Il est actuellement en élaboration et intéresse la partie sud-ouest du territoire communal. Les enjeux sont les suivants :

- Préservation de la ressource en eau,
- Lutte contre les risques,
- Lutte contre le ruissellement rural et les inondations,
- Gestion et protection des milieux naturels,
- Gouvernance.

...

↳ Par ailleurs, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), avait été mis à l'étude en Picardie, mais n'a pas été approuvé par le Conseil Régional. Les documents provisoires établis dans le cadre de l'élaboration de ce document ne sont donc pas repris ici.

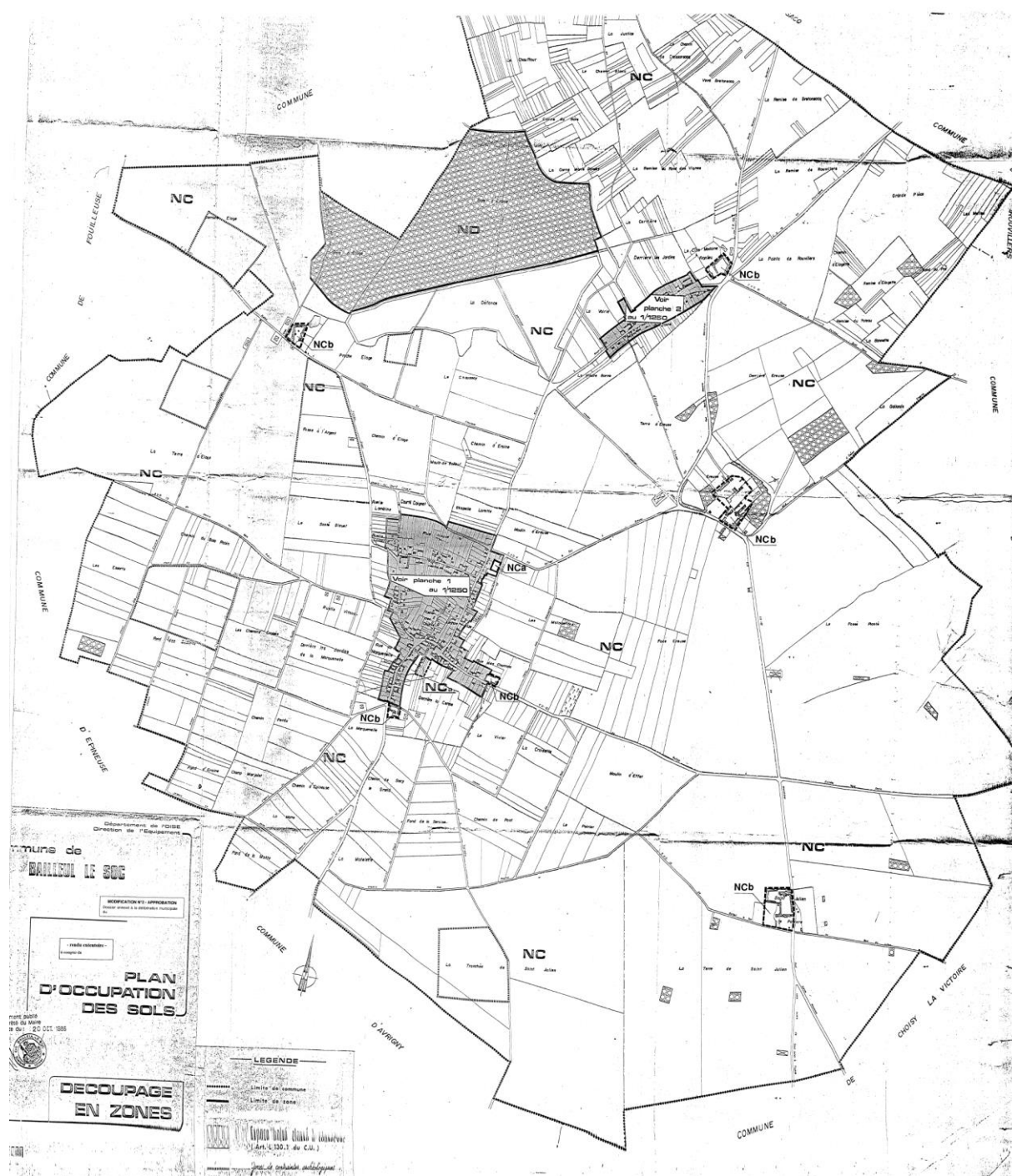
↳ Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, a été annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016. Pour mémoire, le SRCAE fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

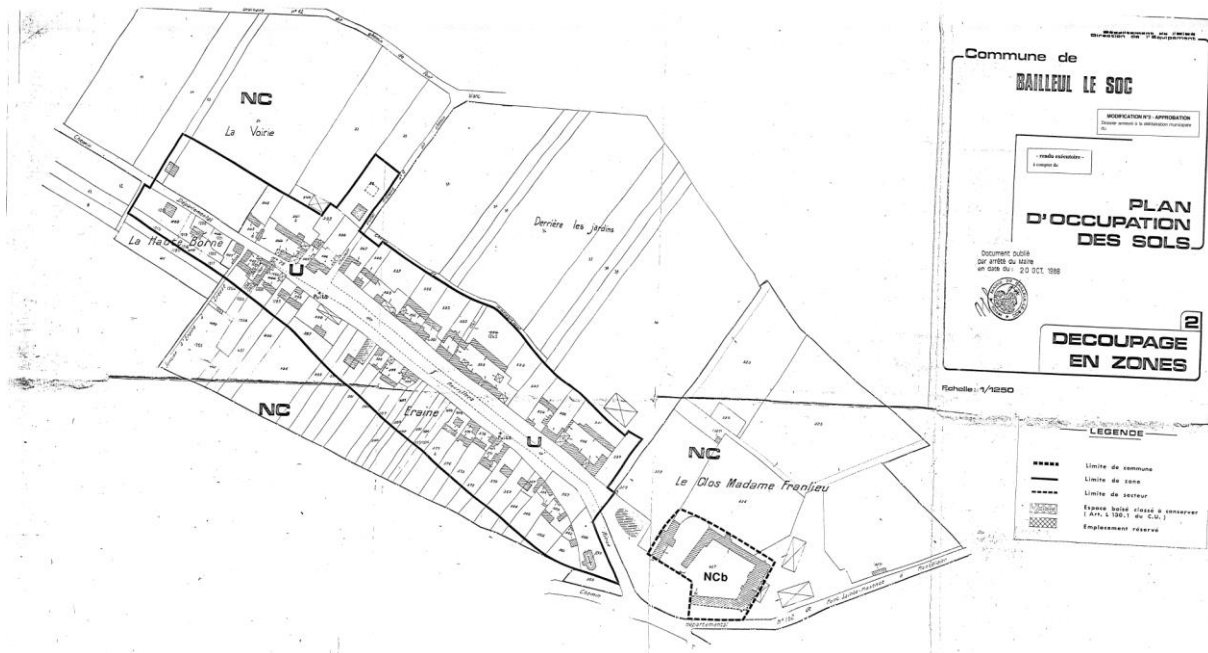
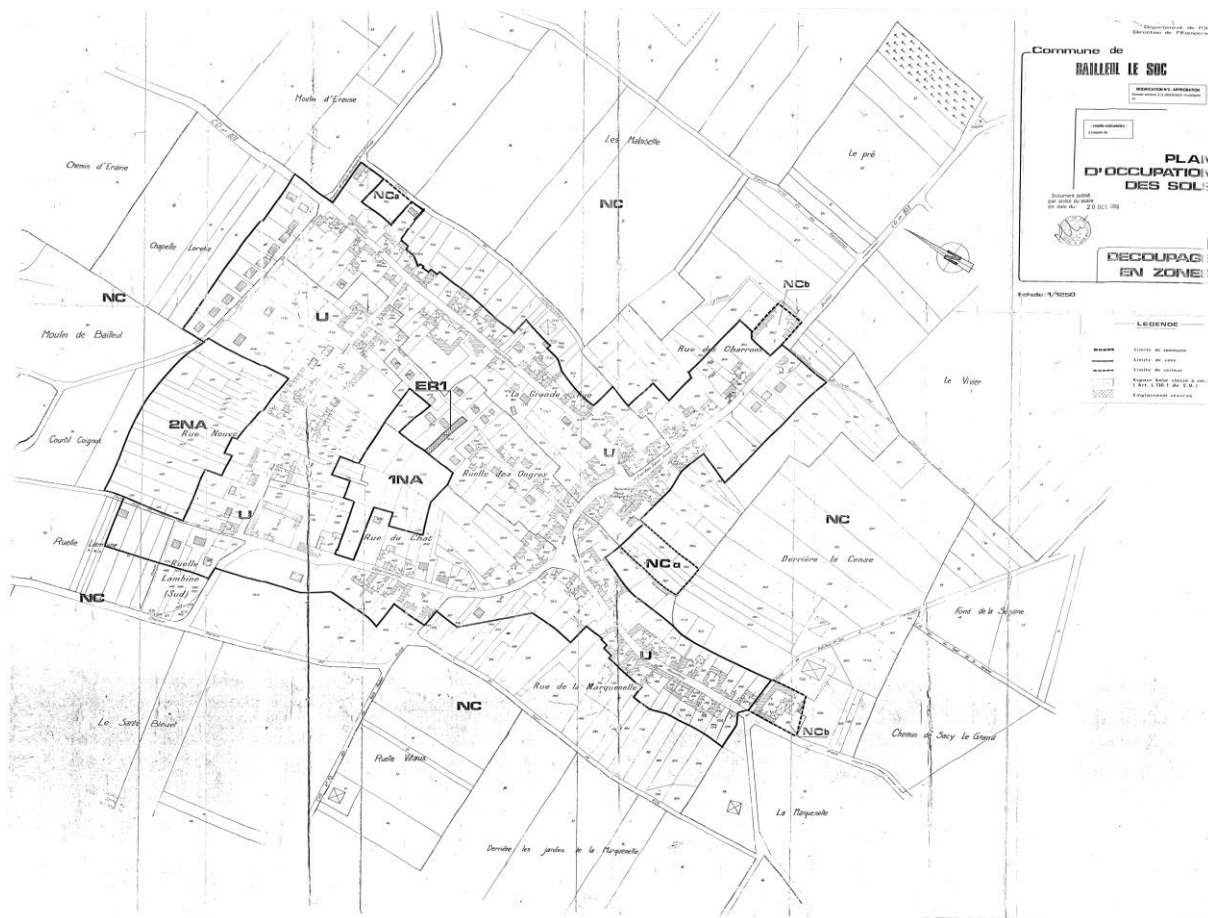
De plus, le Schéma Régional Eolien (SRE), annexé au SRCAE, identifie les parties du territoire régional favorables, ou favorables sous condition, au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien, et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques, et des orientations régionales. Plus d'un tiers du territoire de Bailleul-le-Soc avait été classé en « zone favorable à l'implantation de parc éolien » dans le Schéma Régional Eolien, qui est annexé au Schéma Régional Climat Air Energie.

↳ Enfin, depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est obligatoirement élaboré par les EPCI de plus de 20 000 habitants au 1^{er} janvier 2017, ce qui n'est pas le cas de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (environ 17 000 habitants). Le PCAET vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

1.1.2.4 Document d'urbanisme antérieur

La commune de Bailleul-le-Soc était antérieurement couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 octobre 1989. Ce dernier a fait l'objet de deux modifications, l'une approuvée le 28 janvier 2002 et la seconde approuvée le 02 juin 2009.





1.2 Etat initial de l'environnement

1.2.1 Géographie

Avant tout, il est nécessaire de faire un premier rappel : le département de l'Oise, grande entité administrative, se partage entre plusieurs régions naturelles : le Plateau Picard, le Noyonnais, le Pays de Thelle, le Pays de Bray, le Valois, la Vallée de l'Oise... Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités.

Replaçons alors la commune de Bailleul-le-Soc dans ce contexte : elle s'inscrit au sein de l'entité géographique du Plateau Picard et plus précisément dans l'une des sous-entités qui la composent : la Plaine d'Estrées-St-Denis.

La Plaine d'Estrées-St-Denis se développe en pente douce vers la vallée de l'Oise et présente un paysage ouvert de grandes cultures. Sur le territoire communal trois corps de ferme ont été recensés comme « emblématiques » pour l'entité paysagère de la Plaine d'Estrées-St-Denis.



Figure 4: Régions naturelles du département de l'Oise
Source : Atlas des paysages de l'Oise

1.2.2 Relief

L'étude du relief se décompose en deux temps :

- une interprétation du relevé des cotes NGF (cotes d'altitude),
- une mise en évidence des lignes de crêtes et des talwegs.

1.2.2.1 Cotes d'altitudes

Le point le plus haut du territoire communal (138 m) est situé à proximité de la ferme Eloge-les-Bois. La cote NGF la plus basse (86 m) est localisée aux limites nord du territoire communal. L'amplitude topographique est donc de 52 mètres ce qui traduit un relief régulier.

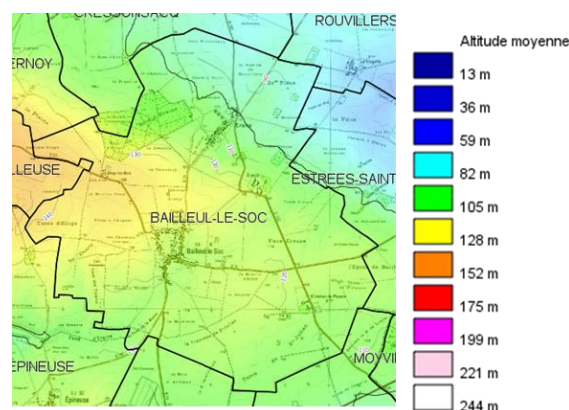


Figure 5: Relief de l'Oise
Source : CARTELIE

1.2.2.2 Lignes de crêtes et talwegs

La mise en évidence des lignes de crêtes (lignes de points hauts) et des talwegs (lignes de points bas) va préciser l'analyse du relief effectuée précédemment.

Ces éléments qui organisent le relief doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de crête se positionnent au centre du territoire suivant l'axe Ouest-Est. Les eaux de surface s'écoulent en partant de l'axe Ouest-Est vers les limites communales.

L'analyse conjointe du réseau des lignes de crête et des talwegs permet d'identifier les divers sous-bassins versants de l'Oise, qui prennent naissance sur le territoire communal.

Le village se positionne entre une ligne de crête et un talweg, ce qui explique le phénomène de « rue-gouttière ». En effet, les eaux de surface provenant des terrains situés à une plus haute altitude (lignes de crêtes) viennent s'ajouter aux eaux de ruissellements du village, qui empruntent la voirie pour se diriger vers le talweg en sortie de village au niveau de la mare. Les eaux de ruissellement étaient auparavant collectées par diverses mares (remblayées depuis) raccourcissant ainsi leur cheminement.



1.2.3 Hydrographie

Aucun élément hydraulique ne vient traverser le territoire. Les eaux de surface ruissellent vers les talwegs qui rejoignent des vallons secs puis différents exécutoires. Le territoire communal se partage en six sous-bassins versants :

- Les talwegs au sud du territoire alimentent, directement ou indirectement (par le ru de Béronnelle), l'Oise. Le ru de Béronnelle prend sa source à Fitz-James et est un sous-affluent de la Brèche.
- Les eaux de surface de la partie nord du plateau empruntent un chemin différent : elles se dirigent vers le nord, pour rejoindre l'Aronde. L'Aronde prend sa source près de Montiers et conflue avec l'Oise à Clairoux.

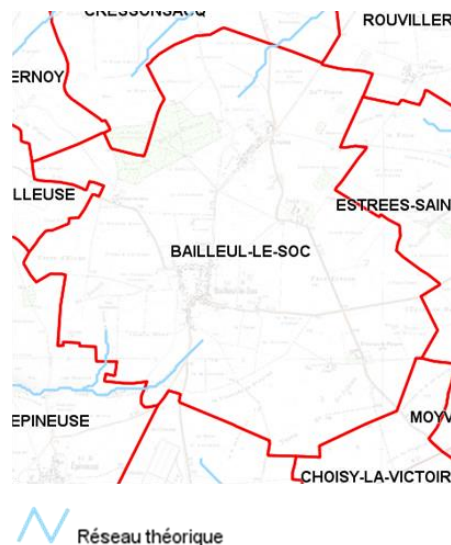


Figure 6: Atlas des zones de ruissellement
Source : CARTELIE

1.2.4 Climat et air

1.2.4.1 Climat

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Les pluies sont réparties au cours de l'année. La pluviométrie diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste.

La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0°C, juillet est le mois le plus chaud avec 17,6°C.

Les étés sont assez frais et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre) et se produisent souvent au cours de la nuit en raison du refroidissement nocturne formant de petites gouttelettes en suspension dans l'atmosphère.

La neige est présente 16 jours par an dont 8 répartis entre janvier et février, quand le vent est au Nord ou au Nord-est.

Les orages circulent en moyenne 18 jours par an dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de Sud-ouest qui apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur Sud-ouest, voire du Nord-est (bise), notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

1.2.4.2 Air

Le texte reporté ci-dessous est extrait du site internet de la DREAL Hauts-de-France.

La qualité de l'air en Picardie est "relativement bonne" (soit indice Atmo 3 en moyenne), c'est-à-dire que la pollution de fond, pollution ambiante minimale à laquelle les Picards sont exposés, est faible. La Picardie semble plutôt épargnée par les phénomènes de dégradation de la qualité de l'air dans les zones urbaines tels qu'ils sont habituellement constatés dans d'autres régions en France.

La Picardie est touchée par un phénomène global de pollution à l'ozone, qui touche une grande partie de l'Europe et ne semble pas montrer de tendance à l'amélioration. La pollution à l'ozone touche plutôt les zones rurales, éloignées de toute source directe de polluants. Le climat océanique et le relief peu marqué de la région favorisent la dispersion des pollutions atmosphériques.

L'ozone est un polluant "secondaire" qui résulte de la transformation chimique dans l'atmosphère de polluants "primaires", sous l'effet des rayonnements solaires. Il n'y a pas de réelle tendance sur les dix dernières années, mais semble se dégager une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région. En 2009, l'objectif de qualité (120 µg/m³) est dépassé sur tous les types de stations. Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions des polluants précurseurs de l'ozone.

En Picardie, la moitié des émissions de particules fines en suspension (PM10) sont d'origine agricole. Le changement de protocole de mesure en 2007 ne permet pas de définir de tendance, mais la baisse des seuils en 2011 risque d'engendrer des dépassements fréquents. En 2009, la valeur limite pour la protection de la santé a été atteinte sur 2 stations de fond urbain. Des procédures d'information et d'alerte ont été déclenchées en 2009. Les particules fines sont préoccupantes aux niveaux national et régional.

Émis pour moitié par les transports, on constate depuis 2004 une nette diminution du dioxyde d'azote sur les stations de mesure type "trafic", mais une stagnation sur les autres types de station. Depuis 2008, la Picardie se situe en dessous de l'objectif de qualité (40 µg/m³).

Les concentrations en dioxyde de soufre ont fortement diminué de 1995 à 2002, avec des niveaux qui restent faibles depuis. La valeur limite annuelle (50 µg/m³) n'a jamais été atteinte depuis 1995.

Presque les ¾ des émissions de plomb sont dues à l'industrie. Les teneurs en plomb mesurées à Amiens ont considérablement chuté et sont bien inférieures à l'objectif de qualité (tendance nationale suite à l'interdiction du plomb dans les carburants en 2000).

Les autres métaux lourds ne présentent pas de tendance particulière.

Les concentrations mesurées en benzène (COV) respectent également les objectifs réglementaires.

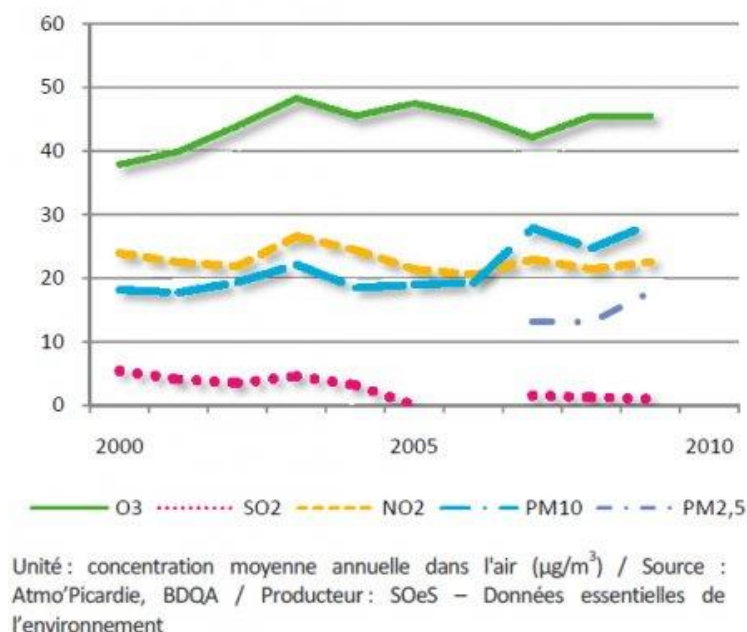


Figure 7: Concentration des polluants dans l'air en Picardie

Source : site internet de la DREAL Hauts-de-France

1.2.5 Environnement

Le PLU se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. La loi Grenelle précise les objectifs du PLU dans ce domaine, notamment la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

L'inventaire du patrimoine naturel, réalisé par le Ministère de l'Environnement, ne signale pas d'espace reconnu pour sa richesse environnementale sur le territoire de Bailleul-le-Soc (pas de corridors écologiques, pas de zones humides ou à dominantes humides, pas de ZNIEFF).

📍 Sites Natura 2000 à proximité (rayon de 15 km)

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de la commune de Bailleul-le-Soc ne compte aucun site Natura 2000. Toutefois, il existe neuf sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km :

- la ZPS « Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) » - FR2200369 (~9,4 km) ❶ ;
- la ZSC « Forêts picardes : Compiègne, Laigue, Ourscamps » - FR2212001 (~12 km) ❷ ;
- la ZPS « Massif forestier de Compiègne, Laigue » - FR2200382 (~14,5 km) ❸ ;

- la ZPS « Coteaux de la vallée de l'Automne » - FR2200566 (~11,9 km) ④ ;
- la ZPS « Marais de Sacy le Grand » - FR2200378 (~6,5 km) ⑤ ;
- la ZSC « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi » - FR2212005 (~11,2 km) ⑥ ;
- la ZPS « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » - FR2200380 (~11,2 km) ⑦ ;
- la ZPS « Coteaux de l'Oise autour de Creil » - FR2200379 (~16 km) ⑧ ;
- la ZPS « Massif forestier de Hez-Froidmont et Mont César » - FR2200377 (~16,7 km) ⑨.

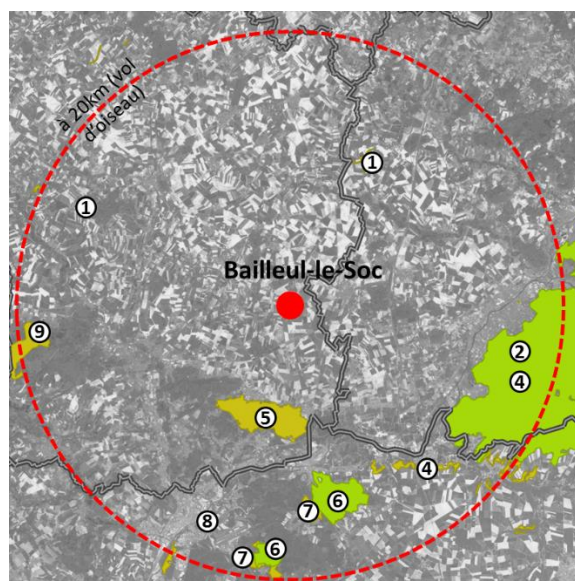
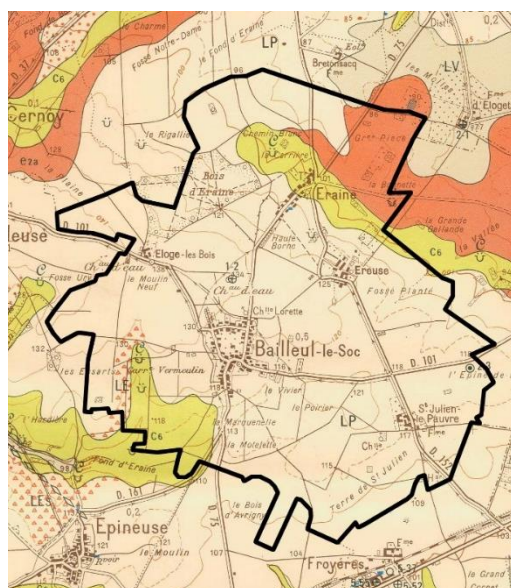


Figure 8: Localisation des sites NATURA2000
Source : GEOPORTAL

1.2.6 Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existant sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages. On retrouve également certains matériaux dans l'architecture des constructions.

Le substratum de la commune Bailleul-le-Soc est composé principalement de formations de craie d'âge campanien (craie Bélemnites), affleurant au nord et au sud du territoire au niveau des fonds de vallons. Sur le plan hydrogéologique, la craie a une faible perméabilité, ce qui en fait un réservoir. La partie supérieure de la craie, altérée et fissurée suite à divers phénomènes (tectoniques, physico-chimiques, etc.), permet l'infiltration des eaux météoriques et donc l'alimentation de la nappe aquifère. La vulnérabilité de la nappe aux pollutions dépend, entre autres, des caractéristiques des formations géologiques qui surmontent cette couche (action plus ou moins filtrante).



-  Limons des plateaux
-  Limons des fonds de vallées sèches
-  Limons de pente à silex
-  Campanien : craie Bélemnites
-  Sables de Bracheux

Les limons des plateaux recouvrent une grande partie de cette formation. Ce substrat est propice aux grandes cultures.

Des limons à silex apparaissent sur les pentes douces des fonds. Ils se sont mis en place par colluvionnement et s'intercalent entre les limons des plateaux et la craie altérée.

Des sables de Bracheux recouvrent la craie au Nord dans la partie basse de la commune.

1.2.7 Paysage

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

Le concept de Développement Durable introduit la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude, afin d'identifier les éléments remarquables du paysage.

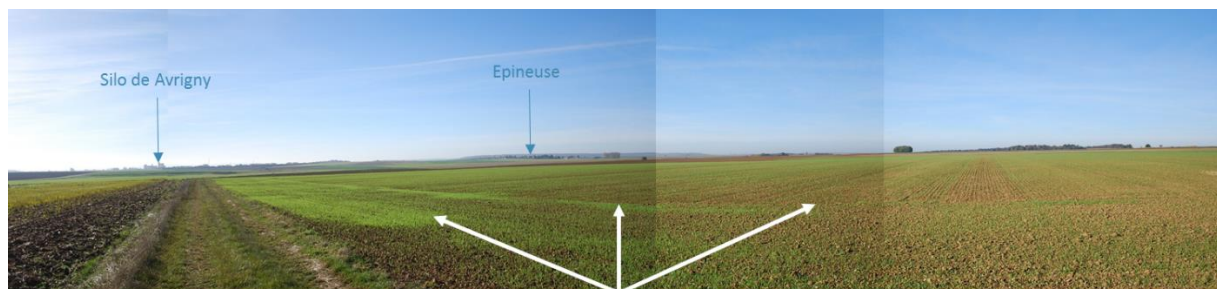
La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés décomposés en trois catégories :

- *critères géographiques : typologies du relief (ondulations, pentes abruptes,...), forme.*
- *critères visuels : prédominance ou absence totale de percées visuelles et de points de vue, nature et qualité de ces derniers, présence ou non d'une ligne d'horizon, lignes directrices du regard.*
- *critères naturels : qualité spécifique des éléments végétaux, sensibilité environnementale.*

Les particularités géographiques et géologiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères qui structurent le territoire communal de Bailleul-le-Soc.

1.2.7.1 La plaine agricole légèrement ondulée

Le territoire de Bailleul-le-Soc, essentiellement agricole, présente un paysage très ouvert qui offre des perspectives lointaines ; on peut apercevoir notamment les silhouettes des agglomérations voisines et les massifs boisés du Clermontois. C'est un paysage d'une grande sensibilité car chaque élément bâti ou végétal se détache nettement sur l'étendue de l'espace cultivé et est visible à plusieurs kilomètres.



1.2.7.2 Le bois

Le bois d'Eraine marque la limite du territoire communal, au nord et ferme les perspectives visuelles vers la commune de Cressonsacq. Le relief met en évidence le bois, c'est pourquoi il constitue un point de repère aussi bien pour le village de Bailleul-le-Soc que pour le hameau d'Eraine.



1.2.7.3 La couronne végétale

Cette ceinture verte accompagne le village et le hameau d'Eraine sur les versants Sud des espaces urbanisés.

Cette couronne se compose de jardins en fond de parcelles pour le bâti récent et de parcelles herbagères à l'arrière du bâti ancien, délimitées pour certaines d'entre elles par une clôture arborée ; ces dernières sont généralement des vestiges d'anciens pâturages.

De plus, sa présence témoigne aussi de la nature du climat ; cette enveloppe végétale sert de protection contre les vents dominants.



1.2.7.4 Le village et le hameau d'Eraine

Dans ces paysages ouverts, les entités bâties rythment la traversée de la plaine et acquièrent une importance perceptive toute particulière.

Le village est implanté à l'intersection de plusieurs routes départementales, à proximité de la ligne de crête qui partage le territoire.

Depuis le village on peut apercevoir le château d'eau et le bois d'Eraine, au nord et le silo d'Avrigny au sud.

Le hameau d'Eraine s'est développé le long de la RD75, à partir de la ferme d'Eraine. La composante végétale est bien plus présente qu'au niveau du village.

Ces deux entités bâties sont repérables à plusieurs kilomètres de distance.

1.2.6.5 Les éléments particuliers

Ces éléments enrichissent le paysage à dominante agricole et peuvent servir de repères.

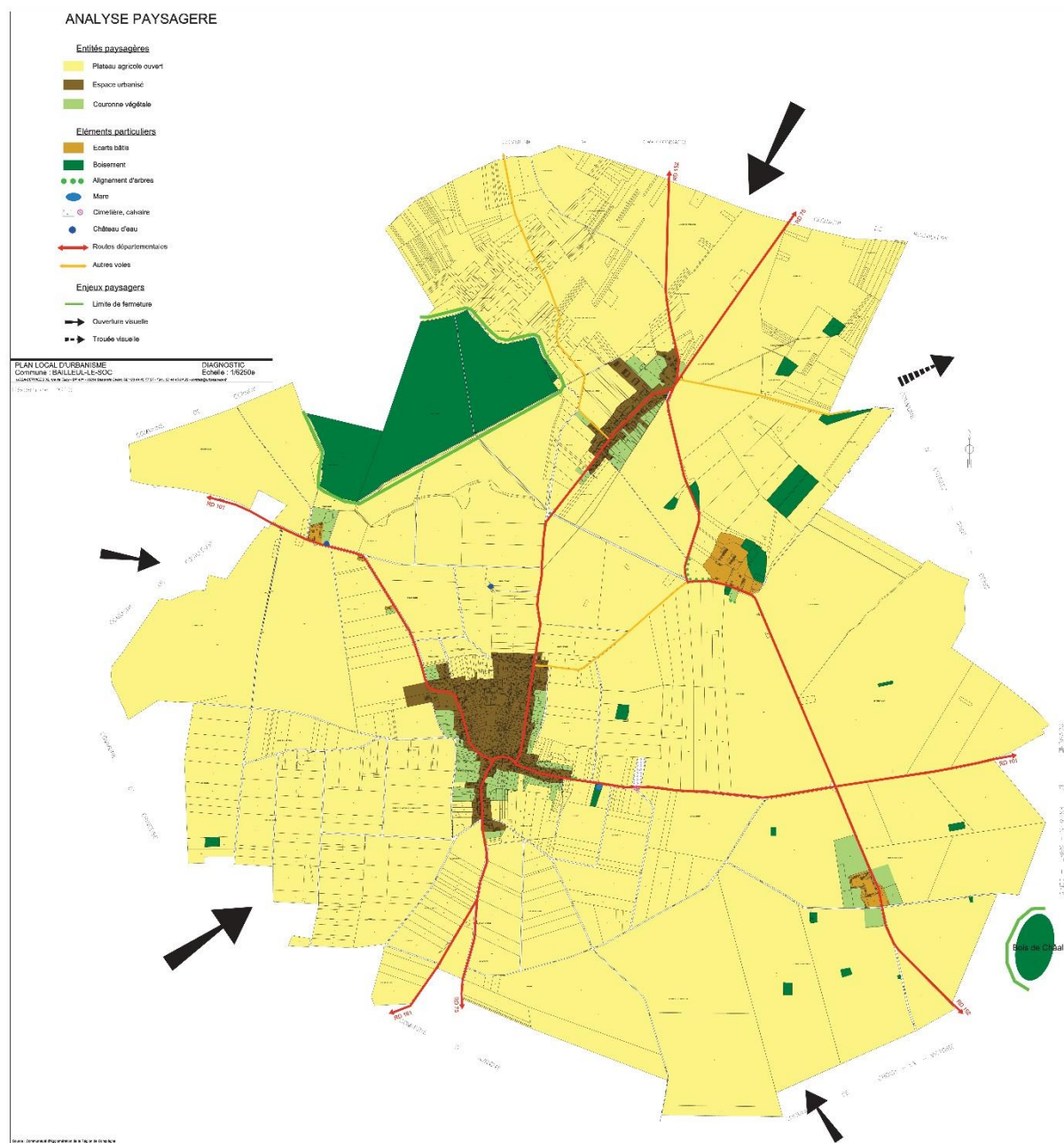
La commune se compose de plusieurs écarts. En particulier, Bailleul-le-Soc compte trois fermes isolées (Saint-Julien-Le-Pauvre, Ereuse et Eloge-les-Bois). Ce sont de grands ensembles bâtis aux caractéristiques architecturales remarquables (certaines d'entre elles sont des vestiges d'anciens domaines monastiques), qui s'accompagnent de boisements ou d'anciens pâturages en pourtour.



Le paysage de grandes cultures est ponctué par des petits boisements. Ce sont des éléments qui viennent animer l'espace agricole. Depuis la ferme d'Ereuse jusqu'à la ferme d'Eraine, la perceptible est rythmée par des percées vers la vallée de l'Aronde.

Les alignements d'arbres soulignent le paysage. L'entrée Est du village est repérable au loin par l'alignement de peupliers ; de même pour l'alignement de platanes qui marque l'emplacement de la ferme d'Ereuse.





1.2.8 Forme urbaine

Les questions posées à travers le reportage photographique présenté sont :

- quelle forme urbaine ? (constat objectif de la forme)
- quelle image urbaine ? (impressions subjectives produites par la vue de la forme)
- quelles incidences sur le paysage ?

La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du PLU.

L'objectif du reportage photographique est de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

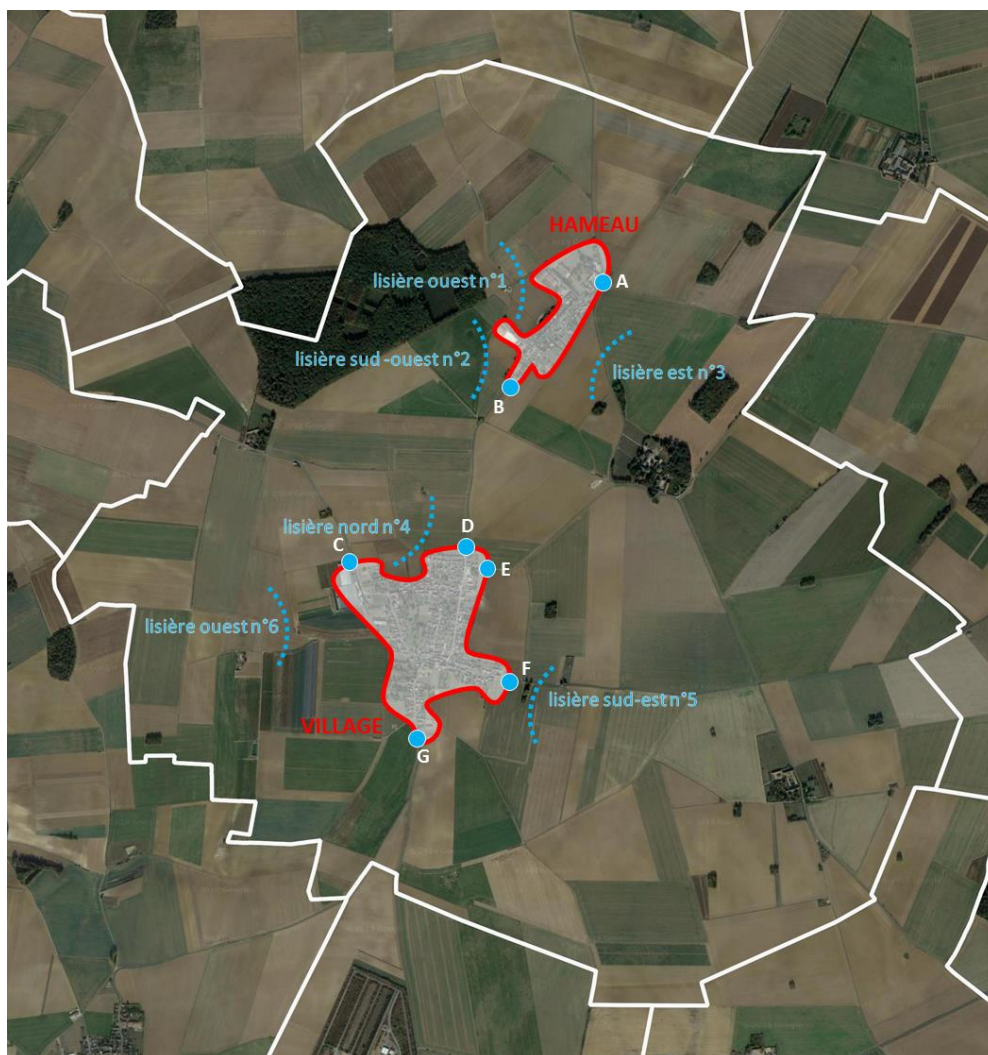


Figure 9: Forme urbaine de Bailleul-le-Soc
(Les numéros font référence aux photos reportées ci-dessous.)

La forme du village est compacte et régulière. Sa silhouette se caractérise par une interaction équilibrée entre le bâti et les éléments végétaux.



La configuration en village-rue et la présence significative d'éléments végétaux donne au hameau d'Eraine une silhouette assimilable à une coulée verte.

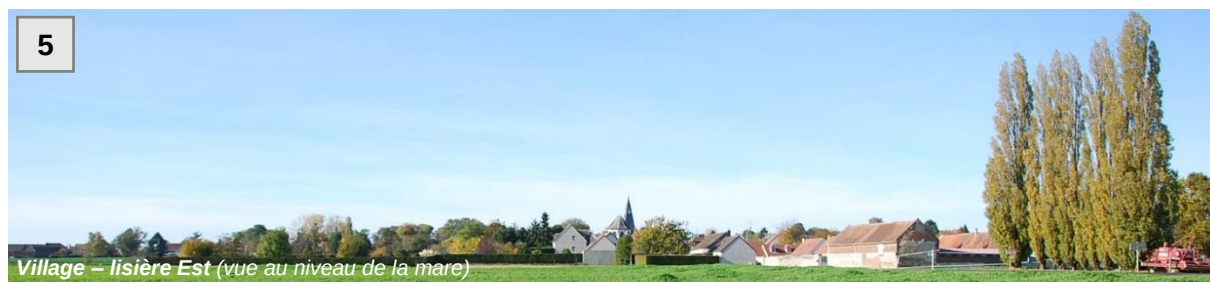


1.2.8.1 Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

Dans un paysage openfield, les franges urbaines sont particulièrement visibles et jouent un rôle déterminant dans le paysage.

- Les lisières représentatives de l'identité rurale du village



Ces lisières se caractérisent par la présence d'éléments végétaux qui s'intercalent entre l'espace agricole et le bâti. Les fonds de parcelle arborés et les clôtures végétalisées, en périphérie du village et du hameau, créent une transition progressive entre l'espace urbanisé et agricole et, participent à l'identité et à la qualité du paysage.



La composante végétale est plus présente pour le hameau d'Eraine. Cette enveloppe reste perméable. Quelques toitures se devinent et laissent entrevoir des paysages plus lointains.

- Les lisières aux abords des activités agricoles



En lisière, l'intégration paysagère des activités agricoles est satisfaisante. Les teintes des matériaux ou des bardages se fondent dans le paysage. Les haies et la disposition des bâtis jouent notamment un rôle important dans l'insertion paysagère. En effet les bâtis de l'activité agricole (photo n°2) sont regroupés et s'insèrent dans la trame bâtie ; en revanche les bâtis de l'activité commerciale-agricole (photo n°1) viennent déséquilibrer la forme de l'enveloppe agglomérée (effet de « dent ») ; cependant la haie, qui délimite la parcelle, amoindrit l'impact visuel, du moins en certaines saisons. De plus, le relief facilite l'insertion paysagère de cette dernière car elle se positionne au niveau d'un talweg, rendant ainsi moins visible les bâtis.



- La lisière caractéristique d'une extension urbaine



Cette lisière est en contraste avec les lisières présentées précédemment, et offrent un paysage standardisé des zones d'extension. La composante végétale est quasi absente et donne un effet beaucoup moins organique que celle des lisières Est et Sud.

Cette lisière se caractérise aussi par son hétérogénéité. Les clôtures sont hétéroclites ; les parcelles sont délimitées aussi bien par des clôtures imperméables (haie de conifère et palissade en bois) que par des clôtures totalement perméables.

Ce constat sert à signaler l'importance des clôtures dans la qualité des paysages.

1.2.8.2 Les entrées d'agglomération

L'étude des entrées d'agglomération a pour objet d'appréhender les vues des entités bâties obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées du village.

Les entrées reflètent le caractère rural des lieux : tracé sur la chaussée quasi inexistant, chaussée de largeur moyenne et accotements enherbés. La majorité des entrées d'agglomération se font par des routes départementales.

- Entrée Nord

La trajectoire de la route et la présence de haies sur les bas-côtés guident le regard vers l'habitation. Le traitement de la chaussée et des accotements reste inchangé avant et après l'entrée en agglomération. L'effet d'annonce d'entrée repose donc sur l'unique bâti visible (l'habitation) ce qui reste peu efficace pour induire un changement de comportement de la part des conducteurs.



- Entrées Sud et Est



Pour chacune de ces entrées, le bâti récent occupe une rive et le bâti ancien l'autre. Les constructions récentes sont beaucoup plus visibles dans le paysage car la teinte des enduits est claire et donc éloignée de la gamme de couleur qui compose le paysage local.

L'entrée depuis la C14 est une entrée secondaire. La largeur de la chaussée est bien plus étroite que celle des deux autres entrées.

Les deux bâtis en alignement à l'entrée depuis la RD101 créent un effet de « porte ». La trajectoire de la route et l'alignement du bâti guident le regard vers l'église. Le relief participe à la mise en valeur de cet édifice.

- Entrée Nord

La perception est légèrement différente par rapport aux autres entrées par le léger encaissement de la chaussée. Le regard se porte dans un premier temps sur l'habitation située au premier plan : elle se détache du contexte par sa couleur (induit clair et absence de clôture végétalisée). Puis le regard se projette vers le centre du village.



- Entrées du hameau d'Eraine



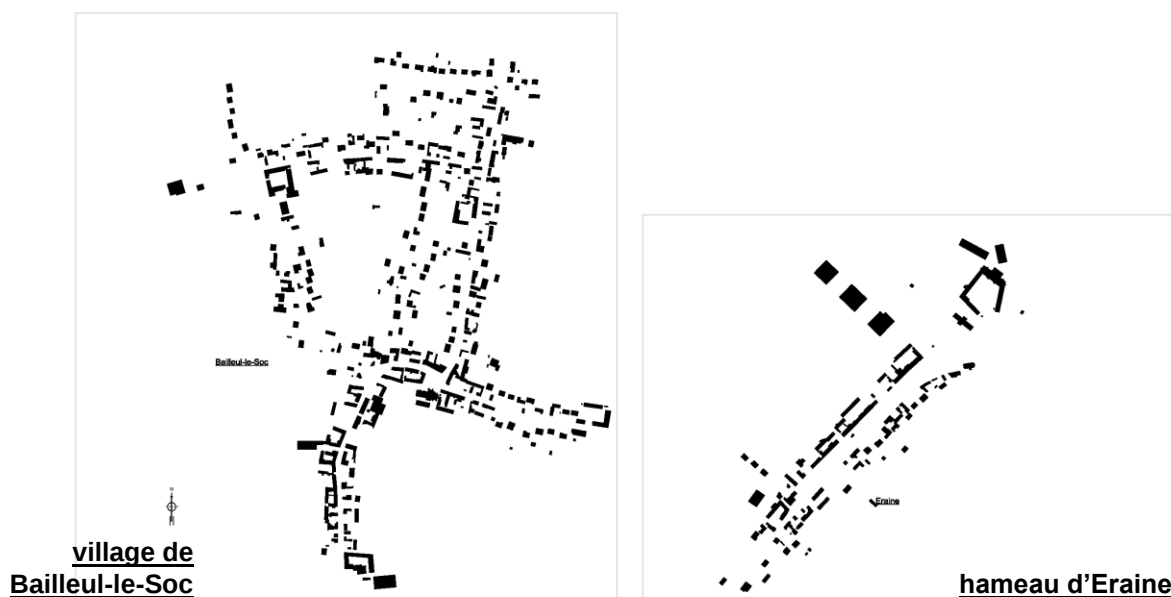
L'ambiance de ces deux entrées est beaucoup plus intime que celle des entrées du village. Les vues sont limitées par la présence d'arbres le long de la chaussée. Le regard se concentre donc sur le paysage de proximité, qui est, en particulier pour l'entrée depuis Rouvillers, d'une qualité remarquable (vue sur une petite chapelle et espaces verts entretenus).

L'effet d'entrée dans un espace urbanisé est renforcé par la présence de réverbères.

1.2.9 Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. Le plan présenté offre une radiographie complète de la trame bâtie.



Le village de Bailleul-le-Soc se structure autour d'un quadrilatère formé par les rues du Chat, Neuve et de la Grande rue. Une rue secondaire (ruelle des Ongres) divise ce quadrilatère. La surface d'un des deux quadrilatères, issu de cette division, reste telle que se dégage un important cœur d'îlot, dépourvu de construction. L'implantation des constructions au nord tend à renforcer cette configuration ; tandis qu'au sud l'implantation du bâti se poursuit le long des rues Marquenelle et des Charrons suivant une configuration linéaire. Une densité majeure se distingue au niveau de la rue Marquenelle, où se concentrent des constructions au volume plus important.

Le hameau d'Eraine a une forme étirée : le bâti est implanté le long de l'allée des Acacias. Au nord deux groupements de constructions (corps de ferme d'Eraine et les bâtis à usage d'activité commerciale) se détachent physiquement de l'ensemble des autres constructions et se différencient par leurs volumétries, leurs formes et leurs agencements. L'isolement du corps de ferme est nettement atténué par la présence de hauts murs de clôture qui relient la ferme au reste de l'entité bâtie. Quant aux bâtis à usage commercial, leurs volumétries sont hors d'échelle et viennent déséquilibrer la forme linéaire de la trame bâtie.

Au-delà de ces deux principales entités, il existe cinq écarts bâtis : trois de ces écarts sont des corps de ferme (Ereuse, St-Julien-le-Pauvre et Eloge-les-Bois) et les deux autres des habitations isolées, constructions autrefois annexées à la ferme d'Eloge-les-Bois.

❖ Les caractéristiques de la trame bâtie originelle

Les noyaux anciens sont repérables du fait d'un grand nombre de constructions de forme allongée rappelant celle d'un U ou d'un L. Les corps de ferme sont composés de plusieurs bâtiments, de forme rectangulaire, regroupés autour d'une cour. Toutes ces formes se côtoient et s'agglomèrent, ce qui produit des densités relativement importantes. Plusieurs corps de ferme se démarquent du fait de leur emprise au sol. On les retrouve notamment à proximité de l'intersection entre la rue du Chat et la rue Neuve, à l'entrée d'agglomération du village (RD145 en direction d'Avrigny) et du hameau d'Eraine.

❖ L'évolution de la trame bâtie

Progressivement, le tissu urbain se modifie et se développe selon une logique différente de celle de la trame bâtie originelle. Le bâti ancien (corps de ferme) et leurs clôtures (hauts murs en brique ou pierre) constituaient un front minéral et imperméable.

Au fur et à mesure, de nouvelles constructions se sont implantées dans les interstices laissés par le bâti ancien. Cette évolution engendre un changement dans le rapport entre l'espace public et privatif : le bâti récent est généralement implanté en retrait et ce sont donc les clôtures à déterminer l'ambiance de la rue et non plus le bâti comme dans les noyaux anciens. La trame bâtie est plus lâche et l'identification de la voie est moins évidente. Cette trame mixte, où s'intercale le bâti ancien et récent, est présente dans les portions des rues des Charrons et du Chat et de la Grande rue pour le village et de l'allée des Acacias pour le hameau d'Eraine.

Dans un autre secteur, la trame bâtie renvoie une image plus aérée, caractéristique du bâti pavillonnaire. La trame est composée de constructions aux formes plus régulières (carré, rectangle). Elles sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et généralement en retrait des deux limites séparatives. C'est le cas notamment de la rue de la Chapelle Lorette.

↳ SYNTHESE

Globalement, l'étude de la trame bâtie met en évidence les différences de densité observées entre les parties anciennes (rue Marquenelle) et le secteur pavillonnaire (rue de la Chapelle Lorette). Une grande partie de la trame bâtie est caractérisée par un tissu mixte où se mélangent le bâti ancien et le bâti récent.

L'analyse des pleins et des vides a permis de faire ressortir l'existence d'un grand vide (cœur d'îlot) au sein du village, au niveau du quadrilatère formé par les rues Neuve, du Chat et des Ongres.

1.2.10 Typologie du bâti

La démarche de l'analyse du bâti selon sa typologie va permettre d'une part de présenter les différentes caractéristiques architecturales du bâti et d'autre part, de dégager différents "quartiers" à l'échelle de l'agglomération.

Les plans présentés ont été réalisés à partir d'un relevé sur le terrain. Les investigations du bureau d'études ont permis d'identifier plusieurs types de bâti et d'ambiances urbaines. Ils sont détaillés ci-après.

1.2.10.1 Le bâti ancien

Les ambiances urbaines

La voie est structurée par les constructions qui sont implantées à l'alignement sur rue par la façade ou par le pignon (surtout dans le village de Bailleul-le-Soc). De plus, les constructions sont presque toujours contiguës à une limite séparative, voire aux deux. L'ambiance y est très minérale : l'espace privatif reste souvent invisible depuis l'espace public. Ces fronts bâtis encadrent directement l'œil de l'automobiliste et du piéton. Des continuités minérales sont parfois assurées par la présence de murs de clôture, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.



rue Marquenelle



rue Marquenelle

Le bâti ancien implanté à l'alignement

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement dans les rues Marquenelle, Neuve et Grande rue pour le village de Bailleul-le-Soc et le long de l'allée des Acacias pour le hameau d'Eraine.

Les volumétries observées dans le bâti ancien correspondent à des longères (rue Neuve, rue des Charrons), à des dépendances agricoles et à des maisons de village (place de l'église, Grande Rue). Le bâti à l'alignement anciennement dédié aux activités se différencie du bâti « résidentiel », notamment par le type d'ouverture en façade : les ouvertures principales des dépendances agricoles sont représentées par des portes charretières et à ces ouvertures, s'ajoutent des baies



rue Marquenelle



rue Neuve

vitrées dépourvues de volet pour le bâti destiné à d'autres types d'activité.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est principalement en brique. Les façades peuvent être animées par des bandeaux denticulés et par des chainages et/ou des linteaux et/ou des harpages en pierre de taille. Les linteaux peuvent être aussi en brique, cintrés, avec une pierre de clavage. Plus rarement, le bâti peut se composer d'un soubassement en brique, puis de murs en pierre de taille ou de moellons ; ou bien la pierre peut constituer le principal matériau de la construction (rue Neuve, Grande rue). Quelques rares constructions ont une structure en pan de bois, avec remplissage en brique (allée des Acacias) ou parpaing (rue Marquenelle). La plupart des pignons sont découverts (plus haut que la toiture) et lorsqu'ils sont construits en pierre (craie), le rampant est protégé par des briques (pignon de type couteau picard).



Pour les habitations, les ouvertures en façade sont ordonnancées de manière symétrique. Quand les combles sont aménagés, ils sont éclairés par des châssis de toit, des lucarnes à bâtière (à deux pans) ou à capucine (à trois pans), et enfin des lucarnes meunières (et rampantes). Les volets sont en bois, pleins ou persiennés, peints de différentes couleurs. Ces volets traditionnels sont parfois même couplés avec des volets roulants ; si ce n'est que dans certain cas les volets battants ont été supprimés et remplacés par des volets roulants.

Sur l'ensemble des constructions anciennes, les toitures sont majoritairement constituées de petites tuiles plates ou de tuiles mécaniques.

...

De nombreux bâtis anciens ont fait l'objet de travaux de restructuration, lesquels ont pour la plupart apporté d'importantes modifications au bâti originel : pose d'un enduit, ajout de baies, augmentation de la volumétrie, modification de l'inclinaison de la toiture, etc.



Travaux de ravalement



modification des ouvertures



modification de la volumétrie



Le bâti ancien implanté en retrait

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle des entités. Il correspond généralement à un vestige d'un ancien corps bâti (ensemble de constructions) implanté à l'alignement et dont le bâti (dépendance agricole, etc.) à l'alignement a été supprimé. Les constructions anciennes implantées en retrait sont peu nombreuses et ont été recensées dans les rues précédemment citées s'agissant du bâti ancien implanté à l'alignement.

Le bâti en retrait est représenté par des constructions de type longère, mais peut avoir aussi un gabarit plus élancé (maisons de village), sur deux niveaux plus combles aménagés.

De nombreuses constructions en retrait sont construites en brique et certaines sont à colombage avec remplissage en brique.

Les toitures sont le plus souvent en tuile mécanique, parfois en ardoise.



rue du Chat



rue du Chat



Grande rue

Les clôtures et les annexes

Les clôtures du bâti ancien à l'alignement sont principalement de hauts murs pleins ; ils sont implantés dans le prolongement du bâti. Les matériaux, qui les composent, sont ceux du bâti ancien listés précédemment (parfois ces murs ont été enduits). A cette typologie de clôture s'ajoutent des murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'une palissade ajourée, ou tout simplement de haies de feuillus. Les portails sont variés (métallique à claire-voie ou plein ou en bois plein) et sont généralement encadrés par des piliers.

Les clôtures du bâti ancien en retrait sont représentées aussi bien par des clôtures traditionnelles (mur bahut en brique surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage) que par des clôtures plus contemporaines composées de lices en béton couplées d'une haie, ou bien de murs (parfois non enduits) avec un portail plein, etc.



rue Neuve



rue du Chat



Grande rue



rue Marquenelle



rue des Charrons



rue du Chat



Les annexes prennent des formes variées en fonction de leur origine : annexes restructurées de bâti ancien (création d'une baie dans le mur), constructions rectangulaires surmontées d'une toiture à un pan, etc.



1.2.10.2 Le bâti pavillonnaire

Le secteur pavillonnaire est implanté au nord du village, essentiellement dans la rue de la Chapelle Lorette.



rue de la Chapelle Lorette

Les ambiances urbaines

L'implantation en retrait du bâti engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

L'ambiance des secteurs pavillonnaires est déterminée par la typologie des clôtures. L'ambiance peut être plus végétale avec la présence de haie, à la différence des murs pleins qui créent une ambiance plus minérale.

La typologie

Les constructions de type pavillonnaire correspondent généralement à des volumes de type R + combles aménagés.

Au travers de ces différents secteurs, on découvre des typologies distinctes en fonction des années de constructions : des maisons pavillonnaires avec toiture à quatre pans sur sous-sol semi-enterré des années 70, des façades aux pignons retournés des années 80-90 et des constructions plus récentes. Ces dernières introduisent parfois des rappels du bâti ancien : toiture à deux pans, linteaux et appuis de fenêtre en brique, volets en bois, etc.

Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits aux tonalités claires (rose, ton pierre, blanc) et aux effets visuels variés.

Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune ou orangée.





Les clôtures

Les clôtures présentent des formes et des matériaux variés ; murs pleins enduits avec des rappels de brique sur les piliers, lisses en béton ou grillage doublés (ou non) d'une haie de conifère, ... Les hauts murs de clôture créent une ambiance très minérale dans la rue des Charrons ; à la différence des noyaux anciens, ce front bâti laisse entrevoir quelques éléments de construction (toitures).



1.2.10.3 Les bâtiments publics

L'école et la mairie sont implantées dans du bâti ancien (type maison de village) implanté en retrait et clôturé par un mur bahut en brique surmonté d'un barreaudage droit avec un portail à claire-voie.

D'autres équipements publics de la commune sont aménagés dans des constructions plus récentes ; il en est ainsi de la salle polyvalente, l'atelier municipal (type hangar métallique) et la cantine rattachée à l'école.



mairie



salle polyvalente



École primaire



Cantine et périscolaire

1.2.10.4 Le bâti à usage agricole

Le bâti à usage agricole est composé de bâtiments appartenant à des corps de ferme (bâtiments en brique ou en pierre). Ces bâtiments à grande volumétrie sont aussi bien présents au sein du tissu urbain du village et du hameau que dans les écarts bâtis (Ereuse, St-Julien-Le-Pauvre et d'Eloge-les-Bois).

Le bâti à usage agricole est également constitué de hangars (structure métallique et toit en tôles) et de serres.



1.2.10.5 Le bâti à usage d'activités commerciales et artisanales

Les deux activités (le point de vente de la ferme du Metz et le coiffeur) sont implantées dans des constructions anciennes ; quant aux bâtiments de l'activité commerciale implantée dans le hameau d'Eraine, ils présentent une grande volumétrie mais une hauteur limitée.

Quelques structures inhérentes aux activités ne sont plus en usage ; l'une d'entre elles présente des caractéristiques singulières : il s'agit de l'ancien garage implanté au cœur de village. La construction en brique est caractérisée par une volumétrie et un pignon asymétrique sans équivalent dans la trame bâtie existante.



l'ancien garage

1.2.10.6 Le patrimoine bâti

Les écarts bâtis : des grands corps de ferme

Les quatre corps de ferme (Eraine, Ereuse, St-Julien-le-Pauvre et Eloge-les-Bois) constituent un véritable patrimoine pour la commune de Bailleul-le-Soc et pour la plaine d'Estrées-St-Denis. L'histoire de ces fermes est en lien avec d'anciens domaines monastiques. Le caractère de ces propriétés bâties est tel qu'elles participent grandement à l'identité du territoire communal.

Le hameau d'Eraine s'organise à partir d'une grande propriété (il est rapporté qu'à l'époque il y avait un château avec une tour carrée¹) faisant face à la grande chapelle de St-Antoine-de-Padoue ; de cette propriété se dessine une grande allée plantée et délimitée par des maisons en bande.

Le bâti présente des volumétries imposantes : dépendances agricoles implantées à l'alignement sur plusieurs dizaines de mètres (St-Julien-le-Pauvre), maison bourgeoise nommée par les habitants « château » (Ereuse), hauts murs de clôture assimilables à des remparts (St-Julien-le-Pauvre, Eraine), etc.

...

La ferme d'Eraine



¹ Le texte reporté ci-dessous est extrait du Précis statistique sur le canton de Clermont, Louis Grave (1838).

La ferme d'Ereuse



La ferme de St-Julien-le-Pauvre



La ferme d'Eloges-les-Bois



Les lieux de culte

L'église St-Denis² est un bâtiment assez vaste dont le portail et la nef ont été reconstruits en 1753. Le chœur, plus élevé, date du XVI^e siècle ; on y compte sept longues fenêtres ogives à moulures aiguës, sans meneaux ni ornements ; il y a de larges contreforts. Les voutes ont été remplacées en 1820 par un plafond : tout l'intérieur est garni de dalles ; le clocher, latéral, a été rebâti avec la nef. [...]

Deux chapelles sont recensées : une petite chapelle sous l'invocation de Notre-Dame des sept Douleurs ou de Lorette et une chapelle sous l'invocation de St-Antoine-de-Padoue (hameau d'Eraine).



Figure 10: Eglise St-Denis

² Ibid. p.41



Figure 12: Chapelle de St-Antoine-de-Padoue



Figure 11: Chapelle Lorette

↳ Le bâti ancien présente des caractéristiques architecturales typiques du plateau picard : façades en brique animées par divers éléments (bandeau denticulé, chainage/harpage/linteau en pierre de taille, etc.), pignons de type « couteau picard » (pignon en pierre avec rampant en brique).

Cependant de nombreux travaux de restructuration ont bouleversé la nature de ce bâti ancien, en modifiant l'organisation des ouvertures, les volumétries, etc.

Quant au bâti récent, les clôtures sont très diversifiées. La cohabitation entre le bâti ancien et le bâti récent crée des ambiances plus chaotiques.

De plus, la commune possède du bâti remarquable, représenté par quatre grands corps de ferme.



1.2.11 Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale intra-urbaine peut notamment être appréhendée.

1.2.11.1 Espaces publics

Il existe trois espaces publics : l'un (implanté aux abords de l'église) est accessible depuis des sentes piétonnes et l'autre a été aménagé au croisement des rues du Chat et Marquenelle. Le premier espace public se compose d'un terrain de football, d'un boulodrome et de jeux pour enfant. Le second se structure autour d'un espace gazonné bordé d'arbres taillés, et équipé de bancs. Et enfin, le dernier espace public se situe en dehors du village à l'entrée est de l'agglomération ; il s'agit de la mare. Aux abords du point d'eau, une aire de pique-nique y a été aménagée.

La composante végétale a un rôle déterminant dans l'identité du hameau d'Eraine. L'allée des Acacias est bordée d'arbres et les bas-côtés engazonnés sont aussi larges que la chaussée. La dimension monumentale de cette allée est indiscutable.



Figure 13: Allée des Acacias

1.2.11.2 Espaces verts privés

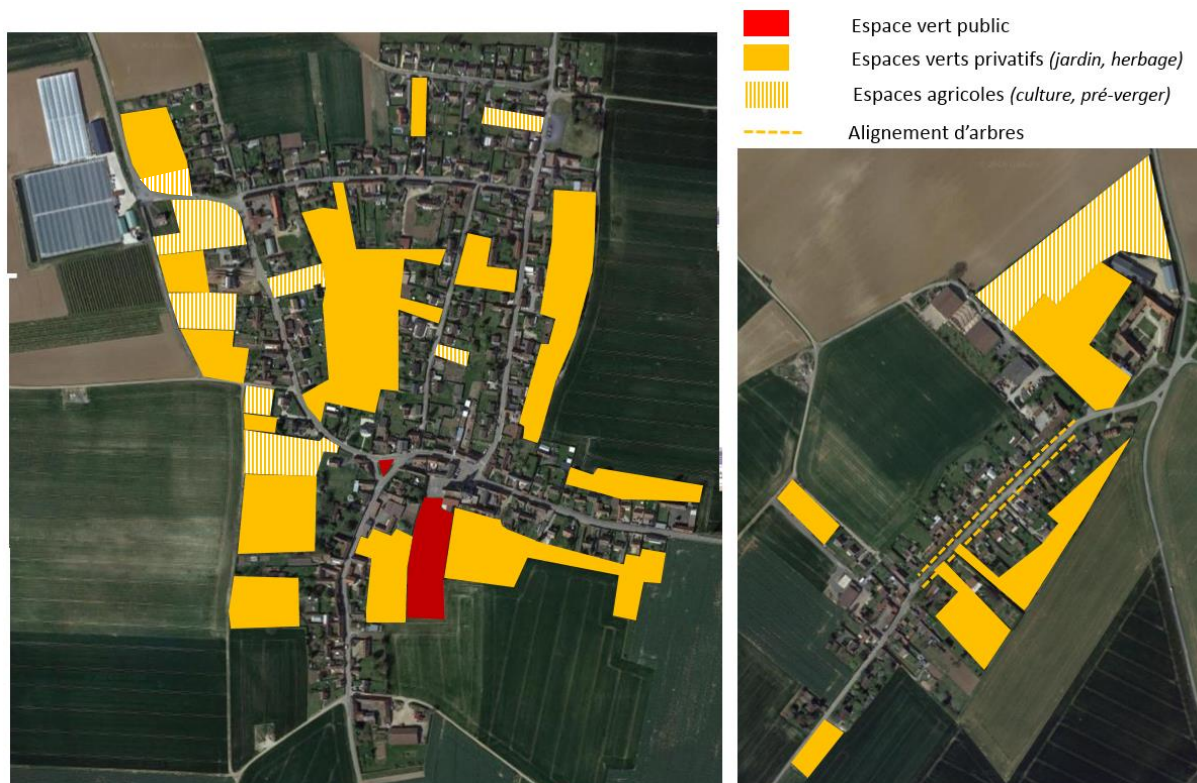
Les espaces verts privés occupent une place importante dans le tissu urbain du village. Il est rappelé que l'étude du paysage et de la forme urbaine avait mis en évidence quelques fonds de parcelles à dominante végétale sur certaines lisières du village et du hameau, par opposition à d'autres franges où dominent des espaces agricoles ouverts.

La trame verte intra-urbaine se structure autour de jardins isolés ou regroupés (cœur d'îlot).

1.2.11.3 Espaces agricoles

Quelques parcelles cultivées subsistent à l'intérieur de la trame bâtie (rue du Chat, ruelle des Ongres, Grande Rue).

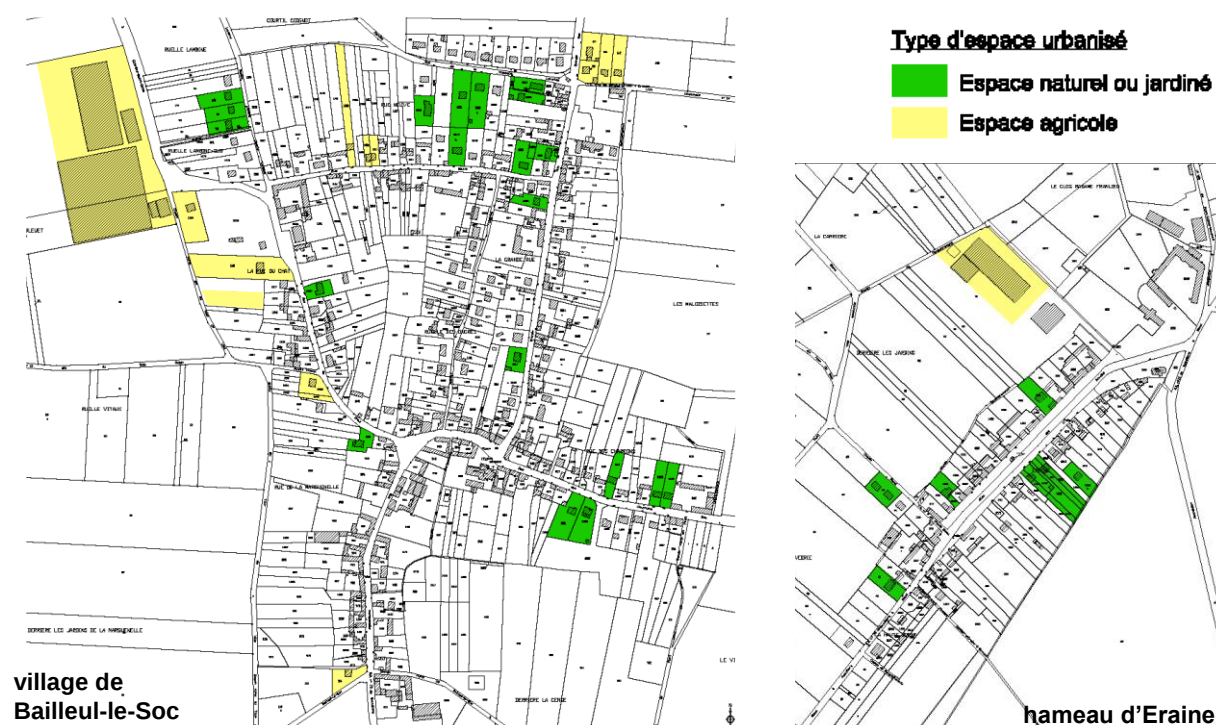
SYNTHESE



1.2.12 Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'objectif d'économiser le foncier est posé par le Grenelle de l'Environnement afin de lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles. Le rôle des documents d'urbanisme est renforcé par les lois portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010. L'obligation de présenter un bilan de l'artificialisation des terres depuis la dernière révision du POS, de fixer des objectifs de limitation des consommations à venir et de réaliser un suivi régulier de leur mise en œuvre nécessite des indicateurs fiables.

La cartographie présentée, réalisée à partir des plans du POS (1989), des vues aériennes de 2001 et du travail de terrain en 2016, permet une analyse assez fidèle de l'évolution de l'urbanisation et de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La cartographie nous montre que depuis la dernière révision du POS, l'évolution du territoire a conduit à une consommation d'espaces. Le tableau suivant permet d'avoir un bilan chiffré de cette consommation.



Superficie consommée	Espace agricole	Espace naturel ou jardiné	TOTAL	Espace situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Espace périphérique
habitat	1,42	2,80	4,22 ha	3,43 9 logements/ha	0,79 10 logements/ha
activités économiques liées au secteur agricole	4,06		4,06 ha		4,06
TOTAL	5,48	2,80	8,28 ha	3,43	4,85
	66%	34%	100%	41 %	59 %

Sur ces trente dernières années, la consommation totale d'espaces est évaluée à 8,28 ha (soit 0,28 ha/an), ce qui est très contenu. L'artificialisation des terres a principalement porté atteinte aux espaces agricoles (5,48 ha).

On estime que 4,22 ha ont été consommés pour la réalisation de logement. 80% de ces espaces se situaient à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Le développement du village et du hameau sur la période 1989 - 2017 s'est donc opéré principalement par comblement de dents creuses, tout comme les années antérieures. A l'exception des années 1980, où les habitations pavillonnaires, sur la rive Nord de la rue de la Chapelle Lorette, ont été construites (extension de l'urbanisation). Le comblement des dents creuses reste la source de production de logements la plus vertueuse : elle n'induit aucune consommation d'espaces périphériques, aucune extension de réseaux et permet d'augmenter la densité moyenne du village. Par ailleurs, la densité moyenne sur les espaces consommés pour l'habitat est d'environ 9-10

logements/ha. La consommation d'espace a permis la production de 38 nouvelles habitations, dont 30 se situent au sein du périmètre aggloméré et 8 en extension périphérique.

Ainsi, la consommation d'espaces périphériques s'élève à 4,85 ha. Il est à signaler que plus de 80% de ces terres sont agricoles et ont servi au développement des activités économiques liées au secteur agricole. En particulier, il s'agit des constructions de l'activité économique AGRI-INDUS et des serres implantées en lisière Ouest du village. Les espaces occupés par les serres ont une vocation agricole (aucun impact pour l'activité agricole), cependant ces installations engendrent tout de même une imperméabilisation des sols.

1.2.13 Dynamique urbaine

Les équipements publics existants sur la commune et les activités économiques implantées constituent des pôles d'attractivité. Ces principaux éléments structurants, générateurs de flux, composent la dynamique communale.

1.2.13.1 Desserte

Les infrastructures routières et les transports en commun

La desserte routière de Bailleul-le-Soc est assurée par :

route	Comptages de trafic
RD 101 (4 ^{ème} catégorie) « Bulles/Estrées-St-Denis »	- au PR 4³ (octobre 2016), 1 519 véhicules/jour dont 6,3% de poids lourds ; - au PR 6³ (mai 2014), 972 véhicules/jour dont 3,2% de poids lourds.
RD 152 (4 ^{ème} /5 ^{ème} catégorie) « Tricot/RN31 »	au PR 2 ³ (mars 2017), 1 545 véhicules/jour dont 4,3% de poids lourds
RD 75 (4 ^{ème} catégorie) « Rieux/Rouvillers »	au PR 7.5 ³ (avril 2014), 729 véhicules/jour dont 7,8% de poids lourds
RD 161 (5 ^{ème} catégorie) « Bailleul-le-Soc/Catenoy »	au PR 6 ³ (février 2016), 190 véhicules/jour dont 8,4% de poids lourds

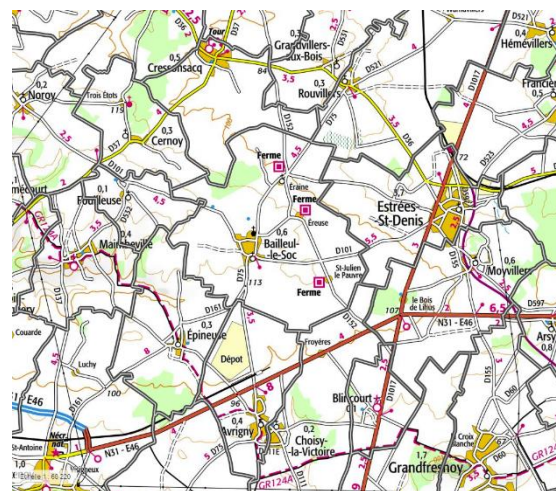


Figure 14: Extrait carte IGN
Source : Géoportail

...

En matière de transports en commun, le territoire est desservi par le réseau de transports interurbains du Conseil Régional des Hauts-de-France :

- ligne n°33C (Estrées-St-Denis/ Compiègne) : 1 aller et 3 retours quotidiens ;
- ligne de bus « Collège A. Didelet et LPEPA - Estrées Saint Denis » : 1 aller et 2 retours quotidiens ;

³ Cf. carte de comptages (<http://opendata.oise.fr/donnees/>)

- Cars R.P.I. Bailleul-le-Soc : 4 allers et 4 retours quotidiens.

La commune compte cinq arrêts de bus : trois dans le village, un dans le hameau d'Eraine et un dans l'écart bâti de St-Julien-le-Pauvre.

...

La commune n'est desservie par aucune ligne ferroviaire. La gare la plus proche se situe à Estrées-St-Denis. Les personnes travaillant sur la région parisienne se rendent plutôt à la gare de Pont-Ste-Maxence pour prendre le train.

✚ Ces éléments de synthèse permettent de reconnaître la position de Bailleul-le-Soc en marge des grandes agglomérations, au sein d'un territoire à dominante rurale, mais à proximité immédiate d'un axe en développement du fait de l'influence de la région parisienne. Le réseau de transport en commun dessert principalement les établissements scolaires.

✚ Stationnement

L'offre en stationnement sur la commune est constituée de plusieurs parkings, généralement situés aux abords des principaux équipements publics, auxquels s'ajoutent des places de stationnement sur chaussée.

Sur le plan quantitatif, les principaux parkings offrent un nombre de places de stationnement d'environ une dizaine devant l'église et de deux places devant l'atelier municipal.

Récemment des chicanes ont été aménagées les rues du Chat, de Marquenelle, des Charrons et la Grande rue, créant ainsi une vingtaine de places de stationnement.

Aucune place n'est réservée aux véhicules hybrides ou électriques. La commune ne compte pas d'emplacement spécifique pour le stationnement des vélos.



Figure 15: Stationnement

1.2.13.2 Equipements publics

🔗 Equipements administratifs et services publics

La mairie de Bailleul-le-Soc accueille les services administratifs municipaux et les services postaux. Il y a aussi à disposition un atelier municipal situé à proximité de la mairie.

La salle polyvalente se positionne entre l'église et l'espace récréatif (terrain de football, boulodrome, jeux pour enfant).

🔗 Equipements scolaires

La commune fait partie d'un regroupement scolaire intercommunal associant les communes de Grandvillers-aux-Bois, Cressonsacq, Rouvillers et Bailleul-le-Soc. Ces quatre

communes se répartissent sept classes qui regroupent environ 150 enfants. La répartition actuelle⁴ est la suivante :

<u>BAILLEUL-LE-SOC</u>	<u>CRESSONSACQ</u>	<u>GRANDVILLERS-AUX-BOIS</u>	<u>ROUVILLERS</u>
L'école et ses 3 enseignants accueillent 55 élèves dans 2 classes.	L'école et ses 1 enseignants accueillent 22 élèves dans 1 classes.	L'école et ses 1 enseignants accueillent 21 élèves dans 1 classes.	L'école et ses 2 enseignants accueillent 48 élèves dans 2 classes.
☒ 18 en CE2 ☒ 19 en CM1 ☒ 18 en CM2	☒ 22 élèves en préélémentaire	☒ 21 élèves en préélémentaire	☒ 5 élèves en préélémentaire ☒ 19 en CP ☒ 24 en CE1

Une cantine et un périscolaire ont été construits récemment (2017-2018) en extension de l'école de Bailleul-le-Soc.

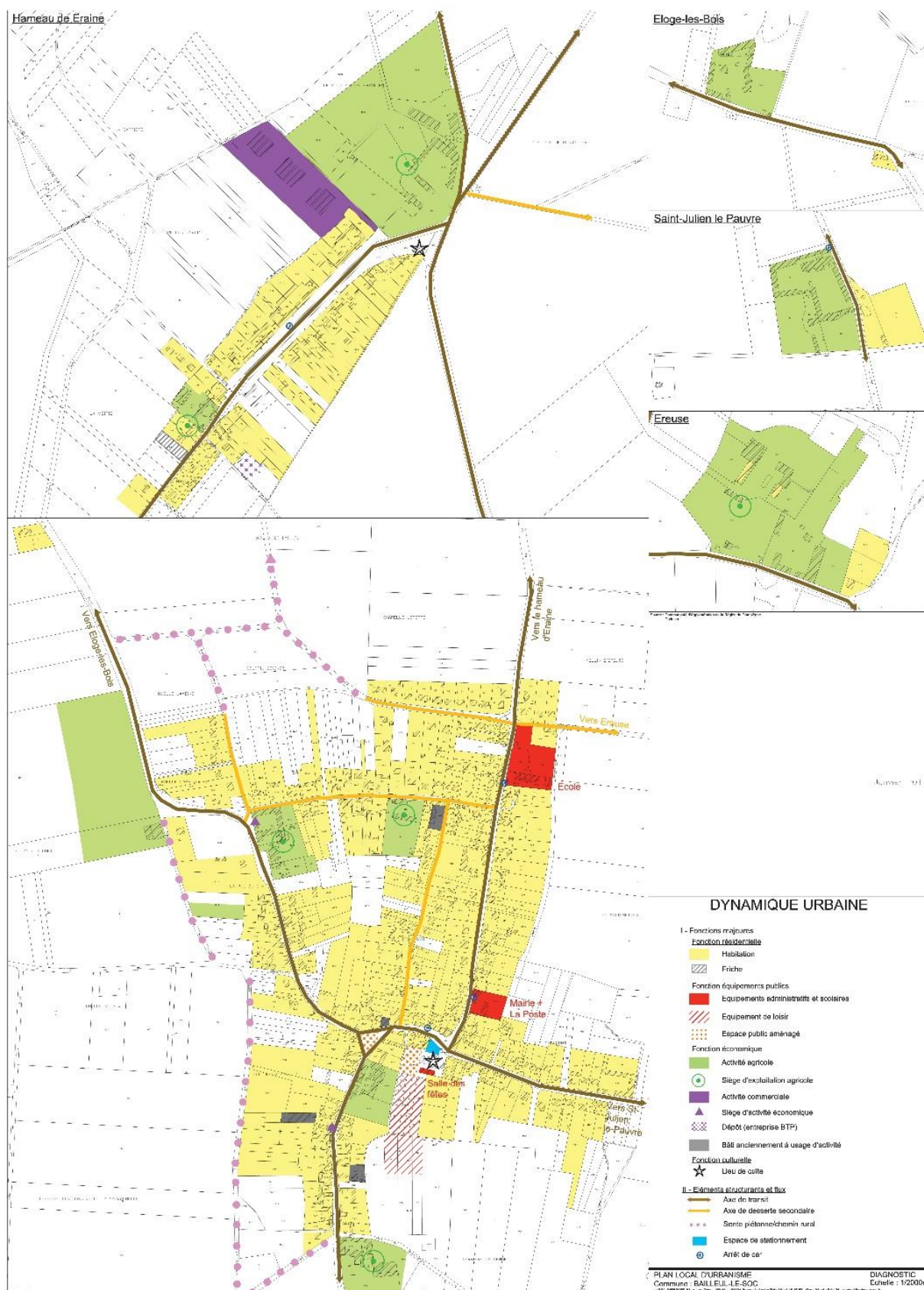
1.2.13.3 Activités économiques

Bailleul-le-Soc compte plusieurs commerces : un coiffeur situé dans la rue Marquenelle, un point de vente des produits de la Ferme Metz et un fournisseur de matériel agricole implanté dans le hameau d'Eraine (AGRI-INDUS) ; ce dernier emploie environ une vingtaine de salariés.

Plusieurs activités artisanales sont disséminées dans le tissu urbain (entreprises BTP, etc.).

Concernant les activités agricoles, la commune recense trois sièges d'activités dans le village, trois dans le hameau d'Eraine et un à Ereuse. Les caractéristiques des exploitations sont détaillées au paragraphe 1.2.16.2.

⁴ Source : <http://www.ac-amiens.fr/251-annuaire-des-etablissements.html>



1.2.14 Evolution de la population

La population légale 2016, entrée en vigueur au 01/01/2019, est la suivante :

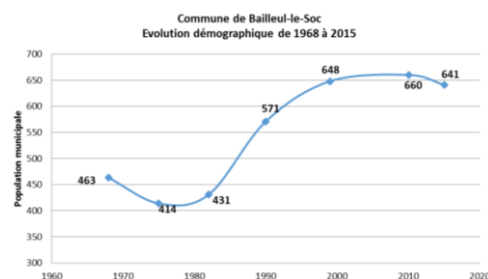
Population municipale	Population comptée à part	Population totale
642	10	652

Source : Insee, RP2016 (géographie au 01/01/2018)

La population « comptée à part » comprend les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune (malades dans des établissements de santé, communautés religieuses,...). Dans l'étude statistique, c'est la population municipale, dite « sans doubles comptes », qui sert de référence.

1.2.14.1 Tendances d'évolution

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants (population municipale)	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent (%)
1968	463		
1975	414	-49	-10,6%
1982	431	17	4,1%
1990	571	140	32,5%
1999	648	77	13,5%
2010	660	12	1,9%
2015	641	-19	-2,9%



Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

L'évolution démographique a connu deux périodes de régression : la première entre 1968 et 1975 (- 49 habitants) et la seconde entre 2010 et 2015 (- 19 habitants). Entre ces deux périodes, le nombre d'habitant a augmenté de + 1,9% par an ; de nombreuses constructions ont été réalisées entre 1980 et 2008 (cf. carte reportée ci-contre). Depuis 2010, le village perd des habitants (carence offre foncière-immobilière/foncière).

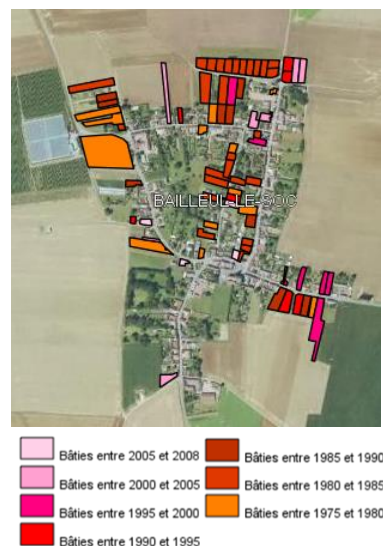


Figure 16: Evolution de l'urbanisation dans l'Oise entre 1980 et 2008

Source : CARTELIE – DDT Oise

1.2.14.2 Facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

Afin de mieux comprendre les facteurs qui influencent le rythme de développement démographique sur la commune, il est intéressant d'analyser en parallèle la dynamique qui s'exerce à l'échelon intercommunal, en particulier le taux de variation annuel calculé sur le territoire de la Communauté de communes de la Plaine d'Estrées (réf. tableau ci-après).

	Taux de variation annuel (%) - 2015		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Bailleul-le-Soc	CC PE	Bailleul-le-Soc	CC PE	Bailleul-le-Soc	CC PE
1968 - 1975	-1,6	1,7	0,0	0,5	-1,6	1,3
1975 - 1982	0,6	2,0	-0,6	0,5	1,2	1,5
1982 - 1990	3,6	1,5	0,5	0,6	3,1	0,9
1990 - 1999	1,4	0,7	0,6	0,5	0,8	0,1
1999 - 2010	0,2	0,5	0,6	0,6	-0,4	-0,2
2010 - 2015	-0,6	1,1	0,8	0,5	-1,4	0,6

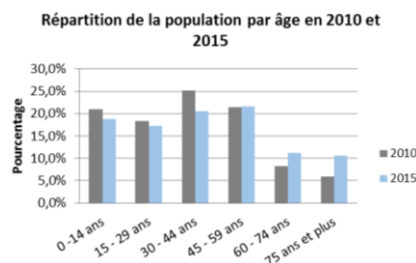
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

Le taux de variation communal est très différent de celui de la CC Plaine d'Estrées. Le rythme de croissance au niveau du territoire intercommunal est positif depuis 1968 (les valeurs oscillent entre 0,5 et 2) ; en revanche, à l'échelle communale l'évolution du taux de variation prend la forme d'un « triangle » : taux de variation maximale sur la période 1982-1990 et les taux les plus faibles (négatifs) sur les périodes 1968-1975 et 2010-2015.

D'une manière générale, l'évolution démographique est essentiellement portée par le solde migratoire. Le solde naturel, ces dernières années, est positif et légèrement en croissance, mais n'est pas suffisant pour compenser un solde migratoire négatif.

1.2.14.3 Répartition par âge

	BAILLEUL-LE-SOC			Département de l'Oise	
	Nombre d'habitants	Variation par rapport au recensement	% de la population communale		% de la population
	2015		2015	2010	2015
0 - 14 ans	126	↘↘	18,8%	21,0%	20,5%
15 - 29 ans	116	↘	17,3%	18,3%	17,5%
30 - 44 ans	138	↘↘↘	20,6%	25,1%	20,0%
45 - 59 ans	145	↗	21,6%	21,5%	20,5%
60 - 74 ans	75	↗↗	11,2%	8,2%	14,4%
75 ans et plus	71	↗↗↗	10,6%	5,9%	7,2%
TOTAL	671				



Source : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La répartition par classe d'âge de la population communale est comparable à celle de la population départementale ; seules les classes d'âge 0-14 ans et 75 ans et plus sont représentées différemment : la population âgée de 0 – 14 ans est plus importante à l'échelle départementale tandis que celle âgée de 75 et plus est plus importante à Bailleul-le-Soc.

Entre 2010-2015, le nombre d'habitants appartenant aux classes d'âge comprises entre 0 et 44 ans a diminué, contrairement aux classes d'âges comprises entre 45 ans et plus. Cette augmentation est en partie imputable au glissement générationnel (un léger vieillissement de la population).

1.2.15 Population active et migrations alternantes

Nombre d'emplois à Bailleul-le-Soc	75
Nombre d'actifs	441
	taux de variation entre 2010 et 2015 -0,6 %
Nombre d'actifs ayant un emploi	319
	soit plus de 70% des actifs
actifs travaillant dans la commune de résidence	52
Taux d'activité	69%
nombre d'actifs/nombre d'habitants	
Taux d'emploi	49,70%
nombre d'actifs ayant un emploi/nombre d'habitants	
Indicateur de concentration d'emploi	23,2
nombre d'emplois/nombre d'actifs	
Nombre de chômeurs	30
	soit 6,9% de chômeurs (9,8 % taux de chômage pour CC Plaine D'Estrées)

Source : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

En 2015, 84,2 % des actifs résidant ayant un emploi (soit 272 actifs) travaillaient en dehors de la commune. Parmi les actifs résidant à Bailleul-le-Soc, une part importante exerce en région parisienne et pour s'y rendre, ces derniers prennent le train à la gare de Pont-Ste-Maxence.

1.2.16 Activités

1.2.16.1 Statistiques générales

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31/12/2015	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés
Agriculture, sylviculture et pêche	16	40,0%	13	3	0
Industrie	0	0,0%	0	0	0
Construction	9	22,5%	7	2	0
Commerce, transports et services divers	12	30,0%	10	1	1
<i>dont commerce, réparation auto</i>	5	12,5%	4	0	1
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	3	7,5%	1	2	0
TOTAL	40	100,0%	31	8	1

Postes salariés par secteur d'activité au 31/12/2015	Total	%	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés
Agriculture, sylviculture et pêche	5	13,5%	5	0
Industrie	0	0,0%	0	0
Construction	6	16,2%	6	0
Commerce, transports et services divers	20	54,1%	1	19
<i>dont commerce, réparation auto</i>	19	51,4%	0	19
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	6	16,2%	6	0
TOTAL	37	100,0%	18	19

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

La commune comptait 40 établissements actifs au 31 décembre 2015. La répartition de ces derniers par secteur d'activité montre une domination du secteur agricole dont la part est bien plus significative (~ 40%). De manière générale, les activités reposent sur le réseau de petites entreprises sans salarié (76 %).

En termes d'emploi, c'est le secteur commercial qui pèse les plus. L'entreprise totalisant 19 salariés correspond à AGRI-INDUS située dans le hameau d'Eraine.

1.2.16.2 Agriculture

Données concernant les exploitations agricoles dont le siège est situé sur la commune de Bailleul-le-Soc :

Le Recensement Général Agricole 2010 faisait état de 12 exploitations.

Par ailleurs, le nombre d'emplois n'a presque pas évolué en dix ans.

En ce qui concerne la SAU, précisons que le mode de calcul a évolué entre 2000 et 2010 et qu'il est ainsi délicat de comparer les données chiffrées. Il semblerait que la superficie n'est quasiment pas évoluée depuis les années 1980. L'activité agricole est principalement représentée par la culture céréalière.

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	12	13	18
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	17	17	32
Superficie agricole utilisée en hectare	1572	1599	1588
Superficie en terres labourables en hectare	1546	1587	1580
Superficie en cultures permanentes en hectare	5	0	0
Superficie toujours en herbe en hectare	14	12	7
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	0	3	14

s : donnée soumise au secret statistique.

Source : Recensement Agricole 2000 et 2010, INSEE.

...

Le texte reporté ci-dessous est extrait de la fiche « agriculture » du PAC

Les terres limoneuses du type « limon battant » ou « limon mouillant de vallon » sont dominantes dans cette Petite Région Agricole (PRA). Les rendements potentiels de ces sols sont élevés sur les parcelles drainées. Ils peuvent atteindre 90 à 95 q/ha pour le blé (8 années sur 10). Leur valeur agronomique peut être considérée comme excellente (source : Guide des sols de l'Oise – ISAB, Chambre d'Agriculture de l'Oise - 1997).

...

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants, afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Bailleul-le-Soc. L'objectif est que la commune se donne les moyens de connaître les projets et les besoins des exploitations agricoles afin de pouvoir à terme concilier objectifs municipaux et développement de l'activité agricole. C'est également l'occasion de demander aux agriculteurs s'ils envisagent de reconverter certains bâtiments (notamment en logements) et si des parcelles agricoles ont fait l'objet d'aménagements récents (irrigation, clôture, plantation de verger,...). Une partie des exploitants n'ont pas retourné leurs questionnaires.

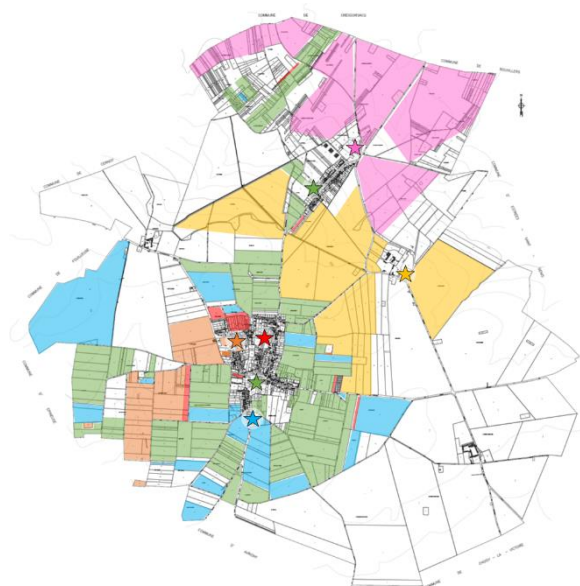
Les éléments mentionnés ci-après sont extraits des questionnaires (à partir des réponses reçues à ce jour), et des connaissances dont dispose la commune.

Nom de l'exploitant	Ferme du Metz ★	DAVENNE Patrice ★	DAVENNE Raphael	LEPEU Alain et Irene ★	LOOF Olivier ★	ROTHKOPF Régina ★	FOULLOY Frédéric ★
Forme juridique	EARL	EARL de la Voirie	Individuelle	SCEA d'Eraine	Individuelle	Indivision (Ferme d'Ereuse)	Earl de la Ray
siège	Bailleul-le-Soc 26, rue du chat	Hameau d'Eraine	Bailleul-le-Soc 7 rue Marquenelle	Hameau d'Eraine 1, allée des Acacias	Bailleul-le-Soc 11, rue neuve	Ferme d'Ereuse	Bailleul-le-Soc 27, rue Marquenelle
SAU sur la commune TOTAL	45 117	90,50 112,45	96 123,30	182 214	8,05 8,05	153 170,80	123,90 138,06
Type de culture	blé, maïs, betteraves, pommes de terre, fruits rouges et légumes	céréales, oléagineux, betteraves sucrières, pommes de terre, pois de conserve	céréales, betteraves sucrières, pommes de terre, légumes de conserve	céréales, colza, pois, betterave, maïs	grande culture (blé, orge, pois)	betteraves, blé, orge, colza	céréales, betteraves, maïs, colza, etc.)
Cheptel // Installations classées	- // non	- // non	- // non	- // non	- // non	- // non	- // non
Age de l'exploitant	- 2 exploitants de moins de 40 ans - 1 exploitant de plus de 60 ans	50 ans et plus	moins de 40 ans	50 ans et plus	Entre 40 et 50 ans	50 ans et plus	Entre 40 et 50 ans
Avenir de l'exploitation	assuré	assuré	assuré	assuré	ne sait pas	assuré	assuré
UTA	6	1	1	1	0,5	1	0
Projets/ aménagements	agrandissement des bâtiments avec création d'une chambre froide	construction d'un hangar agricole	-	non	non	logement	non

Figure 10 : Informations sur les exploitants des terres agricoles ayant leur siège d'activité à Bailleul-le-Soc

De plus le PAC signale que 16 exploitations travaillent au moins un flôt de la commune et 12 exploitations ont leur siège sur la commune.

L'économie locale est centrée sur les activités agricoles (12 exploitants ayant leur siège sur la commune) et ses dérivés (point de vente directe des produits, fournisseur spécialisé en pièces détachés agricoles – AGRI-INDUS).



1.2.17 Logements

1.2.17.1 Répartition des logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre de logements total	171	177	197	223	242	252	266
Nombre de résidences principales	136	141	147	175	218	238	244
Part des résidences principales	79,5%	79,7%	74,6%	78,5%	90,1%	94,4%	91,7%
Nombre résidences secondaires	21	27	28	31	18	7	10
Part des résidences secondaires	12,3%	15,3%	14,2%	13,9%	7,4%	2,8%	3,8%
Nombre de logements vacants	14	9	22	17	6	7	12
Part des logements vacants	8,2%	5,1%	11,2%	7,6%	2,5%	2,8%	4,5%
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,40	2,94	2,93	3,26	2,97	2,77	2,63 (2,48 Département de l'Oise)

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

En une quarantaine d'années, le nombre de résidence principale a augmenté de plus d'une centaine de logements. Cette augmentation s'est opérée par mutation de résidences secondaires en résidences principales, mais surtout par comblement de dents creuses (ruelle des Ongres, par exemple) et par extension (rue de la chapelle Lorette) (cf. chapitre consacré à la consommation de l'espace).

...

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale constitue une donnée permettant d'évaluer le phénomène de desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (célibat, veuvage, décohabitation familiale,...).

L'évolution du nombre d'occupants de la commune de Bailleul-le-Soc est influencée par le solde migratoire (cf. chapitre consacré à l'évolution de la population). Dans les années 1990, la commune a accueilli plus d'une centaine de nouveaux habitants et très certainement de jeunes ménages avec enfants puisque le taux d'occupation par foyer était particulièrement élevé. Depuis le taux d'occupation par foyer suit les tendances observées à l'échelle départementale (décroissance) ; toutefois, les valeurs restent élevées (2,63 contre 2,48 au niveau du Département).

...

Le « point mort » exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Ainsi pour loger en 2015 les 660 habitants de 2010, 251 logements étaient nécessaires (population de 2010/taux d'occupation en 2015), soit 13 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 2010. Par conséquent, entre 2010 et 2015 les 6 logements construits n'ont pas été suffisants pour couvrir les besoins de la population existante.

1.1.17.2 Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 244 résidences principales recensées en 2015 sur le territoire communal :

- 217 (soit 89 %) étaient occupées par des propriétaires ;
- 22 (soit 9 %) étaient occupées par des locataires, dont 2 logements à caractère social ;
- 5 (soit 2 %) étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit.

La plus grande partie des ménages est propriétaire de son logement. La part de logements locatifs est faible, ce qui peut limiter l'accès au logement à certaines tranches d'âges (par exemple, les jeunes actifs).

1.1.17.3 Ancienneté d'emménagement des ménages

En 2015, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

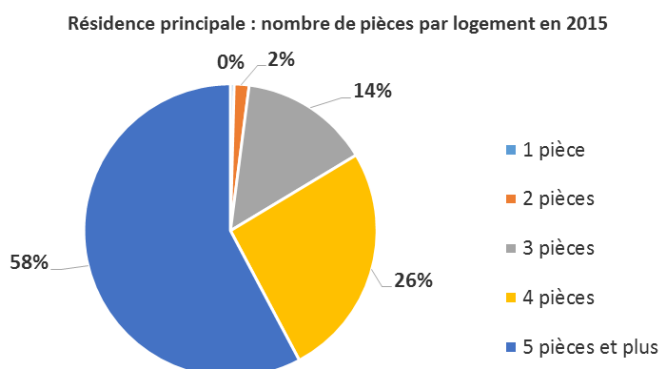
- 7 % depuis moins de 2 ans,
- 11,8 % de 2 à 4 ans,
- 17,3 % de 5 à 9 ans,
- 63,9 % depuis plus de 10 ans.

Il ressort qu'environ trois cinquièmes des habitants de Bailleul-le-Soc y résident depuis plus de 10 ans. Ce faible renouvellement de la population révèle une certaine tension du marché immobilier.

1.1.17.4 Taille des logements

En 2015, le parc de logements était composé de 257 maisons individuelles et de 8 appartements.

La répartition de la taille des logements sur la commune fait apparaître une surreprésentation des grands logements (4 pièces / 5 pièces ou plus). Cette offre n'est toutefois pas forcément bien adaptée à l'accueil des jeunes et aux besoins des personnes âgées.



1.1.17.5 Rythme de construction

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de logements commencés	-	3	3	-	2	-	4	2	5	1	0	-	-	-

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 1,5 logements par an, en moyenne, sur les treize dernières années.

1.2.18 Réseaux

1.2.18.1 Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies) ;
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg) ;
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau viaire est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine du bourg, et dans son développement urbain.

🔗 Voies primaires (structure principale du réseau de voies)

La structure principale du réseau de voies correspond aux rues du Chat, Neuve, à la Place de l'église et à la Grande Rue. L'agencement de ces rues facilite la circulation des véhicules. Cette boucle est complétée par la rue Marquenelle. Quant au hameau d'Eraine, il s'est développé le long de l'allée des Acacias. L'ensemble de ces rues constituent l'armature originelle des agglomérations.

Ces rues structurantes sont à double sens de circulation et sont équipées de trottoirs pour le village ou bordées de bandes enherbées et plantées pour le hameau. Dans le village la largeur de la voirie et l'accessibilité des trottoirs sont parfois réduites par le stationnement des véhicules le long de la voirie.

La fluidité de la circulation dans le village est favorisée par la répartition dispersée des intersections. La boucle (rue Neuve, rue du Chat, Place de l'église et Grande rue) est connectée aux territoires voisins par des routes départementales en quatre points, les quatre entrées d'agglomération principales.

🔗 Voies secondaires (desserte complémentaire du bourg)

La ruelle des Ongres peut être considérée comme une voie secondaire dans la mesure où elle complète la desserte du village. Les routes départementales jouent elles aussi un rôle secondaire dans le développement urbain des entités. Les écarts sont desservis en particulier par la RD 152 et la RD 101.

🔗 Voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse)

La desserte tertiaire est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions et qui constituent la partie terminale du réseau viaire ; il s'agit plus particulièrement des voies en impasse, que sont par exemple la rue Lambine, de la Chapelle

Lorette les voies communales n°9 « chemin blanc » (hameau d'Eraine) et n° 13 « Bois robin » (village).

...

Une liaison entre la rue de la Chapelle Lorette et la ruelle Lambine serait cohérente au vu de la structure actuelle de la trame viaire.

Sentes/Chemins

S'inscrivant dans les priorités du "Grenelle de l'environnement", et tout particulièrement celles relatives à la mobilité durable, l'objectif est de valoriser les chemins ruraux, afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture et d'encourager la découverte des paysages locaux.

Le territoire communal compte de nombreux chemins ruraux qui permettent d'assurer la continuité de certains cheminements (des rues « tertiaires »), seul l'écart de St-Julien-le-Pauvre est accessible depuis le village par des chemins ruraux. La Place de l'église et les équipements de loisir sont accessibles depuis la rue Marquenelle par des sentes : un accès se positionne en face de la ruelle des Ongres et un autre en face du numéro civique 24. Les chemins ruraux en périphérie ne sont pas tous reliés (absence de parcours contournant le village).

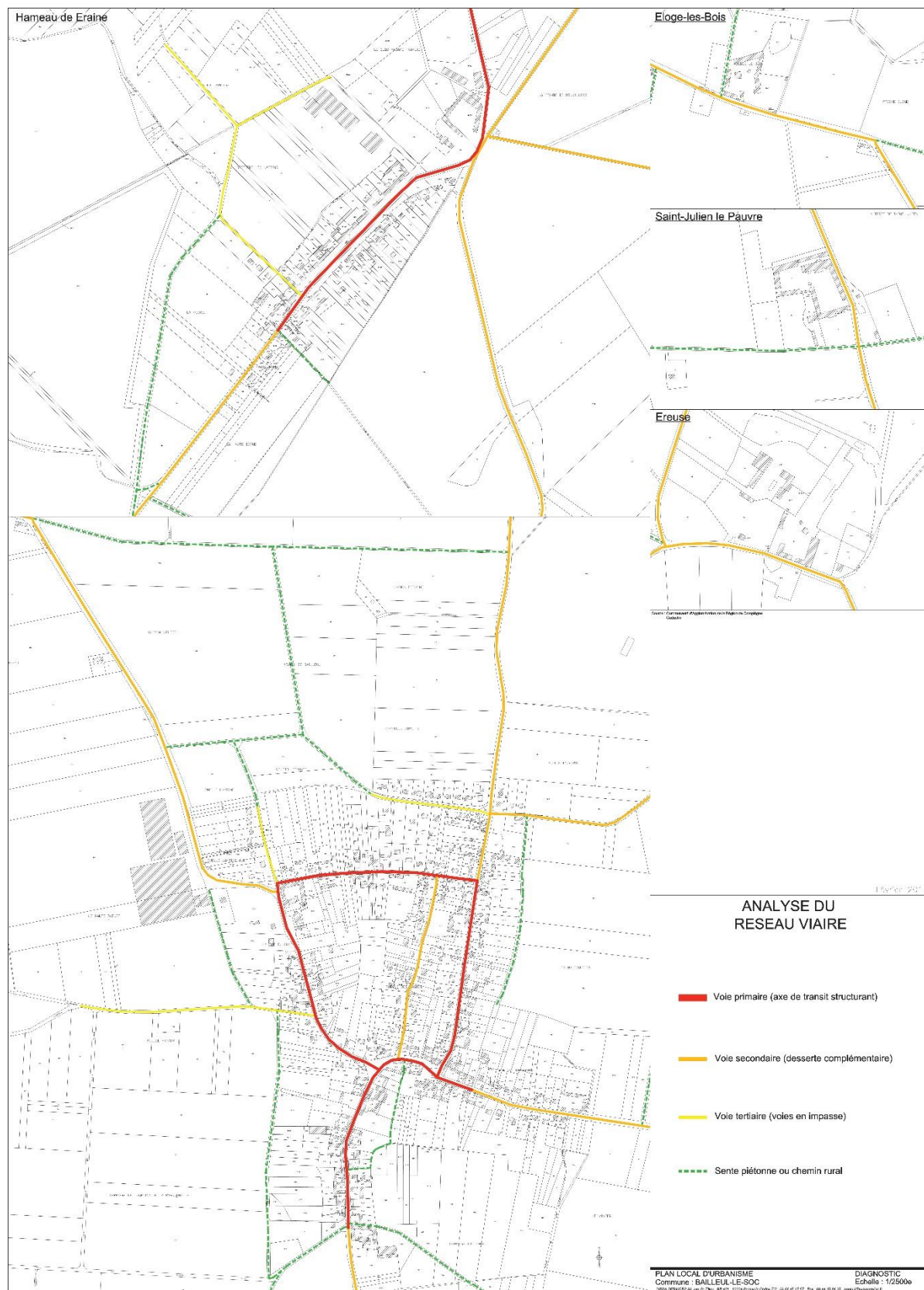
Le réseau de chemins est entretenu par la Commune ; chaque année une action est menée pour réhabiliter (rendre praticable) ces chemins. L'idée est de valoriser ce réseau en mettant en place une signalétique.

La commune n'est traversée ni par un chemin de Grande Randonnée (GR), ni par un itinéraire inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Toutefois, la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées propose six circuits pédestres, dont deux concernent la commune de Bailleul-le-Soc (cf. circuits n°2 et 3 sur le schéma ci-dessous).



Figure 17: Circuits cyclo-pédestre - territoire CCPE



1.2.18.2 Eau destinée à la consommation humaine

La commune de Bailleul-le-Soc est alimentée en eau destinée à la consommation humaine (plus généralement appelée « eau potable ») par un réseau qui est géré en régie directe par la Commune. Le transfert de la compétence à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées est néanmoins prévu le 1^{er} janvier 2021. Seul l'entretien du réseau est confié à la SAUR. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine de Bailleul-le-Soc provient du captage situé sur la commune, au nord du village. Ce captage a été déclaré d'utilité publique (04/05/1988) et génère des périmètres de protection réglementaires. La déclaration d'utilité publique autorise un débit d'extraction de 20 m³/h. L'eau prélevée est destinée uniquement à la consommation des habitants de Bailleul-le-Soc.

Le débit d'extraction des pompes du captage est de 15 m³/h. L'eau est stockée ensuite dans un réservoir de 80 m³ situé à hauteur du point de captage, ce qui garantit une autonomie journalière en eau destinée à la consommation humaine (la consommation journalière s'élevant à 85 m³). L'approvisionnement du réservoir est régulé pour garantir aussi une réserve à la défense incendie.

La commune connaît des problèmes récurrents de pression trop faible. Dans le cadre du transfert de la compétence à la CCPE, des solutions pourront être étudiées à l'échelle du territoire intercommunal pour améliorer la desserte en eau potable, par exemple en créant d'éventuelles interconnexions avec d'autres réseaux, comme l'indiquent les conclusions du schéma directeur d'alimentation en eau potable réalisé sur le territoire du Syndicat Mixte de la Basse Automne et de la Plaine d'Estrées (rapport de 2015) : interconnexion avec le syndicat des eaux de l'Hardière et/ou Estrées-Saint-Denis.

L'eau est acheminée par des canalisations de 100 mm de diamètre sur le village, le hameau d'Eraine et l'écart d'Ereuse et par des canalisations de 60 mm de diamètre sur les écarts d'Eloge-les-Bois et de l'habitation située à l'intersection de la RD 101 avec le chemin communal dit du Chaussoy.

Le réseau d'adduction en eau destinée à la consommation humaine présente des canalisations de diamètre égal ou supérieur à 100 mm dans les rues du Chat, de la Chapelle Lorette et des Charrons, dans la Grande Rue et sur une section de la rue Neuve (entre la Grande Rue et la ruelle des Ongres).

La distribution de l'eau est complétée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau du village notamment les rues Marquenelle et ruelle des Ongres, la Grande rue et des tronçons des rues Neuve et du Chat.

Le réseau du village compte deux boucles, qui permettent d'assurer une bonne circulation de l'eau. En revanche, le réseau d'adduction dans le hameau se structure en antenne autour de canalisations secondaires.

La première habitation à la sortie Nord de l'agglomération est raccordée au réseau d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement long privé.

D'après les prélèvements effectués en 2019⁵, l'eau d'alimentation est conforme aux limites et références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés. Cependant la teneur en perchlorates étant supérieure à 4 µg/l, la Direction Générale de la Santé recommande de limiter l'utilisation de l'eau pour la préparation des biberons des nourrissons de moins de 6

⁵ Ministère des Solidarités et de la Santé – Qualité de l'eau potable, <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>

mois. Il s'agirait d'un problème récurrent : le SAGE du bassin Oise-Aronde signalait déjà des problèmes de qualité de l'eau liés aux fortes concentrations de nitrate.

Par ailleurs, la commune de Bailleul-le-Soc est située dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin de l'Aronde, outil de gestion de la ressource en eau en raison d'une tension quantitative. Il est rappelé en effet qu'une ZRE traduit une insuffisance chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins, et que cet outil permet à l'administration et aux structures gestionnaires de mieux connaître les prélèvements existants permanents ou temporaires, pour une meilleure prise en compte de leurs effets cumulatifs sur la ressource.

↳ **L'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine présente des insuffisances tant quantitatives que qualitatives. En outre, le SCoT recommande la mise en place de mesures pour garantir la sécurité sanitaire de l'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine. Dans ces conditions, le développement démographique de la commune devra être maîtrisé tant que la situation ne sera pas améliorée.**

1.2.18.3 Défense incendie

En rappel, la défense incendie est placée sous la responsabilité du Maire.

En application d'un décret ministériel du 27 février 2015, le Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (document élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en concertation avec les maires), approuvé par arrêté préfectoral le 19 décembre 2016, remplace la précédente réglementation en matière de D.E.C.I (fixée par une circulaire interministérielle de 1951).

Le nouveau règlement établit les besoins en eau nécessaires à la défense incendie en fonction des risques. Le niveau du risque est défini par rapport la densité urbaine, la typologie et l'usage du bâti (habitation, bâtiment agricole, établissement recevant du public, etc.).

- Risque Courant Faible - habitation isolée : Risque couvert par un volume d'eau de 30 m³ utilisable en 1 heure à moins de 400 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Ordinaire – lotissements, hameaux ou habitats regroupés : Risque couvert par un volume d'eau de 120 m³ utilisable en 2 heures à moins de 200 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Important – Centre-ville ancien, regroupement de bâtiments à fort potentiel calorifique : Risque couvert par un volume d'eau de 240 m³ utilisable en 2 heures et situé à moins de 100 mètres 150 mètres en fonction du risque à défendre ;
- Risque Particulier : nécessite une étude particulière et individualisée.

Figure 18: Les différents risques d'incendie

Source : RDDECI du SDIS 60, Mémento DECI à l'usage des Maires

La commune de Bailleul le Soc serait concernée par le « risque courant faible ». Les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du Maire ne soit pas engagée, qu'un hydrant ait un débit de 30 m³/h à un bar de pression minimum pendant deux heures ou qu'une réserve d'eau dispose de 60 m³. Ces points d'eau doivent être positionnés à moins de 400 m linéaires sur voie carrossable du risque.

La défense incendie repose dans le village sur :

- 2 réserves incendies dont le volume est de 120 m³ ; l'une se positionne à l'intersection des rues du Chat et Marquenelle et l'autre ruelle des Ongres. La première réserve défend l'ensemble du bâti rue Marquenelle, les constructions de la Place de l'église et celles

de la Grande rue jusqu'à la mairie. Son champ d'action s'étend aussi sur la rue des Charrons et rue du Chat jusqu'à la dernière habitation implantée sur la rive nord. La seconde réserve défend la rue Neuve, ruelle des Ongres, route d'Ereuse, une partie de la Grande rue (jusqu'à la mairie) et de la rue de la Chapelle Lorette ;

- 1 poteau incendie, rue de la Chapelle Lorette. Son débit ($8 \text{ m}^3/\text{h}$) est très inférieur à la réglementation. Le château d'eau est implanté à quelques centaines de mètres du village (la variation altimétrique est inférieure à 10 m) ; ce faible débit et les difficultés à améliorer significativement sa valeur. Actuellement, les constructions de la rue Chapelle Lorette dépendent donc de la réserve incendie de la ruelle des Ongres ; le champ d'action de cette dernière ne couvre toutefois pas les dernières habitations de la rue Chapelle Lorette ;

- 2 bouches incendies, une rue des Charrons et l'autre récemment implantée Grande Rue ;

- 1 mare normalisée, à la sortie Est du village. Son volume (30 m^3) est bien inférieur à la réglementation et varie en fonction des événements climatiques.

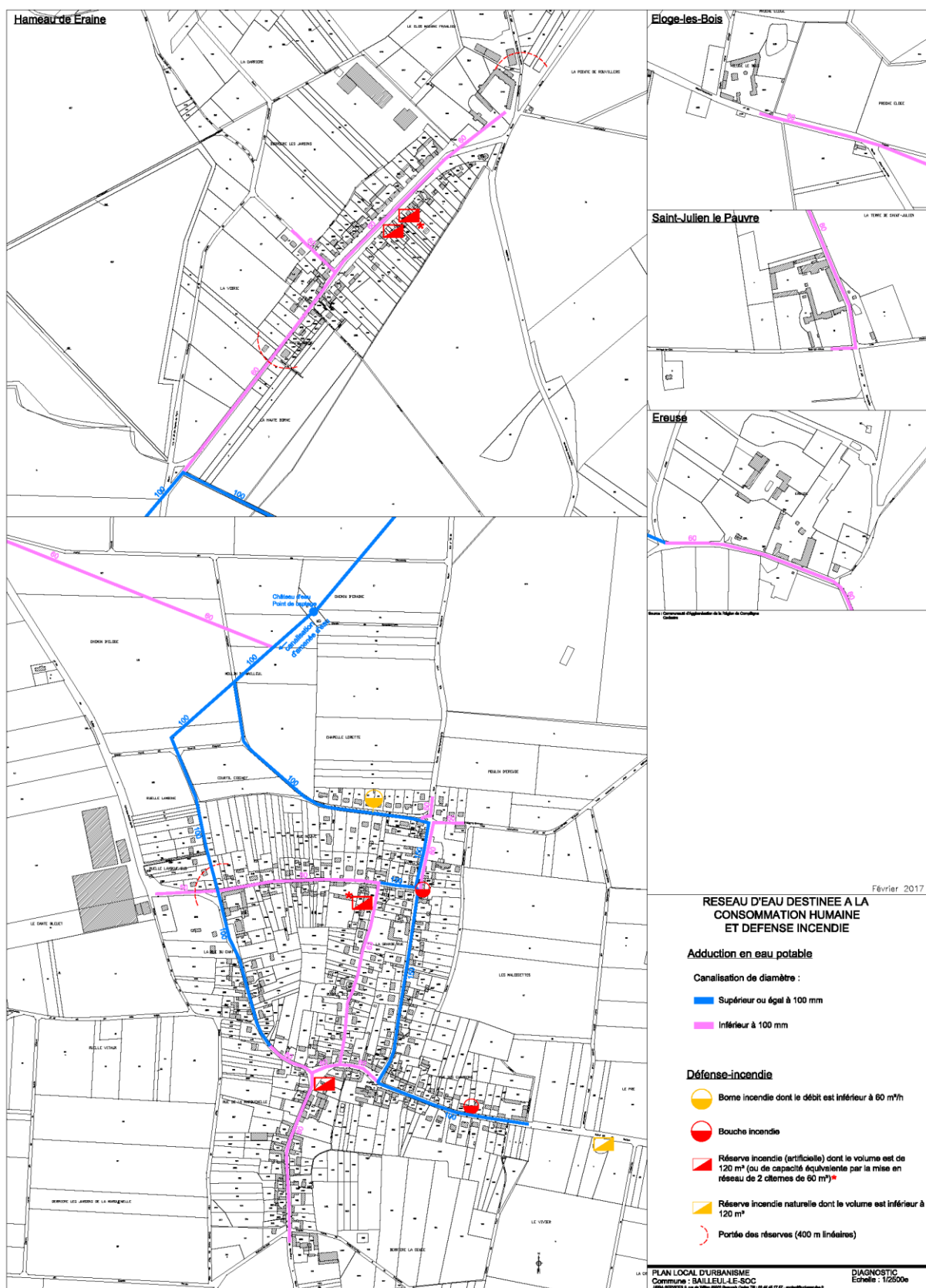
La dernière habitation de la rue du Chat sur la rive Sud (celle implantée à côté des serres) n'est pas couverte par la défense incendie.

Le hameau d'Eraïne est doté de 2 réserves incendies d'une capacité de 60 m^3 . Le champ d'action de ces réserves couvre tout l'espace urbanisé (de la dernière habitation à la sortie Sud au portail donnant accès aux hangars agricoles, à la sortie Nord du hameau). Une réserve incendie privative garantit la défense incendie de l'activité commerciale AGRI-INDUS.

La ferme d'Ereuse est défendue par une réserve incendie implantée en direction d'Eraïne ; elle est privative.

Les écarts d'Eloge-les-Bois, de St-Julien-le-Pauvre et les deux habitations isolées ne sont équipés d'aucun point d'eau, donc non défendus. A St-Julien-le-Pauvre la défense incendie ne pourrait pas être assurée par une borne incendie, car le débit serait trop faible pour répondre aux normes (grande distance depuis le château d'eau et réseau en impasse).

✎ Ainsi, la défense incendie est satisfaisante sur le village et le hameau d'Eraïne, à l'exception des dernières habitations de la ruelle Lambine, de la rue Chapelle Lorette et de la rue du Chat. Les écarts (Eloge-les-Bois, les deux habitations isolées et St-Julien-le-Pauvre) ne sont pas couverts par la défense incendie.



1.2.18.4 Assainissement

Eaux usées

La commune fonctionne selon un mode d'assainissement individuel.

Le zonage assainissement est opposable depuis le 26 septembre 2008. La commune a fait le choix collectif pour le village et de l'individuel pour les écarts.

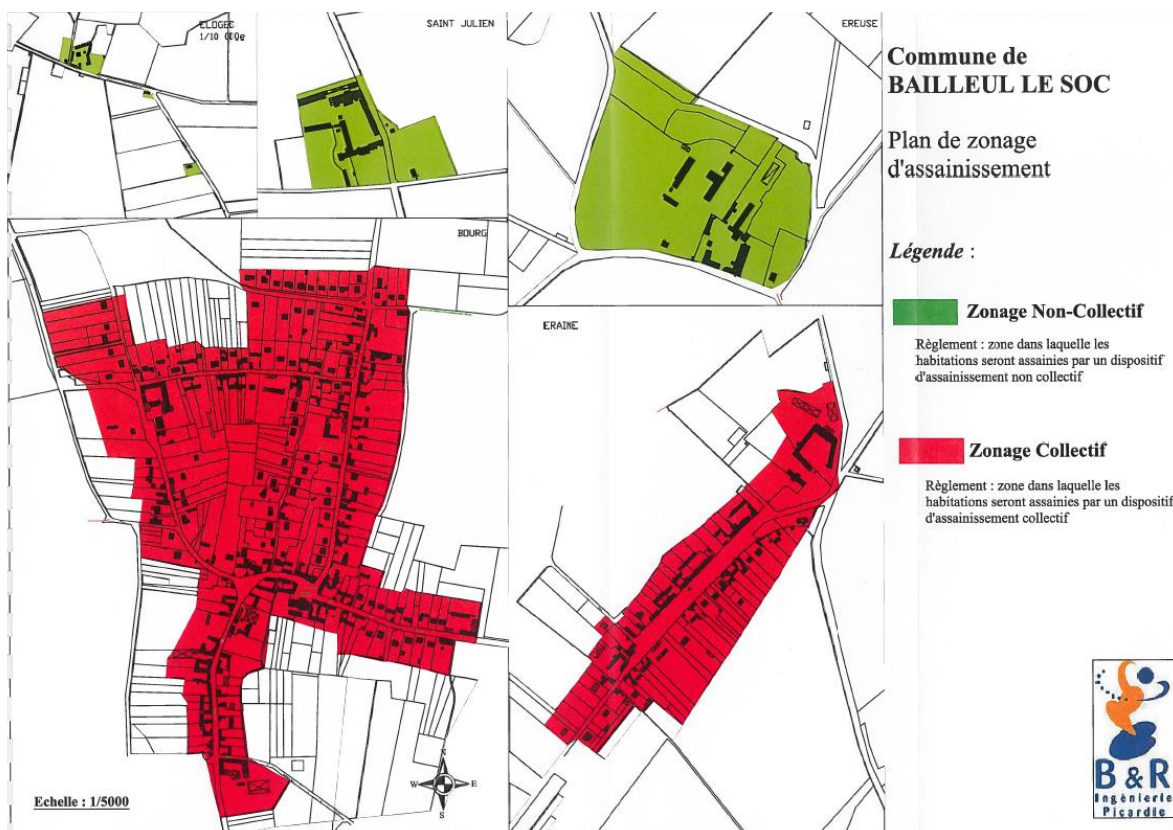


Figure 19 : Plan de zonage d'assainissement

La majeure partie du centre bourg repose sur un sol argileux à silex. Ce type de terrain est défavorable à la mise en place d'un assainissement autonome. D'ailleurs la carte des différentes classes d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif⁶ indique que les sols sur la quasi-totalité du bourg présentent des aptitudes médiocres avec de nombreuses contraintes. A cela s'ajoute une autre contrainte liée à la superficie des parcelles. Selon le Schéma Directeur d'Assainissement environ 22% des logements sont implantés sur des parcelles dont la superficie est insuffisante pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel traditionnel (inférieure à 700 m²).

L'étude comparative relative à la mise en place de l'assainissement envisageait un raccordement de Bailleul-le-Soc à la station d'épuration du SITTEUR de Pont-Ste-Maxence mais ce projet n'a jamais été réalisé car trop coûteux. Le raccordement vers Estrées-Saint-Denis est une hypothèse qui pourrait être étudiée par la CCPE, si celle-ci est d'accord pour actualiser l'étude de schéma directeur pour valider le choix de zonage, la solution technique retenue et la planification éventuelle de cette opération.

⁶ élaborée par B&R lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement

Eaux pluviales

L'ensemble des eaux de pluie provenant de la voirie et des toitures s'écoulent le long de la chaussée. Une partie des eaux pluviales de la rue Marquenelle (au sud) sont évacuées dans un fossé et au nord de la rue, elles ruissellent vers la Place de l'Eglise, puis vers la rue des Charrons.

D'une manière générale, les eaux de pluie traversent le village de Nord-Ouest à Sud-Est pour rejoindre la mare à l'entrée Est du village. Les eaux pluies provenant de l'entrée Nord de l'agglomération s'écoulent vers la parcelle cultivée située sur la rive Est de la rue du Chat, et tendent à s'accumuler temporairement au sud du cœur d'îlot (petite zone de dépression), puis poursuivent leur cheminement en empruntant les terrains non bâtis situés sur la rive Ouest de la ruelle des Ongres.

De plus, les rives des voies présentent des encaissements plus ou moins accentués et généralement dissymétriques (rue du Chat, Grande Rue, route d'Ereuse, etc.), ce qui favorisent le ruissellement des eaux sur les voies.

🔧 La commune a lancé une étude pour la mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales parallèlement à l'élaboration du PLU. D'après l'étude, des aménagements sont à réaliser : bandes enherbées, bassins d'infiltration, etc.

1.2.18.5 Electricité

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), et 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Une habitation neuve (de 80 à 100m²), dépendante principalement de l'énergie électrique, consomme environ 12 kVA.

Les postes de distribution recensés sur le territoire communal sont les suivants :

Nom poste	Puissance installée	% d'utilisation	Génie civil
POMPAGE	160 kVA	11%	préfabriqué
ECOLE	400 kVA	91%	maçonné
MARQUENELLE	400 kVA	110%	maçonné
ERAINES	250 kVA	86%	maçonné
FERME D'ELOGE	160 kVA	23%	socle
EREUSE	160 kVA	63%	socle
ST JULIEN	100 kVA	48%	socle

Le premier poste assure la desserte du point de captage au nord du village.

Le village est desservi par les postes de distribution « Ecole » et « Marquenelle ». De possibles chutes de tensions intéresseraient la rue Neuve et la ruelle des Ongres. Le poste de distribution « Ecole » n'est pas en contrainte, mais l'ajout de charges pourrait facilement l'y conduire. Une étude de renforcement sur ces sections a été menée récemment. La réalisation de ces travaux permettrait d'écarter ce type de problème (chutes de tension).

Le poste de transformation « Marquenelle » se trouve en contrainte car d'après les calculs il est utilisé à 110 % de ses capacités. En cas d'ajout de nouvelle charge, des mesures seront à effectuer et très probablement un renforcement du poste sera à prévoir.

Des chutes de tension ont été signalées en bout de réseau à la sortie Nord de l'agglomération (serres).

Les trois derniers postes alimentent les trois écarts.

La première habitation à la sortie Nord de l'agglomération est raccordée au réseau électrique par un branchement long.

En rappel, les renforcements nécessités par des chutes de tension sont pris en charge par le gestionnaire. En revanche, la commune finance les extensions et/ou renforcements engendrés par une opération de construction autorisée par le Maire.

🔗 Ainsi, sur certains secteurs, les éventuels projets de densification pourraient nécessiter un renforcement du réseau électrique.

1.2.18.6 Communications numériques

Le déploiement du très haut débit par fibre optique a été effectué courant le deuxième trimestre 2018.

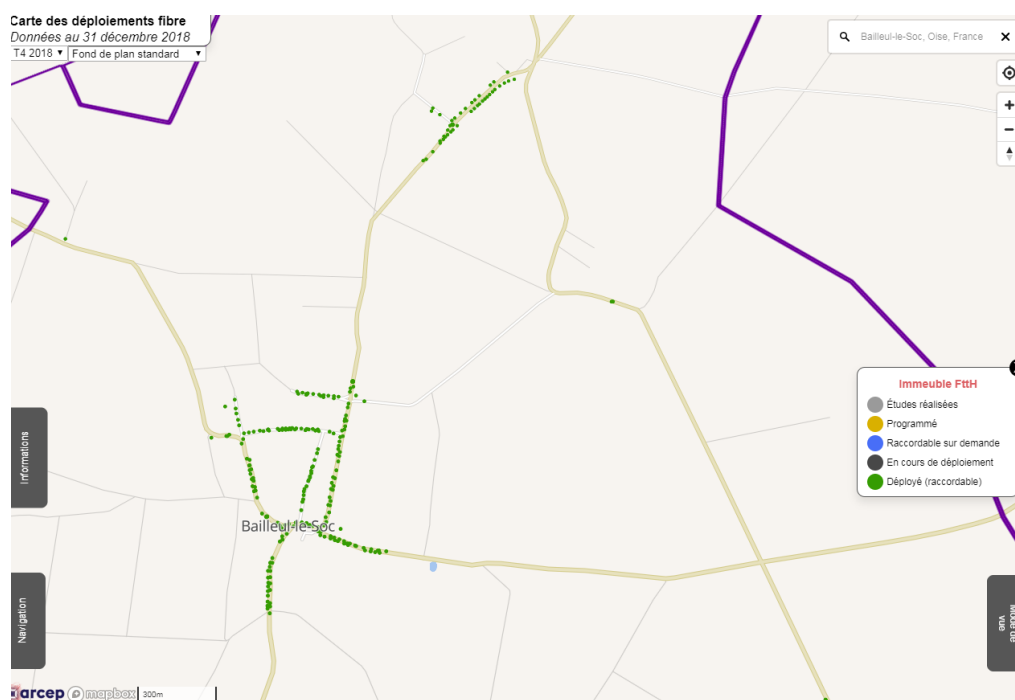


Figure 20: Déploiement de la fibre optique à Bailleul-le-Soc
Source : cartefibre.arcep.fr

1.2.18.7 Réseaux divers

➤ Concernant la gestion des déchets, la compétence a été transférée à la Communauté de communes de la Plaine d'Estrées. La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise.

Les déchets ménagers et la collecte sélective sont collectés une fois par semaine. Le verre doit être déposé dans les conteneurs prévus à cet effet. La déchetterie la plus proche est située à Estrées-St-Denis.

- La commune n'est pas desservie par le réseau de gaz.

1.2.19 Servitudes et informations jugées utiles

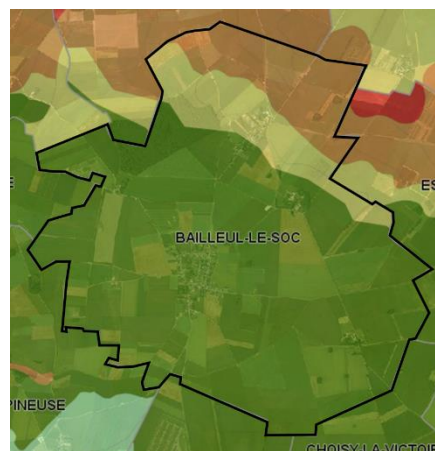
L'identification des informations jugées utiles et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle du bourg ou sur son développement projeté.

1.2.19.1 Les informations jugées utiles

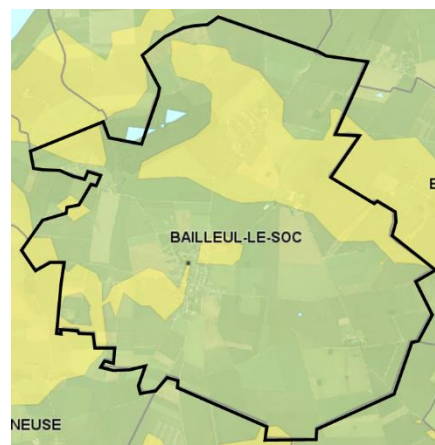
Les contraintes naturelles

La connaissance des risques sur le territoire s'appuie sur des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Les informations de l'Atlas des Risques Naturels Majeurs sont reportées dans un module cartographique CARTELIE. Cet outil invite à pousser l'analyse et à évaluer les risques en cas d'urbanisation dans un secteur potentiellement sensible. La synthèse des informations est la suivante :

Remontées de nappe : aléa faible et moyen sur la majeure partie du territoire communal, aléa fort au nord du territoire communal vers la vallée de l'Aronde. Aucun espace urbanisé n'est concerné par un aléa très fort.



Coulées de boue : l'aléa nul à moyen couvre la totalité du territoire communal. Une petite superficie, correspondant approximativement à la parcelle n°1022, n'est pas renseignée ; les espaces voisins sont intéressés par les aléas faible et moyen ce qui laisse supposer que l'aléa de cette surface non renseignée soit faible ou moyen.



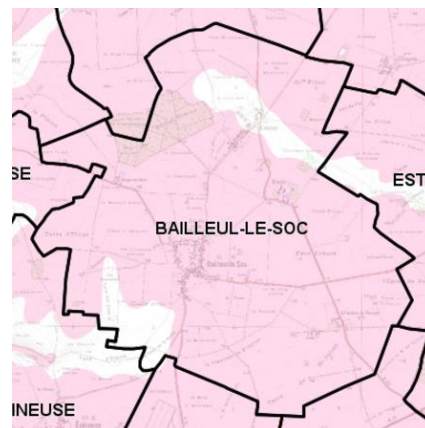
Par ailleurs, la commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en 1993 pour inondation et coulées de boue.

Mouvements de terrain : aléa absent.

Retrait-gonflement des argiles : l'aléa est faible/moyen sur une grande partie du territoire.

Degré d'aléa retrait-gonflement des argiles

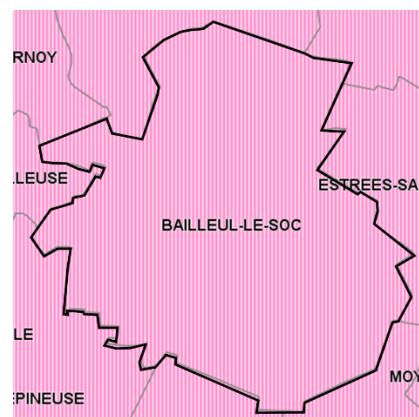
- À priori nul
- Faible/moyen
- fort



Cavités souterraines : absentes. Les anciennes carrières (source : infoterre – brgm) se positionnaient à l'Ouest du village au niveau du fond des Essarts, à l'Ouest du hameau d'Eraine et le long de la RD 152 entre la ferme d'Ereuse et le hameau d'Eraine. Quelques-unes d'entre elles ont été remblayées.

Mouvement de terrain lié aux cavités

- Aléa « effondrement localisé » fort et « en masse » faible



Les contraintes artificielles

- Sites BASIAS et BASOL

En termes de pollution des sites, la base de données BASIAS (Inventaire historique de sites industriels et activités de service) recense tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Quant à la base de données BASOL liste sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur le territoire communal, il n'existe aucun site BASOL. Deux sites BASIAS ont été recensés :

Indice départemental	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Etat d'occupation du site	Libellé de l'activité	Localisation
PIC6004011	Agri - indus S.A.R.L.	En activité	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	3, Allée des Acacias

Indice départemental	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Etat d'occupation du site	Libellé de l'activité	Localisation
PIC6000051	Triboulet Christian (Ets) (ex. Ets Petit robert)	En activité	Compression, desserte de carburants, garage	2, Rue du Chat

source : site internet – bases de données BASIAS (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/>)

A noter que le garage n'est plus en activité. Ceci n'altère en rien le potentiel impact environnemental qu'a pu engendrer par le passé cette activité.

- Infrastructures classées au titre du bruit et voie à grande circulation

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, le projet de déviation de la N31 fera l'objet d'un classement au titre du bruit. Elle est en effet concernée par l'arrêté préfectoral du 23/11/2016. Ainsi de part et d'autre de cet axe, des mesures d'isollements acoustiques contre les bruits extérieurs devront être entreprises sur les nouveaux bâtiments afin de réduire les nuisances sonores (dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie).

Cette déviation sera également classée voie à grande circulation. En application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

L'axe traversera des espaces agricoles, à proximité des limites communales (Sud) et n'aura aucun impact sur des espaces urbanisés.

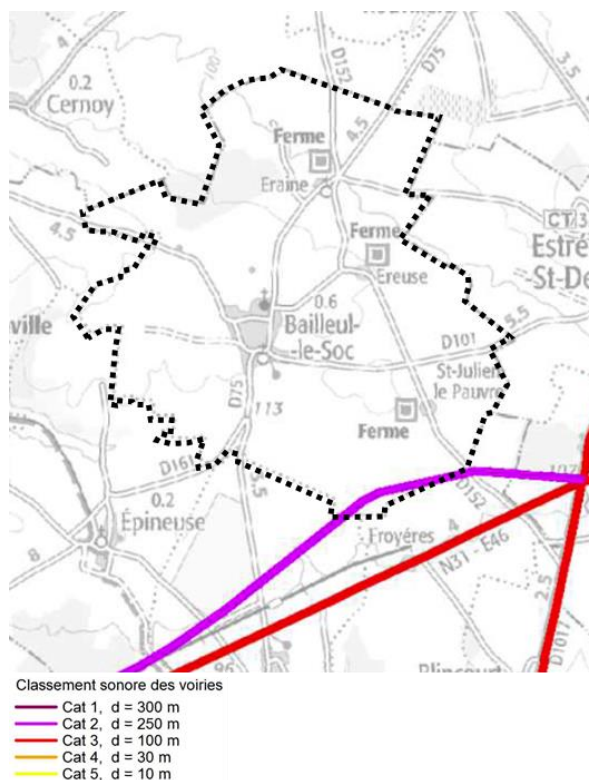


Figure 21: Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – arrêté préfectoral du 23-11-2016

1.2.15.2 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. La commune est concernée par :

- Servitudes d'alignement

Les propriétaires riverains doivent être préalablement autorisés par l'administration en charge de la voirie concernée pour édifier un immeuble en limite du domaine public. Ils ne peuvent pas effectuer de travaux confortatifs sur les murs de façade ou sur les murs de clôture en saillie sur l'alignement. Ils devront admettre, en cas d'élargissement de l'emprise publique, le transfert de propriété des parcelles et portions de parcelles non bâties qui se trouveront placées en avant de l'alignement.

Un plan d'alignement a été instauré sur la rue des Ongres (approuvé le 15/02/1978).

En ce qui concerne les routes départementales qui traversent le territoire, le Conseil départemental n'est temporairement pas en mesure de fournir des informations précises relative aux plans d'alignement applicables sur les routes départementales (source : PAC). Toutefois il est à signaler l'existence de trois plans d'alignement toujours applicables et opposables aux tiers, qui sont les suivants :

- RD 75 : le plan d'alignement approuvé le 20 avril 1868 ;
- RD 75 (concernant le hameau Eraine) : le plan d'alignement approuvé le 5 octobre 1868 ;
- RD 101 : le plan d'alignement approuvé le 23 octobre 1866.

- Périmètre de protection des eaux potables et des eaux minérales (AS1)

La présence du point de captage instaure des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné. Dans le périmètre de protection rapproché, sont interdits, entre autres, les forages, les carrières, les excavations, les dépôts d'ordures, les constructions superficielles et souterraines, les épandages. Dans le périmètre de protection éloigné, ces activités, installations et dépôts peuvent être réglementés par l'acte déclaratif d'utilité publique.

Les périmètres de protection du captage impactent principalement le secteur agricole. Les habitations situées côté nord de la rue de la Chapelle Lorette sont comprises dans le périmètre de protection éloigné du captage.

De plus, au sud du territoire communal quelques terrains sont inclus dans le périmètre éloigné des points de captage situés sur les communes de Sacy-le-Grand et Labruyère.

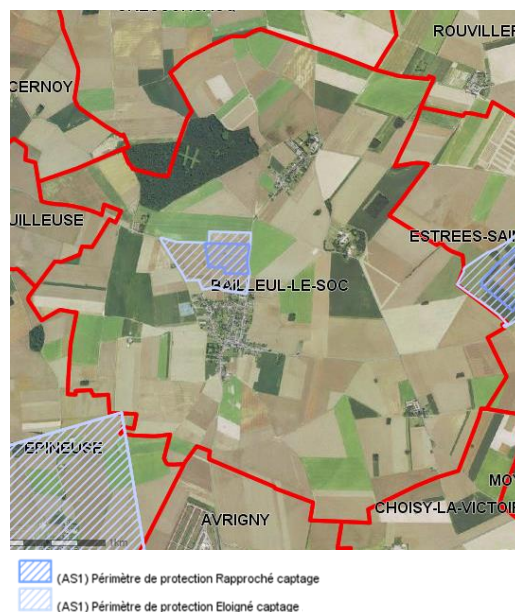


Figure 22: Servitude - AS1

- Protection des monuments historiques (AC1)

Cette servitude instaure l'obligation de recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans un rayon de 500 mètres autour de l'édifice protégé.

Trois sites sur le territoire communal sont intéressés par cette servitude :

- la ferme d'Eraine est partiellement inscrite au titre des Monuments Historiques (la grange, la tour carrée, le puits, les parties du mur d'enceinte antérieures au XIX^e siècle, le portail du XVIII^e siècle), par arrêté en date du 30 mai 1988 ;

- la ferme St-Julien-le-Pauvre est partiellement inscrite au titre des Monuments Historiques (le portail d'entrée, la grange en totalité ; les façades et toitures des écuries et de la chapelle), par un arrêté du 16 juillet 1987 ;

- la grange de la ferme d'Ereuse est inscrite aux Monuments Historiques par un arrêté du 6 janvier 1989.



Figure 23: Servitude - AC1

↳ Le SCoT qualifie le secteur de la ferme d'Eraine comme site emblématique pour la qualité paysagère et identitaire du territoire. Il est recommandé d'assurer l'intégration paysagère de tout aménagement envisagé aux abords du secteur.

- Servitudes imposées sur les zones d'effets à proximité de la canalisation de transport de gaz naturel

Une canalisation de transport de gaz (dénommée « Arc de Dierrey »), exploitée par GRTgaz, traverse les territoires voisins (Choisy-la-Victoire et Estrées-St-Denis), à une centaine de mètre des limites communales de Bailleul-le-Soc. Des zones d'effets, par rapport à la canalisation et à ses installations annexes, ont été instituées par l'arrêté préfectoral du 12 fev. 2018 : zone A (de 5 à 6 mètres) et zone B (600m). La commune de Bailleul-le-Soc est concernée par la zone B, dans laquelle : « La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité. Cette analyse de compatibilité doit être conforme aux dispositions de l'article R.555-31 du code de l'environnement, ayant reçu un avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du

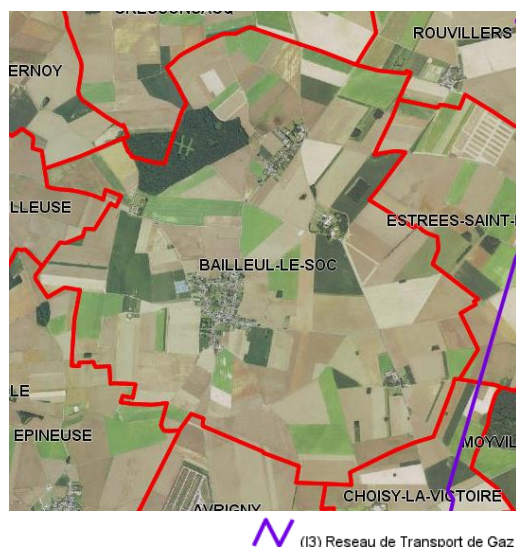


Figure 24: Servitude - I3

transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 précité. »

1.2.16 Réceptivité du tissu urbain

En rappel, la loi ALUR a renforcé les obligations des documents de planification (SCoT, PLU) en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et en leur imposant une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation, les incitant ainsi à privilégier une densification à une extension de l'espace urbanisé.

De fait, un bilan des possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant a été réalisé. Afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,...).

La réceptivité du tissu urbain peut résulter de plusieurs facteurs :

- *le renouvellement urbain (mutations internes par le changement de destination, résorption des logements vacants, changement de statut des résidences secondaires en résidences principales, divisions),*
- *l'estimation des terrains hypothétiquement constructibles (dent creuse, îlot foncier).*

1.2.16.1 Le renouvellement urbain

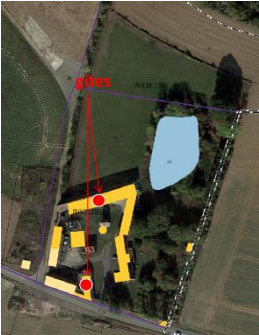
Il n'est pas répertorié dans le village de réel potentiel de renouvellement urbain par réhabilitation ou reconversion.

Le potentiel pour assurer un accroissement du nombre de logements sur une simple reconversion de résidences secondaires ou de logements vacants (lesquelles représentent respectivement 3,8 % et 4,5 % du nombre de logement total) en résidences principales est faible.

Par ailleurs, l'analyse de la trame bâtie a fait ressortir effectivement la présence de bâti ancien à l'alignement dédié auparavant aux activités, mais dont le potentiel reste faible, car certains de ces bâtiments servent de dépendances aux habitations (ex. atelier à usage privé).

Concernant les bâtiments agricoles, les questionnaires soumis aux agriculteurs ont permis de prendre connaissance de certains projets de reconversion. C'est le cas de bâtiments actuellement à usage agricole situés rue Marquenelle. Si un changement de vocation est envisagé la dépendance pourrait être réhabilitée en logement et le terrain jouxtant le bâti pourrait constituer une potentielle dent creuse.

A propos des grands corps de ferme recensés sur le territoire communal (Eloge-les-Bois, Eraine, Ereuse et St-Julien-le-Pauvre), il en ressort :

Corps-de-ferme	Projet	Contraintes / enjeux
Eloge-les-Bois	Transformation de certains bâtiments en gîte rural (cf. plan) 	⇒ pas couvert par la défense incendie ⇒ insuffisance du réseau d'adduction en eau destinée à la consommation humaine
Eraine	Pas de projet signalé	☞ enjeu moyen, car le gabarit des bâtiments est conséquent (fort potentiel)
Ereuse	Pas de projet signalé	⇒ insuffisance du réseau d'adduction en eau destinée à la consommation humaine ☞ enjeu faible puisqu'un changement vocation a déjà été opéré il y a quelques années (plusieurs logements ont été créés).
St-Julien-le-Pauvre	Pas de projet signalé	⇒ pas couvert par la défense incendie ⇒ insuffisance du réseau d'adduction en eau destinée à la consommation humaine ☞ enjeu très fort, car le gabarit des bâtiments est conséquent (fort potentiel)

☞ *Les dernières lois en matière d'aménagement du territoire (loi ALUR, lois GRENELLE) ont renforcé les obligations des documents de planification (SCoT, PLU) en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement doit être privilégié au niveau du principal espace urbanisé (village), en d'autres termes là où sont présents les équipements publics (principe de réduction des déplacements, réseaux, etc.). Le mitage (écarts bâtis) des espaces agricoles n'est pas un mode de développement encouragé.*

Le développement de ces propriétés ne peut être envisagé, car elles sont toutes éloignées du village et leur potentiel est tel que cela engendrerait une consolidation de ces espaces bâtis (apport considérable de nouveaux résidents) et les transformeraient en de véritables entités bâties ce qui va à l'encontre des lois mentionnées ci-avant. Par ailleurs, les réseaux sont insuffisants et aucun équipement public n'est recensé à proximité immédiate de ces propriétés.

1.2.16.2 Les dents creuses

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et de la volonté municipale qui sera retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

Ces espaces libres, appelés « dents creuses », constituent un potentiel direct de constructibilité.

	RUE	N° (cf. schéma reporté à la fin de la section)	OCCUPATION	POTENTIEL
				Nombre de constructions (individuelles)
VILLAGE	Rue de la Chapelle Lorette	1	<i>Parcelles rattachées à une /des propriété(s) bâtie(s)</i>	1
	v.c. n°14 « route d'Ereuse »	2		1
	Grande rue	3	<i>herbage</i>	1
		4	<i>Parcelles rattachées à une /des propriété(s) bâtie(s)</i>	1
	Ruelle des Ongres	5		4
		6	<i>herbage / potager</i>	1
		7		1
	Rue des Charrons	8	<i>herbage</i>	1
	Rue Marquenelle	9	<i>herbage – parcelle anciennement bâtie</i>	1
	Rue du Chat	10	<i>herbage</i>	2 accès contraignant : talus, virage
		11	<i>parcelles cultivées</i>	1
		12		5
	Rue Neuve	13	<i>Parcelles rattachées à une /des propriété(s) bâtie(s)</i>	1
		14	<i>herbage</i>	1
		15	<i>Parcelles rattachées à une /des propriété(s) bâtie(s)</i>	2
HAMEAU D'ERAINE	Allée des Acacias	16	<i>herbage</i>	1
		17		1
		18	<i>parcelles cultivées</i>	3

Il est précisé que certains de ces terrains (dents creuses n°6, 10, 11 et 13) permettent de desservir un cœur d'îlot. Pour ne pas enclaver l'îlot, des emplacements réservés pourront concerner certaines d'entre elles.

Ainsi, on peut estimer le potentiel théorique des dents creuses à une trentaine de logements. La doctrine de l'Etat est de prendre en compte un coefficient de rétention de 30 %, ce qui signifie qu'à l'échéance du PLU (environ 15 ans), une vingtaine de logements pourrait être créée dans les dents creuses.

1.2.16.3 Les îlots

L'étude de la réceptivité du tissu urbain peut être complétée par le recensement de terrains non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en marge immédiate, et qui constituent des espaces à enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Au cœur du secteur, formé par les rues Neuve et du Chat et la ruelle des Ongres, a été identifié un îlot intra-urbain. Il s'agit de terrains sans vocation particulière. Il est toutefois à rappeler que les terrains sud du cœur d'îlot recueillent les eaux de ruissellement provenant du Nord-Ouest du territoire (phénomène de cuvette). Quatre dents creuses bordent cet îlot. Ils représentent quatre accès potentiels : deux depuis la rue du Chat, un depuis la rue Neuve et le dernier depuis la ruelle des Ongres.

Les terrains situés en lisière nord du village (compris dans le prolongement de la rue Chapelle Lorette et de la ruelle Lambine) constituent un autre îlot potentiel pour le développement urbain. Ce sont aujourd'hui quasi exclusivement des terres cultivées. La superficie de cet îlot est d'environ 2 ha.

↳ Les orientations du SCoT privilégient un développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, avant même d'envisager un étalement urbain. Pour chaque commune le SCoT a assigné un quota maximal d'espaces naturels et agricoles à consommer pour le développement sur l'horizon des dix prochaines années. A défaut de solutions alternatives en zone urbaine, la commune de Bailleul-le-Soc pourra mobiliser 2 ha d'espaces agricoles ou naturels pour mener à bien son projet communal.



Figure 25: Localisation des potentiels



1.3 Bilan du diagnostic

1.3.1 DYNAMIQUE TERRITORIALE

La commune est membre de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées. A l'intérieur du périmètre de la Communauté de communes s'applique le **Schéma de Cohérence Territoriale** du Syndicat Mixte de la Basse Automne et de la Plaine d'Estrées (approuvé le 29 mai 2013). Ce document définit l'évolution du territoire sur les dix prochaines années en renforçant le développement des pôles et en confirmant le statut « villageois » des autres communes. En raison du niveau d'équipements et de services, la commune de Bailleul-le-Soc est qualifiée de commune hors pôle.

A ce propos, les habitants de Bailleul-le-Soc sont dépendants d'Estrées-St-Denis pour l'accès aux commerces et aux services. En termes d'emplois, le territoire est situé dans l'aire d'influence de la ville de Compiègne et à plus grande échelle dans celle de la région parisienne.

Plus de 84,1% des actifs résidents travaillent dans une autre commune. La part modale de la voiture particulière est largement majoritaire dans les moyens de transports utilisés quotidiennement par les actifs. **La desserte en transport en commun est quasi inexistante pour les actifs.**

1.3.2 ENTITES PAYSAGERES ET PATRIMOINE NATUREL

➤ *Entités paysagères*

Le territoire de Bailleul-le-Soc est essentiellement agricole et présente donc un paysage très ouvert qui offre des perspectives lointaines. C'est un paysage d'une grande sensibilité car chaque élément bâti ou végétal se détache nettement sur l'étendue de l'espace cultivé.

Ces perspectives sont aussi influencées par le relief. En effet, des lignes de crête partagent le territoire communal en son centre suivant l'axe Ouest-Est. Ainsi les vues sont conditionnées : au nord du territoire les perspectives vers le sud sont limitées et réciproquement au sud vers le nord.

Au sud du territoire, très peu d'éléments végétaux viennent perturber la plaine agricole, rendant ainsi visible le village à plusieurs kilomètres. La silhouette du village se caractérise par la présence d'une ceinture verte perméable, qui se compose de fonds de parcelles arborés et d'anciennes pâtures. L'extension pavillonnaire au nord du village altère cette image du village.

La plaine agricole au nord du territoire est animée à l'Est par de petits boisements et à l'Ouest par le Bois d'Eraine. La présence significative d'éléments végétaux en lisière (Est) et à l'intérieur du hameau (allée arborée) donne à l'entité une silhouette assimilable à un bosquet.

La présence de grandes fermes isolées rythme la traversée de la plaine et valorisent le territoire agricole. L'importance de ces corps de ferme est telle, que la ferme d'Eraine a acquis la dimension d'un hameau. Plus généralement, le bâti de ces corps de ferme (Eraine, Ereuse, St-Julien-le-Pauvre) présente des caractéristiques architecturales remarquables.

✎ *Par ailleurs, la protection des sites remarquables répertoriés comme grands ensembles paysagers emblématiques ou paysage représentatif est promue par le SCOT. En*

particulier pour la commune de Bailleul-le-Soc, le secteur de la ferme Eraine est considéré comme étant un site emblématique pour son paysage de très grande culture à champs ouverts, le domaine agricole et son mail avec alignement de maisons ouvrières.

➤ **Sensibilités environnementales**

Le territoire de la commune de Bailleul-le-Soc ne compte aucun périmètre de protection ou reconnaissance environnementale.

1.3.3 QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

Les constructions anciennes se trouvent essentiellement dans les rues Marquenelle, Neuve et Grande rue pour le village de Bailleul-le-Soc et le long de l'allée des Acacias pour le hameau d'Eraine.

De nombreux bâtis anciens ont fait l'objet de travaux de restructuration, lesquels ont pour la plupart apporté d'importantes modifications au bâti originel.

De plus, la structure de la trame bâtie originelle a évolué avec le comblement des interstices par de nouvelles constructions, générant ainsi une ambiance moins minérale et structurée que celle des noyaux anciens.

Le secteur pavillonnaire est implanté au nord du village (rue de la Chapelle Lorette). L'ambiance des secteurs pavillonnaires est déterminée par la typologie de clôture. Les clôtures présentent des formes et des matériaux variés.

En termes d'espaces publics, la commune possède divers espaces aménagés (Place St Denis, la mare et les terrains destinés aux activités récréatives aux abords de l'Eglise) et plusieurs équipements (mairie, école et salle des fêtes) ; ces derniers se répartissent de la Place de l'Eglise jusqu'à l'intersection de la Chapelle Lorette.

1.3.4 DYNAMIQUE URBAINE

➤ **Evolution démographique**

L'évolution démographique est en stagnation depuis les années 2000. Elle est essentiellement portée par le solde migratoire lequel est en régression depuis les années 1990 et enregistre des valeurs négatives à partir de 1999. Le solde naturel reste positif, mais reste insuffisant pour assurer le maintien de la population.

Globalement, la population jeune et active (0-44 ans) est en diminution, ce qui indique un léger vieillissement de la population. La classe d'âge ayant perdu le plus d'habitants, depuis 2010, est celle des 30 - 44 ans ; en revanche la population, dont l'âge est compris entre 60 et 74 ans, a fortement augmenté.

Cette évolution de la population explique la diminution du nombre d'occupant par ménage, qui s'élève à 2,63 (valeur supérieure à celle du Département (2,48)).

Par ailleurs, plus de 80 % des ménages sont installés depuis plus de 5 ans. La rotation est donc plutôt faible au sein de la commune (faible renouvellement de la population).

➤ **Logement**

L'offre de logement n'est pas forcément bien adaptée à l'accueil des jeunes et aux besoins des personnes âgées (plus de 80% des logements ont au moins 4 pièces et 9% des

logements sont en locatif). En particulier, deux logements locatifs sont propriété de la commune et deux logements sociaux ont été recensés sur le territoire communal.

Le potentiel pour assurer un accroissement du nombre de logements sur une simple reconversion de résidences secondaires (3,8% du nombre de logement total) ou de logements vacants (4,5 % du nombre de logement total) en résidences principales est faible.

Sur ces trente dernières années, environ 38 habitations ont été construites, ce qui correspond à environ 4,20 ha d'espaces consommés pour l'habitat. Seuls 20% de ces terrains étaient situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

↳ *Pour rappel, le SCoT privilégie le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Toutefois, le SCoT assigne à chaque commune un quota maximal d'espaces agricoles et naturels à consommer. La commune de Bailleul-le-Soc pourra mobiliser 2 ha pour mener à bien son projet communal.*

De plus, le SCOT favorise une diversification de l'offre de logements (augmenter le parc de logements de petite et moyenne taille) afin de permettre aux habitants de commencer et de poursuivre leur parcours résidentiel in situ.

➤ **Dynamique (fonction majeure et pôles attracteurs)**

La commune de Bailleul-le-Soc a un profil **résidentiel**.

Le dynamisme communal est assuré principalement par les **activités agricoles** (environ 12 exploitants ayant leur siège sur la commune) et ses dérivés (point de vente, fournisseur spécialisé en pièces détachés agricoles)

1.3.5 POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

Un **potentiel de renouvellement urbain** est présent **au sein du bâti existant** (par réhabilitation ou reconversion de corps de ferme). Plus précisément, certains bâtiments de la ferme d'Eloge-les-Bois sont susceptibles d'être transformés en gîte rural. Et en cœur de village, la dépendance agricole du corps de ferme rue Marquenelle pourrait être réhabilitée en logement et le terrain jouxtant ce bâti pourrait accueillir plusieurs constructions.

Les **dents creuses** recensées dans le village et le hameau représentent environ une vingtaine de constructions.

Deux îlots ont été identifiés dans le village ; l'un est intra-urbain et l'autre est en extension urbaine. Pour l'îlot intra-urbain, il s'agit d'un cœur d'îlot, formé par les rues Neuve et du Chat et la ruelle des Ongres. Quatre dents creuses bordent cet îlot, lesquelles représentent quatre accès potentiels. La forme de cet îlot est contraignante (l'implantation de nouvelles constructions ne serait très probablement envisageable que sur une seule rive) et le terrain présenterait une légère dépression qui favoriserait l'accumulation des eaux de pluies à cet endroit.

Le second îlot correspond aux terrains situés en lisière nord du village. Un bouclage entre la rue Chapelle Lorette et la ruelle Lambine permettrait de compléter la forme du village. Aujourd'hui ce sont quasi exclusivement des terres cultivées. La superficie de cet îlot est d'environ 2 ha.

1.3.6 SENSIBILITES ET CONTRAINTES

➤ *Risques naturels*

Au niveau du village, la trajectoire des eaux de ruissellement suit la direction Nord-Ouest à Sud-Est. Le phénomène de « rue-gouttière » était probablement plus contenu auparavant, car les eaux de pluie étaient collectées auprès de diverses mares (remblayées depuis). Aujourd'hui les eaux de pluie traversent le village pour rejoindre la mare à l'entrée Est du village, en empruntant divers chemins : les voies carrossables ou les terrains non bâtis en cœur de village.

Les aléas naturels (mouvement de terrain, coulées de boue, remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles) sont négligeables pour les espaces urbanisés.

➤ *Réseaux*

Les réseaux publics d'adduction en eau destinée à la consommation humaine et d'électricité desservent toutes les constructions. L'habitation à la sortie nord du village est reliée aux réseaux (eau destinée à la consommation humaine et électricité) par des branchements longs. Quelques chutes de tensions intéressent la rue Neuve, la ruelle des Ongres et la rue du Chat. Le poste de transformation « Marquenelle » se trouve théoriquement en contrainte (il est utilisé à 110 % de ses capacités). Quant à l'eau, les teneurs en nitrates sont élevées et les problèmes de pression sont récurrents.

La défense incendie est satisfaisante sur le village et le hameau, à l'exception des dernières habitations de la ruelle Lambine, de la rue Chapelle Lorette et de la rue du Chat. Les écarts (Eloge-les-Bois, les deux habitations isolées et St-Julien-le-Pauvre) ne sont pas couverts par la défense incendie.

La commune fonctionne actuellement selon un mode d'assainissement individuel. Toutefois, les aptitudes des sols (majoritairement inaptes à l'épuration et à l'infiltration) et la superficie de certaines parcelles (22% des parcelles ont une superficie inférieure à 700 m²) sont défavorables au maintien de ce type d'assainissement. De ce fait, la commune a délibéré le 17 janvier 2006 en faveur d'un zonage d'assainissement collectif pour le village et le hameau ; seuls les écarts seront traités en assainissement autonome.

A propos de mobilité, le territoire communal compte quelques chemins ruraux qui permettent d'assurer la continuité de certains cheminements. L'accessibilité par cheminements doux aux équipements (et aux écarts) pourra être étudiée dans le cadre du projet d'aménagement du réseau des chemins ruraux qui est en cours d'élaboration.

➤ *Servitudes*

- Trois sites (fermes d'Eraine, de St-Julien-le-Pauvre et d'Ereuse) sont partiellement inscrits au titre des Monuments Historiques.

- Le captage, implanté au nord du village, a été déclaré d'utilité publique (04/05/1988) et génère des périmètres de protection réglementaires.

- La commune est concernée par un périmètre de risque généré par la traversée de la canalisation de transport de gaz (dénommée « Arc de Dierrey ») sur les territoires voisins (Choisy-la-Victoire et Estrées-St-Denis). Cette zone d'effet impose une étude de compatibilité pour la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur.

- Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, la future déviation de la RN31 fera l'objet d'un classement au **titre du bruit** et sera classée **voie à grande circulation**. L'axe traverse des espaces agricoles ; l'impact de cette contrainte sera donc dérisoire.

2 - CHOIX ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1 Projet communal

2.1.1 Objectifs de la commune

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme,

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- 8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après. Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD de Bailleul-le-Soc se déclinent en cinq thèmes :

- Contexte interterritorial,
- Patrimoine naturel, paysages et environnement,
- Gestion des espaces bâtis,
- Développement économique et déplacement,
- Réseaux et sensibilités.

2.1.2 Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1.2.1 Contexte interterritorial

⇒ **Assurer un développement compatible avec les orientations du SCoT de la Plaine d'Estrées**, autrement dit en cohérence avec son statut de village.

⇒ **Privilégier un développement raisonné** compte tenu du niveau d'équipements, de services et de commerces (dépendance d'Estrées-St-Denis) et de l'offre en moyen de transport en commun (quasi inexistante pour les actifs).

2.1.2.2 Patrimoine naturel, paysages et environnement

⇒ **Préserver les terres agricoles du plateau**, en tant qu'espace emblématique du grand paysage.

⇒ **Protéger les alignements d'arbres** comme éléments particuliers du paysage.

⇒ **Protéger les principaux boisements pour leur rôle paysager** (bois d'Eraine, petits boisements au Nord-Est du territoire communal, ...).

⇒ **Renforcer la couronne végétale** autour du village afin de préserver l'identité du village.

⇒ Ne pas mettre en cause les éventuelles continuités écologiques en maintenant les espaces agricoles et naturels

2.1.2.3 Gestion des espaces bâtis

A - Ambiances urbaines et patrimoine bâti

⇒ **Tenir compte de la qualité de la trame bâtie** (mixité de la trame bâtie dans les noyaux anciens, reconnaissance des ensembles pavillonnaires, etc.).

⇒ **Protéger les éléments patrimoniaux**, tels que les corps de ferme (Eraine, Ereuse, St-Julien-le-Pauvre et Eloge-les-Bois) et les principaux murs anciens.

B - Qualité du cadre de vie

⇒ **Qualifier les espaces publics** (mise en réseau, embellissement, etc.).

⇒ **Renforcer la trame verte, en aménageant le cœur d'îlot** (formé par les rues Neuve et du Chat et la ruelle des Ongres) **en espace vert**

⇒ **Protéger le mail planté à l'intérieur du hameau d'Eraine**, afin de préserver l'identité du hameau.

C - Développement démographique et résidentiel

⇒ **Envisager un développement démographique en cohérence avec l'évolution démographique antérieure du village et dans le respect du SCoT.**

L'objectif est de prévoir une croissance démographique et de compenser le léger recul démographique observé lors du dernier recensement. La croissance envisagée d'ici 2030

est de l'ordre de +0,8 % par an (croissance observée avant le recul démographique entre 1999 et 2010).

⇒ **Valoriser les espaces disponibles à l'intérieur des espaces agglomérés (densification) et privilégier le développement urbain au niveau du village.**

- **Favoriser le comblement des dents creuses en permettant leur constructibilité.**
- **Eviter les implantations en « double rideau »**, qui peuvent entraîner une saturation des réseaux et dénaturer la trame bâtie.
- **Compléter le développement urbain en finalisant la silhouette du village** (lisière nord du village).
- **Gérer les écarts bâtis (Eloges-les-Bois, Ereuse, St-Julien-le-Pauvre).** Aucun développement urbain n'est envisagé en raison de la capacité des réseaux et de leur éloignement vis-à-vis des équipements publics.
- **Contenir le développement du hameau d'Eraïne** au vu de la capacité des réseaux et de l'absence d'équipements.

Son enveloppe urbaine n'est pas destinée à évoluer, seule la densification de sa trame bâtie est envisagée (comblement des dents creuses existantes).

2.1.2.4 Développement économique et déplacement

⇒ **Encourager le maintien, la remise en état ou la création de chemins ruraux**, dans une optique de développement touristique et de loisirs.

⇒ **Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques et/ou commerciales compatibles avec la vie du village**, afin de maintenir la dynamique locale tout en préservant la qualité du cadre de vie.

⇒ **Favoriser le maintien et le développement des activités existantes sur le territoire, et notamment les activités liées à l'agriculture et les activités dans le prolongement de l'activité agricole**, en permettant le développement des exploitations, le maintien des activités annexes existantes et en limitant la consommation de l'espace.

2.1.2.5 Réseaux et sensibilités

⇒ **Protéger la ressource en eau**, en limitant tout risque de pollution au sein des périmètres de protection du captage.

⇒ **Assurer le renforcement de la défense incendie** au nord du village et la mettre en place pour les écarts bâtis non couverts.

⇒ **Améliorer la gestion des eaux pluviales**, notamment au niveau du village.

⇒ **Permettre la réalisation du parc éolien au sud-ouest du territoire communal**

2.2 Justifications des règles adoptées au PLU

2.2.1 Présentation générale

Le zonage retenu par la municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs démographiques, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

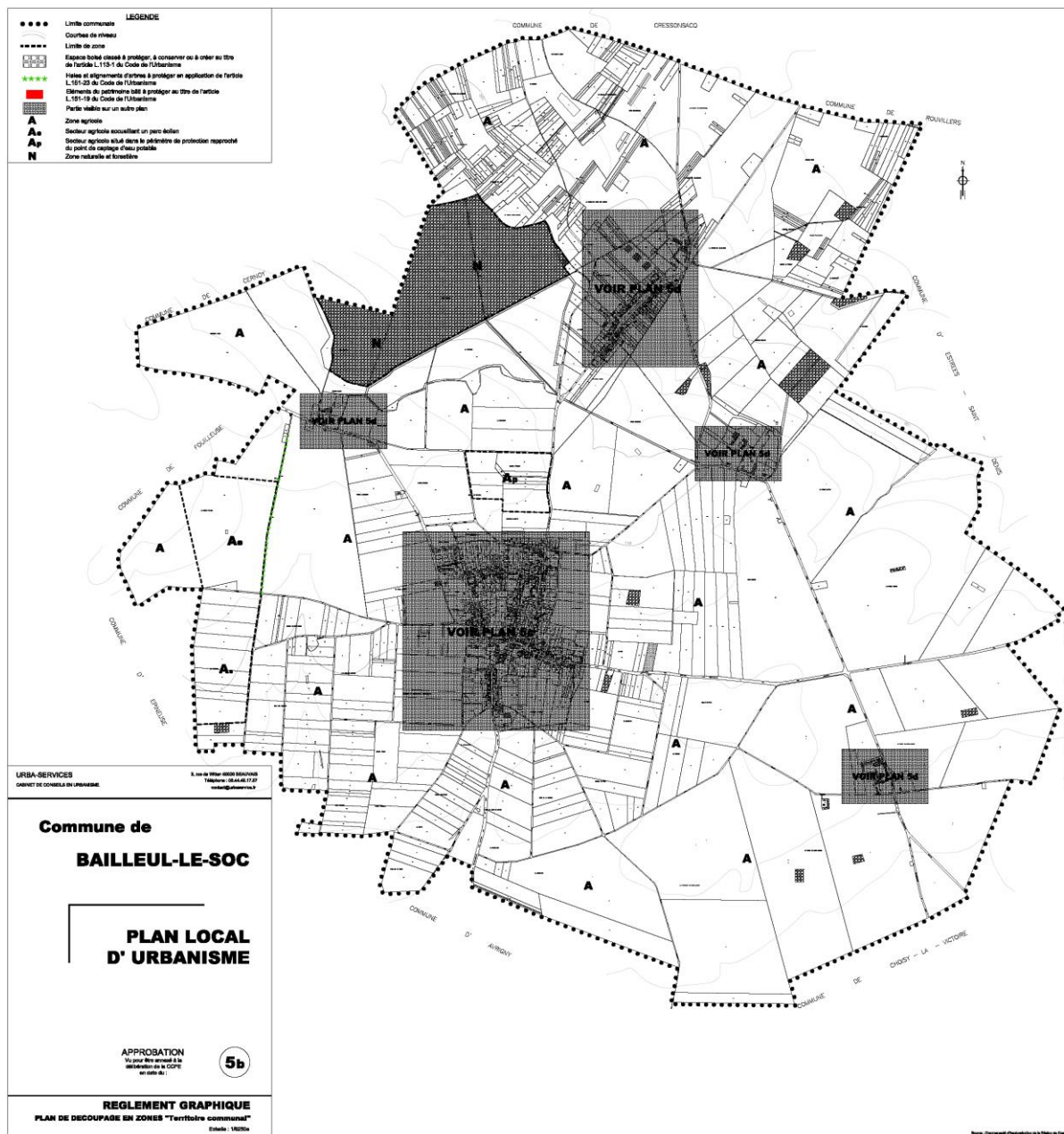
- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles ont pour indicatif U : UB, UD et UH.
- les zones à urbaniser, qui sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; elles ont pour indicatif AU : 2AU.
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

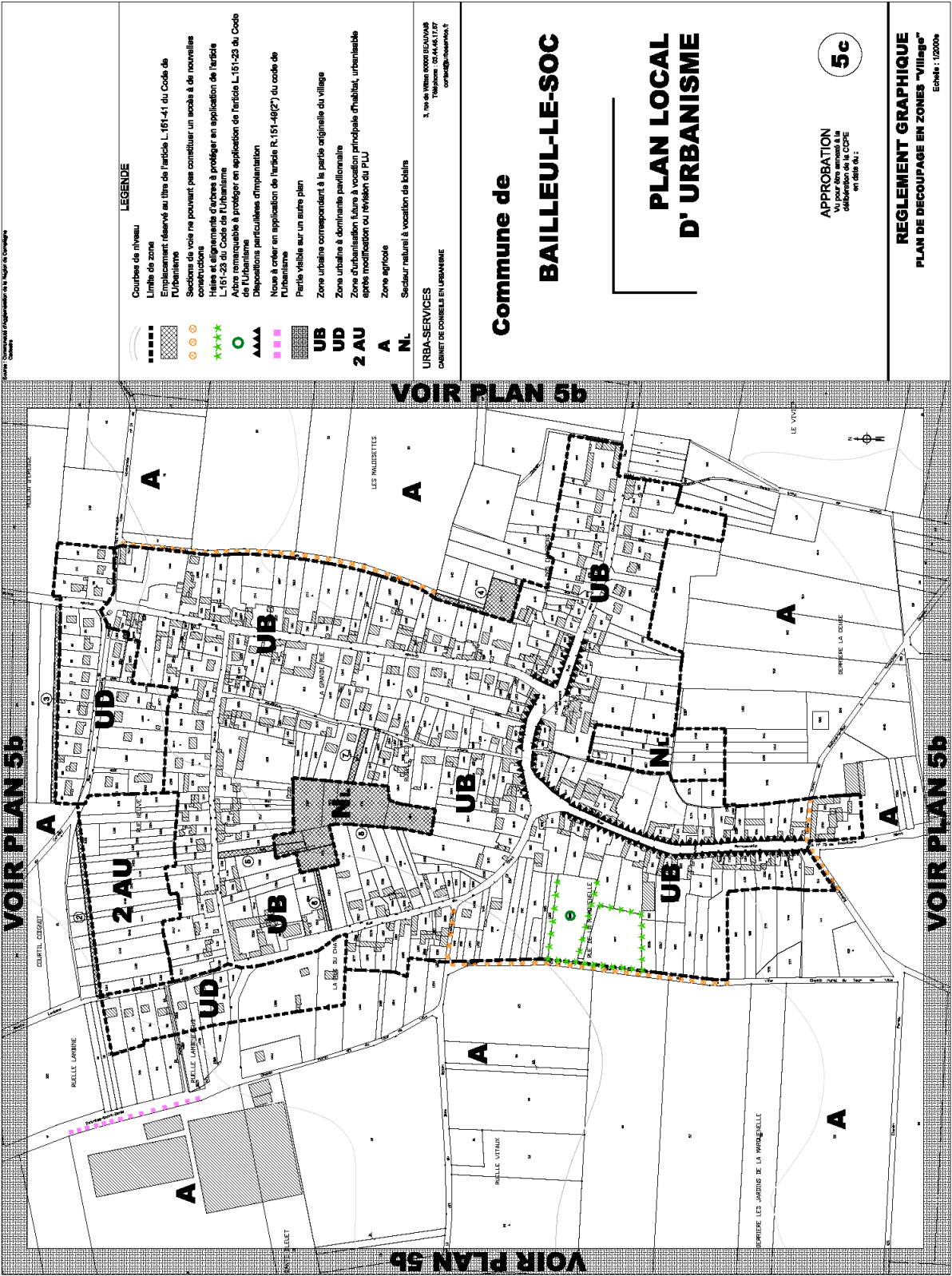
Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

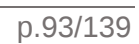
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- des voies ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles ;
- les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- des dispositions particulières d'implantation,
- les boisements à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme,
- les alignements végétaux (plantations d'alignement, haies) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- les noues à créer en application de l'article R.151-49(2°) du code de l'Urbanisme.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b, 5c et 5d du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit.







2.2.2 Justification des règles adoptées au PLU

2.2.2.1 Avant-propos

Performances énergétiques et environnementales

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU. Il est rappelé, par ailleurs, que les articles L.111-16 et L.152-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables (indépendamment aux dispositions prévues par le règlement du PLU).

Article L.111-16

« **Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme**, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable **ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production**

d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret ».

Article L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, **déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :**

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] »

2.2.2.2 Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme).

Le découpage en plusieurs zones urbaines découle directement des orientations du PADD à travers lesquelles les élus ont exprimé la volonté de tenir compte des caractéristiques de la trame bâtie existante afin de préserver l'identité du territoire. Trois zones urbaines ont été définies : la zone UB (correspondant au cœur de village), la zone UD (zones à dominante pavillonnaire) et la zone UH (dédiée au hameau d'Eraine).

	UB village « trame mixte bâti ancien – récent »	UD village « trame à dominante pavillonnaire »	UH hameau « trame mixte bâti ancien – récent »
article 1 / article 2	Le règlement permet une mixité fonctionnelle, étant toutefois précisé que les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie du village en raison des nuisances occasionnées sont interdites.	Cf. UB De plus, les industries et entrepôts sont interdits.	Cf. UD
article 6	Les constructions doivent être implantées : soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.	Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.	Cf. UB
	Bande de constructibilité de 30 m.	Bande de constructibilité de 25 m.	Cf. UB
	Dispositions particulières d'implantation (rues Marquenelle et Chat et de la Place de l'Eglise, de la Grande rue et de la rue des Charrons)		Dispositions particulières d'implantation (allée des Acacias)
article 7	Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.	Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une limite séparative.	Cf. UB
article 9	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à 40% et celles des constructions à usage d'activité 60% (à l'exception des activités agricoles, dont l'emprise n'est pas réglementée).	L'emprise au sol des constructions à usage d'activité est limitée à 60% (à l'exception des activités agricoles, dont l'emprise n'est pas réglementée) et celle des autres constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.	L'emprise au sol des constructions à usage d'activité est limitée à 60% (à l'exception des activités agricoles, dont l'emprise n'est pas réglementée) et celle des autres constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.
article 10	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 m au faîtage et celle des annexes non contiguës à l'habitation est fixée à 5,50 m . La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage.	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m au faîtage et celle des annexes non contiguës à l'habitation est fixée à 5,50 m . La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage.	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m au faîtage et celle des annexes non contiguës à l'habitation est fixée à 5,50 m . La hauteur maximale des autres constructions agricoles est limitée à 12 m au faîtage. La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage.
article 11	<u>ASPECT</u> Toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).		<u>ASPECT</u> Cf. UB

	UB village « trame mixte bâti ancien – récent »	UD village « trame à dominante pavillonnaire »	UH hameau « trame mixte bâti ancien – récent »
	<u>MATERIAUX</u> Lorsque les murs sont faits de pierres calcaires ou de briques en terre cuite, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.		<u>MATERIAUX</u> Cf. UB
	<u>BAIES</u> Les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique qu'aux baies de la façade principale (façade avec porte d'entrée principale sur laquelle prennent jour des pièces principales) et de la façade implantée à l'alignement de la construction et ne s'applique pas aux portes de garage.		<u>BAIES</u> Cf. UB
	<u>TOITURES</u> A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les toitures des habitations comporteront au minimum 2 versants, inclinés au minimum à 40° sur l'horizontale. Les ouvertures en toiture des habitations seront de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculants et les tabatières ne sont pas autorisés sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.	<u>TOITURES</u> A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les toitures des habitations comporteront au minimum 2 versants, inclinés au minimum à 30° sur l'horizontale.	<u>TOITURES</u> Cf. UB
	<u>CLOTURES</u> Dans le cas de réparation ou de reconstruction, prévoyant l'emploi de matériaux locaux (brique, pierre) de murs existants en brique ou pierre, dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder celle du mur originel. Les clôtures sur voie publique seront composées soit d'un mur plein, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie composée de préférence d'essences locales mentionnées à l'article UB 13.	<u>CLOTURES</u> Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.	<u>CLOTURES</u> Cf. UD De plus, sur le tronçon intéressé par la disposition particulière d'implantation sur l'allée des Acacias, les murs de clôture devront être constitués de briques en terre cuite ou de parement en terre cuite.

Un tableau synoptique des principales différences de règles (UB, UD et UH) est présenté ci-avant ; il a pour objet de synthétiser les dispositions réglementaires qui caractérisent chacune de ces zones.

➤ La zone UB

Caractère de la zone (zone UB)

La zone UB couvre la partie originelle du village (rues du Chat, Neuve, des Charrons, Marquenelle et la Grande rue ainsi que la ruelle des Ongres) dans laquelle le bâti ancien est prédominant.

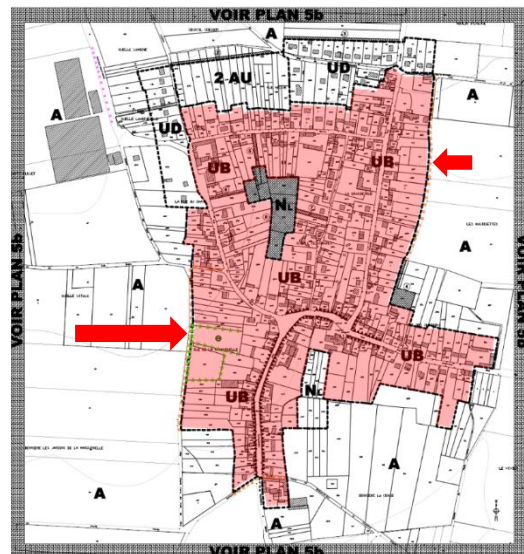
La zone UB accueille principalement de l'habitat et ponctuellement, des activités (agricoles et artisanales) et des équipements publics.

Périmètre de la zone UB

De manière générale, les limites de la zone urbaine sont positionnées à hauteur des limites des fonds de parcelles et des îlots fonciers.

Le classement en zone urbaine des fonds de parcelle s'appuie sur des notions paysagères et sur leur vocation. Les terrains en question appartiennent à l'enveloppe urbaine, car ce sont des terrains attenants aux habitations. Vu leur profondeur, ces fonds de parcelles jouent aussi un rôle important à l'intégration paysagère du village dans un paysage agricole tel que celui de la Plaine d'Estrées.

Il est rappelé que ces fonds de parcelle, intégrés dans la zone urbaine, ne peuvent être considérés comme terrains potentiellement constructibles puisque la Municipalité souhaite préserver la couronne végétale qui caractérise la silhouette du village (cf. PADD). Au sud-ouest ces fonds de parcelles sont arborés et au nord-est ce sont des jardins ou des terrains occupés par des herbages.



D'un point de vue réglementaire, la constructibilité de ces terrains est, par conséquent, limitée aux annexes (double rideau réglementé – cf. PADD). De plus, les voies qui les délimitent font l'objet d'une disposition particulière (sections de voie ne pouvant pas constituer un accès à de nouvelles constructions) et enfin, le règlement impose des clôtures à dominante végétale en limite avec la zone agricole.

En résumé, les fonds de parcelles n'ajoutent pas de potentiel constructible mais permettent aux propriétaires concernés de réaliser des annexes sur leur terrain.

Il est rappelé que le classement au POS avait engendré des refus de permis de construire, mal compris par les habitants.



Figure 26: Périmètre de la zone urbaine et vues sur les lisières

Concernant l'espace agricole, les limites des zones urbaines ont été positionnées de manière à exclure les terrains déclarés à la PAC, à l'exception de ceux situés à l'intérieur du village.

Vocation de la zone UB

Dans le respect de la vocation de la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage.

Toutefois, dans la mesure où la zone UB compte des exploitations agricoles et des activités, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà et les constructions ou

installations à usage industriel ou d'entrepôt, à l'exception des activités dangereuses et nuisantes et ce afin de ne pas pénaliser le développement économique.

Equipement et réseaux (zone UB)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du village). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité. Pour éviter toute confusion, les voies publiques concernées ont été identifiées sur un plan intégré dans le règlement : seules les voies desservies par les réseaux peuvent desservir de nouvelles constructions.

Le règlement interdit également tout nouvel accès automobile sur les sections de voie qui sont insuffisamment équipées et qui ne sont donc pas adaptées à desservir de futures constructions. Les sections de voie ne pouvant pas constituer un accès à de nouvelles constructions sont les suivantes : ruelle Vitaux, chemin de remembrement situé à l'Est du village, chemin rural « de Bailleul-le-Soc à la Tranchée », chemin communal Ordinaire n°6 « d'Epineuse à Bailleul-le-Soc » et chemin rural du Tour de Ville. Ces voies délimitent en grande partie l'enveloppe urbaine du village.

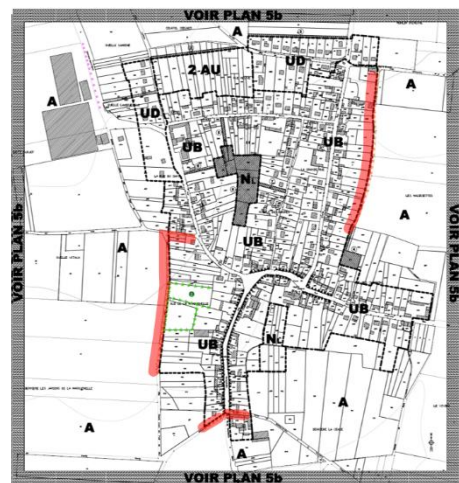


Figure 27: voie ne pouvant pas constituer un accès à de nouvelles constructions - zone UB

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau destinée à la consommation humaine.

Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel.

Implantation des constructions (zone UB)

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UB, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, tenant compte ainsi de la mixité du bâti et de l'hétérogénéité des implantations observées dans la zone UB.

Une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau » (cf. orientations du PADD). En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 30 m à compter des voies publiques, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt architectural (construction en pierre, en brique,...), ni aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont plusieurs constructions existantes en zone UB. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment) sauf en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

*** DISPOSITIONS PARTICULIERES ***

Quelques voies dans le cœur du village présentent un caractère typique des « noyaux anciens » (rue Marquenelle, quelques sections de la rue du Chat, de la Place de l'Eglise, de la Grande rue et de la rue des Charrons).

La voie est structurée par les constructions qui sont implantées à l'alignement sur rue par la façade et par le pignon. Les constructions sont soit mitoyennes soit prolongées par des murs de clôture qui assurent protection et intimité de l'espace privé. Ces fronts bâtis encadrent directement l'œil de l'automobiliste et du piéton. Cette succession d'éléments bâtis confère à la rue un caractère minéral.

Afin de préserver cette ambiance urbaine, une disposition particulière sur l'alignement a été inscrite le long de ces voies (maintien d'une continuité visuelle).



Volumétrie des constructions (zone UB)

L'emprise au sol maximale des habitations et leurs annexes a été fixée en zone UB à 40 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire.

L'emprise au sol maximale est portée à 60 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante. Elle n'est d'ailleurs pas réglementée pour les bâtiments agricoles, qui peuvent avoir des besoins conséquents.

La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone UB est de 11 m au faîtage, soit R + 1 + C. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie).

La hauteur maximale est portée à 12 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone, en particulier pour les constructions à usage agricole qui peuvent nécessiter une volumétrie plus importante. Néanmoins, il a été considéré qu'autoriser une hauteur plus importante (par exemple 15 m) engendrerait un impact sur la silhouette du village.

Aspect extérieur (zone UB)

Certaines règles de la zone UB sont plus exigeantes, que dans la zone UD, en termes de qualité architecturale, dans la mesure où cette zone est principalement occupée par du bâti ancien traditionnel.

En avant-propos, il avait été demandé à ce que les travaux de ravalement pour les façades des maisons mitoyennes (exemple, bâti ancien divisé en plusieurs logements) soient homogènes ; toutefois, il est rappelé que le règlement écrit du PLU ne peut pas, dans le cas où un des propriétaires décide de réaliser des travaux, contraindre les autres propriétaires d'engager eux aussi des travaux de ravalement et, qui plus est, d'imposer de réaliser le même visuel (mêmes matériaux, même tonalité).

Toutefois, le règlement écrit encadre, à l'article UB11, les modifications et les extensions des constructions existantes, afin d'éviter toutes transformations incohérentes des constructions existantes (cf. figures n°27 et n°28), à savoir :

ASPECT

[...] Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.). [...]

MATERIAUX

Lorsque les murs sont faits de pierres calcaires ou de briques en terre cuite, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens au



Figure 28: Traitement hétérogène de la façade (cas de maisons mitoyennes dans une longère), rue Neuve



Figure 29: Traitement de façade dénaturant le caractère du bâti ancien, rue Marquenelle



Figure 30: Extension dénaturant le caractère du bâti ancien, Grande rue

mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

En outre, un certain nombre de dispositions architecturales ont été inscrites pour préserver le bâti traditionnel aussi bien pour les constructions à vocation d'habitat qu'économique.

Notamment, les menuiseries devront présenter des teintes autorisées (couleur bois, blanc, gris, bordeaux, marron, noir, vert, ton pierre et bleu) en précisant qu'elles devront être dénuées d'agressivité. Les portes de garage devront être de teinte identique aux menuiseries du bâtiment principal.

Les volets battants devront être maintenus sur la façade visible depuis la voie qui dessert la construction, de manière à préserver le caractère de la construction (en particulier, du bâti ancien).

Les châssis de toit basculants et les tabatières ne seront autorisés que sur la façade arrière de la construction. Il est rappelé que ce type d'ouverture n'est pas propre au bâti ancien.

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation devront être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique qu'aux baies de la façade principale (façade avec porte d'entrée principale sur laquelle prennent jour des pièces principales) et de la façade implantée à l'alignement de la construction et ne s'applique pas aux portes de garage.

Les toitures des habitations devront présenter au minimum deux versants et leur pente devra être d'au moins 40° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, d'ardoises naturelles ou de tuiles mécaniques de teinte brunie, orangée ou de teinte ardoise, tôle imitation tuile (de teinte rappelant la tuile plate en terre cuite ou l'ardoise naturelle). A cette liste de matériaux ont été rajoutées les tuiles flammées béton de teinte marron car un certain de constructions ont une toiture composée de ce type de tuiles.

Quant aux annexes des habitations, une distinction a été faite entre les annexes « grand gabarit » (de plus de 10 m²) et « petit gabarit » (de moins de 10 m²). Les annexes de plus de 10 m² devront être en harmonie avec le bâtiment principal ; plus précisément, elles devront être construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale. Tandis que pour les annexes de moins de 10 m², elles doivent correspondre à des abris de jardin d'où le fait qu'elles pourront être réalisées en bois ou en profilés divers de teinte foncée.

L'intégration paysagère des constructions à usage d'activité a été aussi prise en compte. Ainsi si des plaques de béton (avec ou sans cailloux lavés) sont employées, leur hauteur du soubassement sera limitée à 2 m.

...

S'agissant des clôtures, la hauteur maximum autorisée est de 1,80 m. En cas de réparation ou de démolition suivie d'une reconstruction à l'identique des murs existants en brique ou pierre d'une hauteur supérieure à celle fixée, la hauteur ne devra pas excéder celle du mur objet de la demande. Cette disposition permet d'une certaine manière de conserver les murs anciens.



Figure 31: Exemple de façade où les volets ont été en partie maintenus, place de l'Eglise



Figure 32: Murs anciens, rue Marquenelle

Afin de préserver les ambiances urbaines de la partie ancienne du village, les clôtures sur voie publique devront être composées d'un mur plein ou d'un muret d'au maximum 1 m de hauteur (surmonté d'une grille ou d'un barreaudage).

En ce qui concerne les plantations autorisées en clôture, elles devront être de type haie bocagères (composées de préférence d'essences régionales). L'utilisation des conifères (ex : thuya) n'est pas interdite ; il est rappelé, toutefois, que ces plantations ne présentent pas d'intérêt paysager et écologique.

En limite des zones agricoles, les clôtures devront être à dominante végétale (cf. PADD). Cette disposition permet de préserver l'identité du village. Elles seront composées d'une haie (d'essences locales) doublée ou non, soit d'un grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Stationnement (zone UB)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, considérant que de nombreux foyers sont maintenant équipés de 2 véhicules. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires proportionnellement à la surface de plancher consacrée à l'habitat. A préciser que cette exigence doit être comptabilisée dès lors que la surface de plancher globale de l'habitation dépasse les deux places par logement exigés initialement (ex : à partir de 76 m² pour les habitations).

Pour les autres constructions (bureaux, autres activités...), les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Traitement des espaces libres (zone UB)

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions de manière à limiter l'artificialisation des sols. Cette règle permet d'éviter une imperméabilisation excessive des terrains, et réduit ainsi les ruissellements. Pour ne pas contraindre excessivement les projets agricoles, elle ne s'applique pas à ce type de projet.

Les principaux alignements d'arbres situés en lisière ouest du village sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; ces arbres jouent un rôle important dans la qualité de la lisière et constituent un poumon vert. Il s'agit notamment de chênes et de frênes. Un noyer remarquable est également protégé.

➤ La zone UD

Caractère de la zone UD

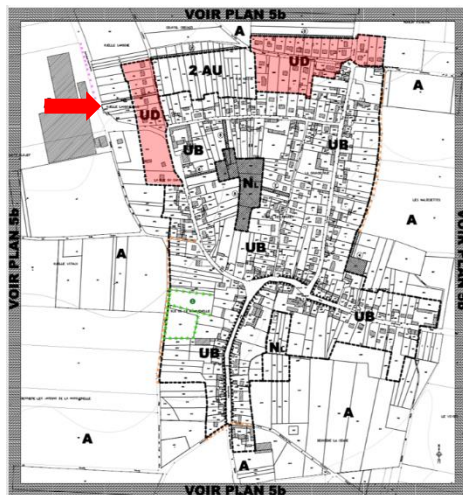
Zone urbaine d'habitat de type pavillonnaire correspondant à l'extension urbaine au nord du village.

Cette zone couvre les parties du village qui correspondent à des extensions urbaines où le bâti est principalement de type pavillonnaire (implantation des constructions en retrait de l'alignement). Les secteurs concernés sont : la rue de la Chapelle Lorette, la ruelle Lambine ainsi que des sections de la Grande Rue et de la rue du Chat.

Périmètre de la zone UD

De manière générale, les limites de la zone urbaine sont positionnées à hauteur des fonds de parcelles et des îlots fonciers.

Ci-dessous sont apportées des précisions.



A l'entrée Nord du village, la limite de la zone UD a été positionnée de manière à englober en zone urbaine les façades de la rue du Chat et de la ruelle Lambine pour les raisons suivantes :

- d'un point de vue « urbanistique », ces façades de terrain appartiennent à l'enveloppe urbaine car elles sont encadrées par des constructions du village (l'habitation d'un agriculteur située à l'extrémité de la rue du Chat n'est pas considérée comme une construction « du village », puisqu'elle a été édifiée par l'application des règles autorisant les constructions nécessaires à l'activité agricole en zone agricole).
- au regard des orientations du PADD, l'objectif étant de valoriser les espaces disponibles à l'intérieur du village ; ces terrains sont des dents creuses. Par conséquent, ils ont tout lieu d'être classés en zone urbaine.

Si les façades ont été intégrés dans la zone urbaine, ce n'est pas le cas des fonds de parcelle, pour les raisons suivantes :

- certains fonds de terrains ont une vocation agricole et le positionnement de la limite tel que présenté permet de préserver environ 4 300 m² de terres agricoles ;
- le chemin du tour de ville et la RD101, après le virage positionné au niveau des serres, ne sont pas desservies par les réseaux et ne peuvent donc pas servir de support de desserte à de nouvelles constructions (et la collectivité n'a pas prévu de déployer les réseaux sur ce secteur).

Vocation de la zone UD

Dans la mesure où dans la zone UD, la vocation prédominante est l'habitat, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites. Toutefois, pour permettre une certaine mixité fonctionnelle, les constructions à usage d'activité n'occasionnant pas de nuisances sont autorisées (artisanal et commercial). Autrement dit les activités autorisées ne devront pas impacter le caractère résidentiel du secteur (activités ne générant pas de bruit, de poussière, etc.). Les constructions agricoles sont également autorisées, considérant que la zone UD couvre un terrain agricole qui pourrait nécessiter de nouvelles constructions (des serres par exemple).

Equipement et réseaux (zone UD)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du village). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité. Pour éviter toute confusion, les voies publiques concernées ont été identifiées sur un plan intégré dans le règlement : seules les voies desservies par les réseaux peuvent desservir de nouvelles constructions.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau destinée à la consommation humaine.

Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel.

Implantation des constructions (zone UD)

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UD, le règlement impose un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil de cet espace résidentiel classé en zone UD (urbanisation pavillonnaire – en retrait systématiquement des voies).

Une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau » (cf. orientations du PADD). En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 25 m à compter des voies publiques, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Celle-ci est moins profonde que celle

inscrite en zone UB, car la densification est privilégiée au niveau de la trame urbaine consolidée (cœur de village). Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt architectural (construction en pierre, en brique,...), ni aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

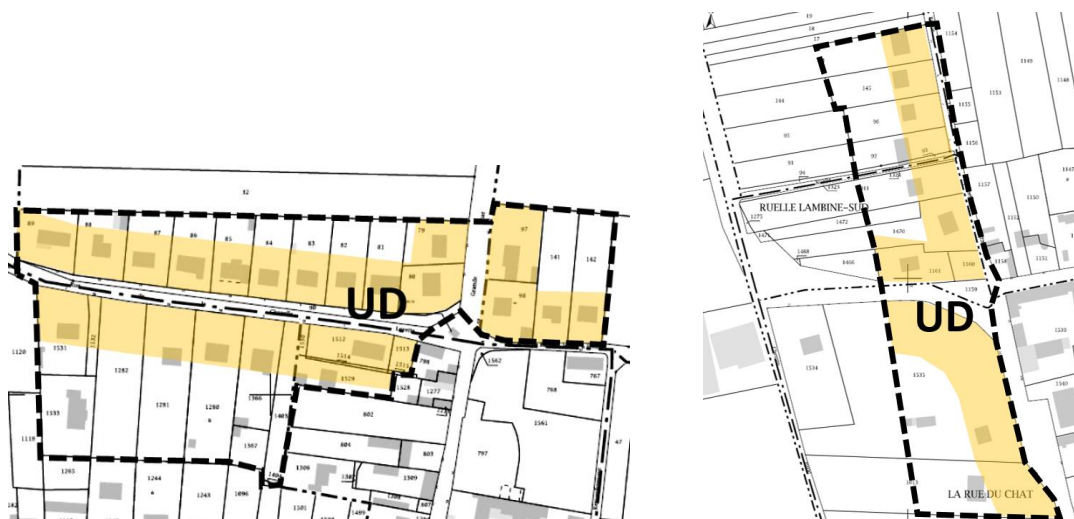


Figure 33: zone UD – exemple de bandes de constructibilité

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne pourront être édifiées que sur une seule limite séparative au maximum, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie et maintenir des vides entre les pleins.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Volumétrie des constructions (zone UD)

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante. Elle n'est d'ailleurs pas règlementée pour les bâtiments agricoles, qui peuvent avoir des besoins conséquents.

L'emprise au sol des autres constructions a été fixée à 30 % de la surface totale du terrain.

Cette emprise au sol génère un potentiel suffisant laissant aux propriétaires la possibilité d'aménager des extensions et des annexes ; en effet, l'emprise au sol moyenne observée rue Chapelle Lorette est de l'ordre de 12 %.

Il s'agit d'une zone urbaine « pavillonnaire » (caractère prédominant). Les constructions dites pavillonnaires présentent des hauteurs moins importantes que dans le noyau ancien (UB) ; d'où la hauteur maximale autorisée en zone UD de 9 m correspondant à R+combles aménageables.

Afin de permettre la réaffectation des bâtiments existants, il est précisé que pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à l'habitation est fixée à 5,50 m au faîtage. Pour les annexes accolées à l'habitation, la hauteur ne pourra excéder celle de l'habitation.

Aspect extérieur (zone UD)

Le règlement de la zone UD est volontairement plus souple, considérant que le secteur concerné ne présente pas de grande qualité architecturale (pas de constructions dites traditionnelles). En l'occurrence, les exigences imposées en zone UB sur les baies, les toitures pourront avoir une pente moins importante (au minimum 30° à l'horizontale) ...

Les dispositions maintenues de la zone UB ont pour rôle de caractériser les ambiances urbaines de ces secteurs (annexe construite en harmonie avec la construction principale, menuiseries respectant un nuancier,...) et créer un lien avec la zone UB.

En limite des zones agricoles, les clôtures devront être à dominante végétale (cf. PADD). Cette disposition permet de préserver l'identité du village. Elles seront composées d'une haie (d'essences locales) doublée ou non, soit d'un grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Stationnement (zone UD)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Les dispositions sont les mêmes que celles de la zone UB.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, considérant que de nombreux foyers sont maintenant équipés de 2 véhicules. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires proportionnellement à la surface de plancher consacrée à l'habitat. A préciser que cette exigence doit être comptabilisée dès lors que la surface de plancher globale de l'habitation dépasse les deux places par logement exigés initialement (ex : à partir de 76 m² pour les habitations).

Pour les autres constructions (bureaux, autres activités...), les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Traitement des espaces libres (zone UD)

Les dispositions sont les mêmes que celles de la zone UB.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions de manière à limiter l'artificialisation des sols. Cette règle permet d'éviter une imperméabilisation excessive des terrains, et réduit ainsi les ruissellements. Pour ne pas contraindre excessivement les projets agricoles, elle ne s'applique pas à ce type de projet.

➤ **La zone UH**

Caractère de la zone (zone UH)

Dans son PADD, la commune affirme sa volonté de prévoir le développement urbain au niveau du village et de limiter le développement du hameau d'Eraine. Ce sont donc deux entités bâties (le village et le hameau) au rôle et au devenir différents ; et ceci se traduit au niveau réglementaire par la définition d'une zone urbaine spécifique. Le hameau fait l'objet d'un classement différent de celui du village, à savoir la zone urbaine UH.

La zone UH recouvre l'ensemble des constructions desservies par l'allée des Acacias et du Chemin Blanc.

Périmètre de la zone UH

Les limites de la zone urbaine sont positionnées à hauteur des fonds de parcelles et des îlots fonciers comme pour le village. La zone urbaine ainsi délimitée sert à permettre l'édification d'annexes aux habitations uniquement car le hameau n'est pas amené à se développer (cf. orientations retenues dans le PADD).

En rappel (cf. zone UB), le classement en zone urbaine des fonds de parcelle s'appuie sur des notions paysagères et sur leur vocation. Les terrains en question appartiennent à l'enveloppe urbaine, car ce sont des terrains attenants aux habitations. Vu leur profondeur, ces fonds de parcelles jouent aussi un rôle important à l'intégration paysagère du village dans un paysage agricole tel que celui de la Plaine d'Estrées.

Il est rappelé que ces fonds de parcelle, intégrés dans la zone urbaine, ne peuvent être considérés comme terrains potentiellement constructibles puisque la Municipalité souhaite préserver la couronne végétale qui caractérise la silhouette du village (cf. PADD).

D'un point de vue réglementaire, la constructibilité de ces terrains est, par conséquent, limitée aux annexes (double rideau réglementé – cf. PADD). De plus, les voies qui les délimitent font l'objet d'une disposition particulière (sections de voie ne pouvant pas constituer un accès à de nouvelles constructions) et enfin, le règlement impose des clôtures à dominante végétale en limite avec la zone agricole.

En résumé, les fonds de parcelles n'ajoutent pas de potentiel constructible mais respectent les limites des propriétés bâties et permettent aux propriétaires concernés de réaliser des annexes sur leur terrain.



Figure 34: Périmètre de la zone urbaine et vues sur les lisières

Concernant l'espace agricole, sur l'ensemble des terrains en lisière classés en zone urbaine, les terrains inscrits à la PAC (au total, 1 terrain) représentent une superficie d'environ 2 500 m².

Ci-dessous les cas particuliers.

De fait, il n'est envisagé aucun développement sur le hameau (seul le comblement des dents creuses).

La rive non bâtie v.c. n°9 dit Chemin Blanc (cf. point ❸ ci-contre) n'a pas été incluse dans la zone urbaine ni le jardin de l'habitation située à l'entrée du hameau, car il s'agirait là d'extension de la zone ; or ceci irait à l'encontre de la législation en vigueur et du projet communal qui est de prévoir le développement au niveau du village.

La parcelle n°A 396 (cf. point ❹ ci-contre) n'a pas été intégrée à la zone urbaine, puisqu'il ne s'agit pas d'une dent creuse et elle ne fait pas partie de l'îlot foncier supportant des constructions implantées sur les parcelles n°A 398.

Il est précisé, par ailleurs, que la rive non bâtie v.c. n°9 dit Chemin Blanc et la parcelle n°A 398 sont de terres agricoles déclarées à la PAC ; la consommation de terres agricoles pour le développement résidentiel est particulièrement encadrée (cf. SCoT).

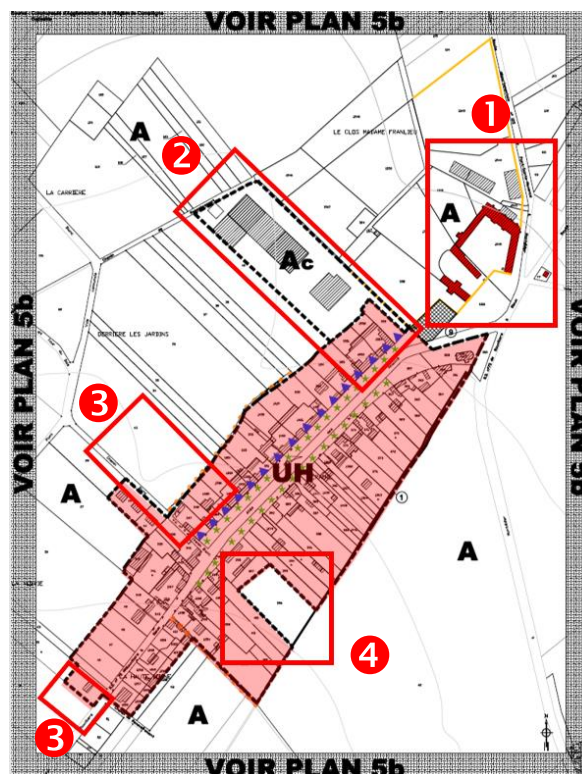


Figure 35: zone UH

L'îlot foncier de l'activité économique AGRI-INDUS (cf. point ❷ ci-contre) n'a pas été intégré à la zone urbaine puisque le principe est de reconnaître l'origine agricole de cette activité (au POS ce secteur était classé en zone agricole). C'est pourquoi le site a été classé en zone agricole (STECAL « Ac » - cf. paragraphe dédié à la zone agricole).

En ce qui concerne le corps de ferme situé à l'entrée nord du hameau (cf. point ❶ ci-contre). Ce dernier n'a pas été classé en zone urbaine puisque l'îlot a une vocation agricole. Par ailleurs, cette propriété se détache de l'ensemble du reste de la trame bâtie du hameau (existence d'une coupure). Au même titre que les autres grands corps de ferme existants sur le territoire communal, cette dernière a été classée en zone agricole.



Figure 36: trame bâtie du hameau - localisation du corps de ferme

Vocation de la zone UH

Dans la mesure où dans la zone UH, la vocation prédominante est l'habitat, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites. Toutefois, pour permettre une certaine mixité fonctionnelle, les constructions à usage d'activité n'occasionnant pas de nuisances sont autorisées (artisanal et commercial). De plus, dans la mesure où la zone UH compte des exploitations agricoles et des activités, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà.

Equipement et réseaux (zone UH)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du village). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité. Pour éviter toute confusion, les voies publiques concernées ont été identifiées sur un plan intégré dans le règlement : seules les voies desservies par les réseaux peuvent desservir de nouvelles constructions.

Le règlement interdit également tout nouvel accès automobile sur les sections de voie qui sont insuffisamment équipées et qui ne sont donc pas adaptées à desservir de futures constructions. Les sections de voie ne pouvant pas constituer un accès à de nouvelles constructions sont les suivantes : chemin de remembrement situé à l'ouest du hameau et le sentier d'Eraine à Ereuse.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau destinée à la consommation humaine.

Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel.

Implantation des constructions (zone UH)

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UH, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, tenant compte ainsi de la mixité du bâti et de l'hétérogénéité des implantations observées dans la zone UB.

Une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau » (cf. orientations du PADD). En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 30 m à compter des voies publiques, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt architectural (construction en pierre, en brique,...), ni aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont plusieurs constructions existantes en zone UH. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment) sauf en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

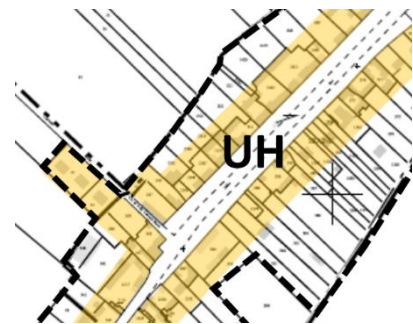


Figure 37: zone UH - exemple de bandes de constructibilité

*** DISPOSITIONS PARTICULIERES ***

La rive ouest de l'allée des Acacias est marquée par l'alignement des constructions. Pour préserver cette implantation et l'ambiance urbaine qui en découle, une disposition a été définie sur cette section de voie ; elle prévoit le maintien d'une continuité visuelle.



Figure 38: hameau d'Eraine - disposition particulière d'implantation

Volumétrie des constructions (zone UH)

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante. Elle n'est d'ailleurs pas règlementée pour les bâtiments agricoles, qui peuvent avoir des besoins conséquents.

L'emprise au sol des autres constructions a été fixée à 40 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire (parcellaire profond).

Il s'agit d'une zone urbaine « résidentielle » (caractère prédominant) composée essentiellement de longères, d'où la hauteur maximale autorisée de 9 m correspondant à R+combles aménageables pour les habitations. Afin de permettre la réaffectation des bâtiments existants, il est précisé que pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à l'habitation est fixée à 5,50 m au faîtage. Pour les annexes accolées à l'habitation, la hauteur ne pourra excéder celle de l'habitation.

Seules les constructions agricoles pourront atteindre une hauteur maximale de 12 m.

Aspect extérieur (zone UH)

La zone UH est réglementée de la même manière que la zone UB, car la trame bâtie est composée principalement de constructions traditionnelles.

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UH visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

Les clôtures sont réglementées de la même manière qu'en zone UD, les ambiances urbaines ne présentent pas un caractère minéral. Toutefois, sur le tronçon intéressé par la disposition particulière d'implantation sur l'allée des Acacias (plan n°5d), les murs de clôture devront être constitués de briques en terre cuite ou de parement en terre cuite, car les constructions existantes sont constituées principalement de brique (non enduite).

Stationnement (zone UH)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Les dispositions sont les mêmes que celles de la zone UB.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, considérant que de nombreux foyers sont maintenant équipés de 2 véhicules. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires proportionnellement à la surface de plancher consacrée à l'habitat. A préciser que cette exigence doit être comptabilisée dès lors que la surface de plancher globale de l'habitation dépasse les deux places par logement exigés initialement (ex : à partir de 76 m² pour les habitations).

Pour les autres constructions (bureaux, autres activités...), les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Traitement des espaces libres (zone UH)

Les dispositions sont les mêmes que celles de la zone UB.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions de manière à limiter l'artificialisation des sols. Cette règle permet d'éviter une imperméabilisation excessive des terrains, et réduit ainsi les ruissellements. Pour ne pas contraindre excessivement les projets agricoles, elle ne s'applique pas à ce type de projet.

Les alignements d'arbres de l'allée des Acacias sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; ces arbres jouent un rôle structurant dans l'ambiance urbaine et sur l'identité du hameau.

2.2.2.3 La zone à urbaniser

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R.151-20, et en distingue deux catégories (zones 1AU et 2AU) :

- « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » → zone 1 AU.
- « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » → zone 2 AU.

Outre ce critère relatif à la capacité des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Il est rappelé que la volonté communale est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et ainsi de favoriser le comblement des dents creuses.

↳ La zone à urbaniser inscrite au PLU a été déterminée au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

➤ Justifications du projet de développement du village

↳ Point sur le potentiel de réceptivité

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le potentiel de rénovation urbaine est très faible, considérant que les grands corps de ferme isolés (écarts) n'auront pas pour vocation d'être développés en raison de leur éloignement vis-à-vis des équipements publics et de la capacité des réseaux existants.

Dans le village, une dépendance et les terrains non bâtis appartenant à un corps de ferme, situés rue Marquenelle, pourraient faire l'objet d'une mutation de vocation. Ce changement de destination représenterait un potentiel de **2 constructions** pour le terrain et **un à deux logements** pour la dépendance.

LES DENTS CREUSES

Plusieurs dents creuses sont recensées dans le village et le hameau ; elles représentent un potentiel d'environ **une trentaine de constructions**. La rétention foncière sur ces terrains est évaluée à 30% au vu de l'évolution des terrains à bâtir lors de ces trente dernières années ; ce qui redimensionne le potentiel à **une vingtaine de constructions**.

↳ Scenario de développement démographique et futurs besoins en logement

La commune souhaite que le nombre d'habitants atteigne environ 720 d'ici 2030 (croissance de + 0,8% par an).

Le SCoT prévoit une évolution du nombre de personnes par ménages de 2,45 à l'horizon 2022. En supposant que le nombre d'habitants par ménage à Bailleul-le-Soc soit de 2,45 d'ici 2030, environ 294 logements seraient nécessaires, soit 50 logements en plus de ceux comptabilisés en 2015.

↳ Ilot de développement

Le potentiel de réceptivité ne peut couvrir l'ensemble des besoins engendrés par la croissance démographique. L'ilot, situé en frange nord du village, permettrait de répondre à ces besoins.

Il est rappelé que le SCoT prévoit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare (en dehors des pôles urbains) et une enveloppe foncière de 2 ha pour Bailleul-le-Soc. L'ilot faisant 2 ha, son potentiel équivaldrait à environ une trentaine de logements.

➤ **La zone 2AU**

Caractère, périmètre et vocation de la zone (zone 2AU)

La zone 2AU sera principalement dévolue à l'accueil d'habitat, en vue d'atteindre l'objectif démographique que la commune s'est fixé. Une trentaine de logements pourrait y être construite.

Le diagnostic a identifié comme secteur de développement urbain l'espace desservi par la ruelle Lambine et la rue de la Chapelle Lorette. Le secteur est enclavé par la zone urbaine (trois limites séparatives sont contiguës avec la zone urbaine). L'urbanisation de ce secteur permettrait de compléter la silhouette du village.



Figure 39: Zone 2AU

La desserte de la zone pourra s'effectuer par une voie traversante reliant la ruelle Lambine et la rue de la Chapelle Lorette.

Concernant l'échéance d'ouverture à l'urbanisation, c'est un classement en 2AU qui est privilégié pour l'ensemble de la zone, en particulier en raison de la nécessaire levée des incertitudes quant à l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, et en raison par ailleurs de l'absence aujourd'hui de réseau d'assainissement.

Les règles et les modalités d'aménagement de la zone pourront donc être affinées à l'occasion de la procédure de modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (ou bien de la procédure de révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014).

L'insertion paysagère de la zone 2AU, de même que les autres éléments de composition urbaine, feront également l'objet de dispositions spécifiques lors d'une procédure ultérieure (modification ou révision du PLU), et ce en fonction des modalités d'aménagement qui seront alors jugées pertinentes. Il paraît en effet aujourd'hui prématuré de déterminer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est ultérieure et hypothétique.

Néanmoins, un corps de règles a d'ores-et-déjà été édicté au PLU afin de cerner la vocation de la zone et son image urbaine. Compte tenu de la situation de la zone et du profil attendu, ce sont des règles analogues à celles retenues en zone UD qui ont été préfigurées pour l'heure.

2.2.2.4 La zone agricole

La zone A est une zone agricole. D'après le Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Caractère et périmètre de la zone (zone A)

La zone A recouvre une grande partie du territoire communal (93 %, soit environ 1318 ha).

Les corps de ferme (Eloges-les-Bois, Eraine, Ereuse et St-Julien-le-Pauvre) ont été également classés en zone agricole. Ce zonage découle de la volonté d'encadrer les évolutions du bâti (cf. PADD) dans des secteurs sous-équipés.

Elle comprend trois secteurs spécifiques :

- secteur Ac (commercial), ce classement concerne les installations de l'activité commerciale AGRI-INDUS (fournisseur de matériel agricole) situé dans le hameau d'Eraine.
- secteur Ae (éolien), ce secteur concerne des terrains intéressés par l'aménagement d'installations liées à la production d'énergie renouvelable.
- secteur Ap (point de captage), correspondant au périmètre de protection rapproché du point de captage d'eau destinée à la consommation humaine, au nord du bourg de Bailleul-le-Soc.

Vocation de la zone A

↳ la zone A

Hormis les activités liées à l'agriculture, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis.

Le PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant.

En zone agricole, il existe plusieurs habitations, pas forcément en lien avec des exploitations agricoles. C'est en ce sens que, dans le respect de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone A autorise l'extension des habitations existantes, en fixant toutefois des règles de hauteur, d'implantation, et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement.

En outre, conformément à ce même article (L.151-12 du Code de l'Urbanisme), le règlement de la zone A autorise les annexes en lien avec une habitation existante avant

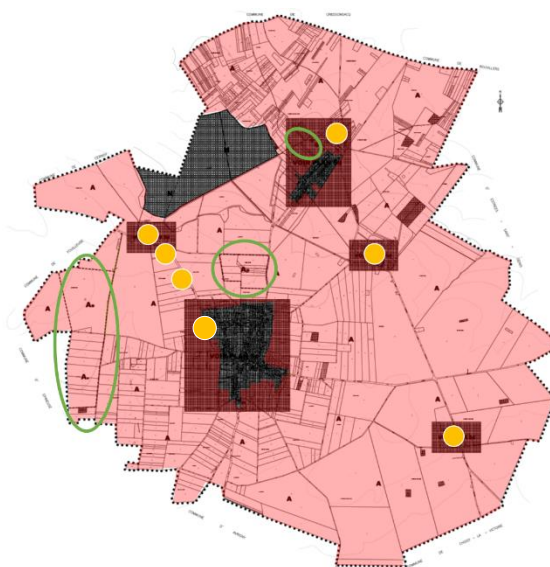


Figure 40: Localisation des habitations (rond jaune) et des secteurs (cercle vert) de la zone A (Ac, Ae et Ap)

l'entrée en vigueur du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire et dans la limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante.

Les grands corps de ferme classés en zone agricole n'ont pas pour vocation à se développer. Leur potentiel de développement est conséquent et compromettrait le développement même du village, or dans le respect des législations en vigueur, le développement doit être en priorité envisagé là où les équipements existent, ce qui n'est pas le cas de ces grandes propriétés (écarts bâtis/hameau : Eloges-les-Bois se situe à environ 1,7 km de la Grande rue, Eraine à 2 km, Ereuse à 1,5 km et St-Julien-le-pauvre à 2,3 km). Par ailleurs, les réseaux sont insuffisants (capacité du réseau d'eau destinée à la consommation humaine,...).

Par ailleurs, certaines de ces propriétés abritent d'anciens logements agricoles existants (St-Julien-le-Pauvre, Eloges-les-bois, etc.) ; ces derniers maintiennent leur vocation d'habitat même s'ils sont inhabités depuis plusieurs décennies. Par conséquent, ces corps de ferme possèdent déjà un potentiel de logements non exprimé (et actuellement, non quantifiable).

↳ les secteurs de la zone A

Le secteur Ac (commercial)

Ce secteur concerne l'entreprise implantée au niveau du hameau d'Eraine, étant rappelé que la volonté municipale exprimée dans le PADD vise à « favoriser les activités liées à l'agriculture et les activités dans le prolongement de l'activité agricole, en permettant le développement des exploitations, le maintien des activités annexes existantes et en limitant la consommation de l'espace. »

L'activité économique existante (AGRI-INDUS, commerce spécialisé dans le négoce de pièces détachées pour machines agricoles) génère environ une vingtaine emplois, d'où son importance pour la dynamique du territoire communal.



Figure 41: secteur Ac

Au vu des intentions municipales et afin de préserver la compatibilité avec le SCoT, il a été convenu de classer cet écart bâti en « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (« STECAL ») en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, selon lequel le règlement du PLU précise alors « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Le secteur Ae (éolien)

Le projet du Parc Eolien de la Plaine d'Estrées intéresse trois communes, dont Bailleul-le-Soc. Ce projet fait l'objet d'un arrêté préfectoral datant du 17 janvier 2019. 9 aérogénérateurs doivent être installés ; 3 sur le territoire communal de Bailleul-le-Soc. Le secteur Ae matérialise le site concerné par ce projet. Il est rappelé que l'aménagement d'un parc éolien fait partie des orientations du PADD. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol pouvant contraindre l'aménagement du parc éolien seront interdites.

Le secteur Ap (point de captage)

Le secteur Ap couvre les périmètres immédiat et rapproché de protection du point de captage d'eau destinée à la consommation humaine à la demande de l'Agence Régionale de Santé. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol pouvant générer des pollutions seront interdites.

Equipement et réseaux (zone A)

Desserte par les voies publiques ou privées

A la différence des zones urbaines et à urbaniser où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

Desserte par les réseaux

La zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

...

En traduction des propositions d'aménagement du zonage d'assainissement des eaux pluviales, une noue compartimentée devra être aménagée à l'entrée nord du village le long de la RD 101 (disposition particulière en application de l'article R.151-49(2°) du code de l'urbanisme).

Implantation des constructions (zone A)

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 10 m par rapport à l'emprise des routes départementales (RD 101 et RD 152), à moins de 5 m par rapport aux autres voies. Ce recul est motivé par des critères de sécurité et la nécessité de pouvoir élargir la voie si nécessaire.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

En outre, conformément à ce même article (L.151-12 du Code de l'Urbanisme), le règlement de la zone A autorise les annexes en lien avec une habitation existante avant

l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante à condition qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

Volumétrie des constructions (zone A)

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir.

L'extension des habitations existantes sera admise à condition qu'elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante. Les annexes en lien avec une habitation existante ne devront pas excéder une surface de plancher de 30 m².

S'agissant du secteur Ac, l'emprise au sol maximale est portée à 60 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées. Les constructions existantes génèrent une emprise au sol d'environ 30 %. En rappel, cette emprise au sol n'a pour objectif que de garantir le maintien de l'activité existante et non pas de permettre l'installation de nouvelles.

Pour tenir compte des nécessités propres aux activités autorisées (agricole, commerciale), la hauteur maximale autorisée a été fixée à 15 m. Elle est limitée à 8 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole).

Aspect extérieur (zone A)

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone A visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

Les dispositions sont celles inscrites en zone UB, puisqu'une grande partie du bâti existant est composée de bâti « traditionnel ». En particulier, les bâtiments à vocation d'activités devront être réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts ; ces derniers seront enduits (tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels, blanc pur exclu), soit en profilés divers de teinte mate foncée similaire aux tonalités des matériaux traditionnels, soit en bois traité, soit en matériaux traditionnels. De plus, les tonalités de la couverture et des façades devront être différentes, afin d'éviter l'effet de masse. Les tôles non peintes sont interdites.

En outre, dans une optique de sauvegarde du patrimoine bâti agricole, les principaux murs en pierre et en brique, ainsi que les portes charretières, sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations à l'identique sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle des murs est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public ou à une construction nouvelle (portail, portillon,...) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Au même titre, une protection a été également édictée pour les bascules, la chapelle de St-Julien-Le-Pauvre et les bâtiments les plus remarquables constituant les grands corps de ferme recensés sur le territoire communal (Eloge-les-Bois, Eraine, Ereuse et St-Julien-le-Pauvre). Ces protections découlent d'une volonté communale à reconnaître ces constructions comme élément identitaire du territoire communal (cf. PADD). Une annexe spécifique a été intégrée à la fin du règlement du PLU qui comprend un descriptif des constructions ainsi identifiées (localisation, photographies, intérêt patrimonial).

Stationnement (zone A)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Traitement des espaces libres (zone A)

La protection des boisements est assurée par un classement au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. En zone A, cette protection concerne les remises existantes aux lieux-dits « Ereuse », « derrière Ereuse », « les Essarts », « le Vivier » et « Terre de St-Julien ».

De plus, dans une optique de préservation du paysage et de lutte contre l'érosion des sols, des éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit de bande composée d'arbustes ou d'alignements d'arbres. Les éléments protégés sont situés le long de la RD 152 aux abords d'Ereuse et à l'ouest du territoire communal (un linéaire au niveau de la parcelle n°A 1498).

2.2.2.5 La zone naturelle et forestière

*La **zone N** est une zone naturelle et forestière. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Caractère et périmètre de la zone (zone N)

La zone naturelle couvre le massif boisé (bois d'Eraine et d'Eloges) situé en limites communales avec la commune de Cressonsacq. Cette zone comprend un secteur N_L (loisirs) qui couvre deux sites, les terrains réservés aux activités sportives (aux abords de la salle des fêtes) et le cœur d'îlot, formé par les rues Neuve et du Chat et de la ruelle des Ongres (aménagement d'un espace vert).

Environ 3,8 % du territoire communal ont été classés en zone N (soit plus de 54 ha).

Vocation de la zone N

↳ **la zone N**

Le règlement de la zone N – en dehors du secteur exposé ci-après – n'autorise que les installations présentant un caractère d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, ainsi que la reconstruction à l'identique, en cas de sinistre ou de démolition, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

Le règlement de la zone N autorise également les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.



Figure 42: Zone N

↳ **le secteur NL (loisir)**

Le secteur NL (secteur naturel à vocation de loisirs) concerne :

- des terrains réservés aux activités sportives et associatives situés aux abords de l'église (cf. illustration ci-contre ②). Actuellement, il existe un terrain de football et un boulodrome ;
- le cœur d'îlot (cf. Illustration ci-contre ①), formé par les rues Neuve, du Chat et de la ruelle des Ongres conformément au projet communal (cf. PADD).

Précisons que le secteur NL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où des équipements nécessaires aux activités sportives et associatives seraient nécessaires (local technique, vestiaire, etc.). Plus précisément, au niveau du secteur NL « n° ① », il est envisagé de créer un espace vert. Un bassin d'infiltration des eaux pluviales y sera aménagé et pourra faire l'objet d'un traitement paysager afin de qualifier l'espace vert. L'aménagement du cœur d'îlot fait l'objet de plusieurs emplacements réservés.

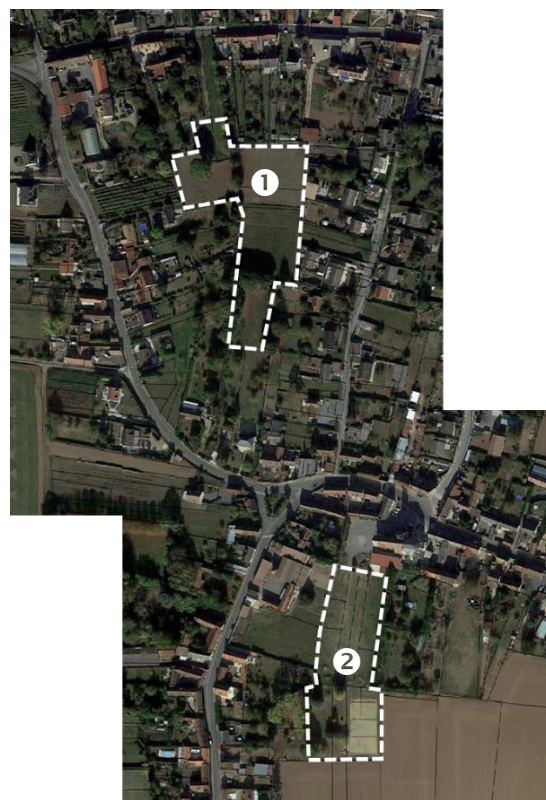


Figure 43: photo aérienne - localisation secteur NL

Equipement et réseaux (zone N)

Desserte par les voies publiques ou privées

La constructibilité en zone N étant très limitée, le règlement est relativement souple pour pouvoir répondre aux besoins.

Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée au réseau d'eau destinée à la consommation humaine. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers sous réserve des autorisations nécessaires lorsqu'il s'agit d'habitations ou d'établissements accueillant du public.

En ce qui concerne les eaux usées, celles-ci doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Dans toutes les zones, afin de limiter les ruissellements, les eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Implantation des constructions (zone N)

Dans le secteur NL, s'agissant d'équipements d'intérêt collectif, les dispositions d'implantation sont relativement souples.

Volumétrie des constructions (zone N)

L'emprise au sol dans le secteur NL est limitée à 100 m², considérant que cette emprise doit permettre la construction de local technique en lien avec la vocation du secteur (loisir). Il s'agit d'un STECAL. Cette faible emprise garantit le maintien du caractère avant tout naturel du secteur.

La hauteur des constructions autorisées (local technique, vestiaire, etc.) est limitée à 5 m ; afin de limiter l'impact visuel de ces bâtiments (étant rappelé que la zone NL ne peut accueillir que des installations et constructions à usage de loisirs et des équipements publics).

Aspect extérieur (zone N)

Les caractéristiques architecturales des constructions ne sont pas réglementées considérant que les ouvrages, constructions et installations autorisées sont très limitées (uniquement à vocation d'intérêt collectif).

Stationnement (zone N)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Traitement des espaces libres (zone N)

En cas de mise en place de plantations, l'utilisation d'essences locales est exigée. Cette règle vise à orienter le pétitionnaire vers des choix d'essences végétales adaptées au climat local et bénéfiques à la biodiversité locale.

Par ailleurs, les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (« espaces boisés classés ») ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. En zone N, cette protection concerne le massif boisé composé des bois d'Eloges et d'Eraïne ; il s'agit ainsi d'assurer leur protection pour leur rôle environnemental, paysager, et antiérosif (lutte contre les ruissellements).

2.2.3 Évolution des superficies des zones

ZONES	SITUATION AU POS	SITUATION AU PLU
ZONE URBAINE	<i>hectare</i>	<i>hectare</i>
U (POS)	31,23	
UB (PLU)		27,65
UD (PLU)		4,22
UH (PLU)		8,16
TOTAL	31,23	40,03
%	2,2%	2,8%
ZONE A URBANISER	<i>hectare</i>	<i>hectare</i>
1NA / 1AU	1,50	
2NA / 2AU	2,50	2,00
TOTAL	4,00	2,00
%	0,3%	0,1%
ZONE AGRICOLE	<i>hectare</i>	<i>hectare</i>
NC / A	1311,77	1317,84
Dont secteur NCa	0,40	
secteur NCb	donnée non fournie	
secteur Ac		1,42
secteur Ae		40,06
secteur Ap		10,81
TOTAL	1311,77	1317,84
%	93,7%	93,2%
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	<i>hectare</i>	<i>hectare</i>
ND / N	53,00	54,13
Dont secteur NI		1,62
TOTAL	53,00	54,13
%	3,8%	3,8%
TOTAL	1400,00	1414,00
EBC	donnée non fournie	61,23

NB : Les superficies du POS ont été reprises du rapport du POS, et sont probablement erronées, puisqu'elles indiquent une superficie totale du territoire de 1400 ha.

Rappel

La commune de Bailleul-le-Soc était précédemment couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 24 octobre 1989. Il a fait l'objet de deux modifications l'une approuvée le 27 janvier 1990 et la seconde le 02 juin 2009. Il est aujourd'hui caduc. Les plans de découpage en zones du POS figurent dans la première partie de ce rapport.

Concernant l'évolution des règles, outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones (voir chapitre 2.2.2), il convient de préciser que certaines règles définies dans l'ancien POS n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées. En particulier, depuis la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le PLU ne peut plus édicter de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de superficie minimale de terrains. C'est donc par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

➤ **Evolution de la superficie des zones urbaines**

L'augmentation observée est liée à la prise en compte des fonds de parcelle. De manière générale, les limites de la zone urbaine sont positionnées à hauteur des fonds de parcelles et des îlots fonciers. Le classement en zone urbaine des fonds de parcelle s'appuie sur des notions paysagères (silhouette du village et du hameau) et sur la vocation de ces terrains. Ces fonds de parcelle ne peuvent être considérés comme terrains potentiellement constructibles puisque la Municipalité souhaite préserver la couronne végétale qui caractérise la silhouette du village (cf. PADD). D'un point de vue réglementaire, la constructibilité de ces terrains est, par conséquent, limitée aux annexes (double rideau réglementé – cf. PADD). De plus, les voies qui les délimitent font l'objet d'une disposition particulière (sections de voie ne pouvant pas constituer un accès à de nouvelles constructions). Il est rappelé que le classement au POS de ces terrains en zone agricole avait engendré des refus de permis de construire mal compris par les habitants.

➤ **Evolution de la superficie des zones à urbaniser**

La superficie de zones à urbaniser a été divisée par deux. Sur les deux zones d'urbanisation future inscrites au POS, seule une a été reconduite (celle au nord du village) ; tandis que la seconde (cœur d'îlot – rue Neuve, ruelles des Ongres et rue du Chat) a été reclassée en zone naturelle. L'inscription de cette zone à urbaniser s'appuie sur un besoin clairement exprimé ; ce besoin découle des objectifs de développement énoncés dans le PADD (scénario d'évolution démographique, principe de densification) qui eux-mêmes doivent être compatibles avec le SCoT. De fait, le besoin engendré par la croissance démographique et les potentialités de densification (comblement de dents creuses) ont amené à identifier une zone à urbaniser d'environ 2 ha (seuil autorisé par le SCoT). L'îlot au nord du village répondait à ce critère ; sa configuration, par ailleurs, est favorable à une densification. S'agissant du cœur d'îlot, plusieurs motivations ont conduit à envisager une nouvelle vocation de cet espace (configuration contraignante). Il a été envisagé d'y aménager un espace vert et un bassin d'infiltration pour les eaux pluviales d'où son classement en zone naturelle.

➤ **Evolution de la superficie de la zone agricole**

La superficie de la zone agricole a peu évolué.

➤ **Evolution de la superficie de la zone naturelle**

La superficie de la zone naturelle a très peu évolué.

➤ **Remarques sur les boisements**

A défaut d'avoir des données chiffrées du POS, la comparaison graphique semble montrer que la superficie de secteurs concernés par la protection en Espace Boisé Classé EBC a très peu évolué.

2.2.4 Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.12 du présent rapport.

Sur ces trente dernières années, la consommation totale d'espaces est évaluée à 8,28 ha (soit 0,28 ha/an), ce qui est très contenu. L'artificialisation des terres a principalement porté atteinte aux espaces agricoles (5,48 ha). On estime que 4,22 ha ont été consommés pour la réalisation de logement. 80% de ces espaces se situaient à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Ainsi, la consommation d'espaces périphériques s'élève à 4,85 ha. Il est à signaler que plus de 80% de ces terres sont agricoles et ont servi au développement des activités économiques liées au secteur agricole. En particulier, il s'agit des constructions de l'activité économique AGRI-INDUS et des serres implantées en lisière Ouest du village. Les espaces occupés par les serres servent effectivement encore à cultiver (aucun impact pour l'activité agricole), cependant ces installations engendrent tout de même une imperméabilisation des sols.

➤ **Rappel des objectifs du PADD**

L'objectif du PLU consiste à envisager un développement résidentiel sur la frange nord du village. Ce développement découle du choix effectué pour l'évolution démographique à l'horizon 2030 (croissance de +0,8% par an) et de l'insuffisance des potentiels de renouvellement et de densification intra-muros.

➤ **Consommation de l'espace induite par le PLU**

Le PLU comprend donc une zone AU, destinée à accueillir un développement résidentiel, d'une superficie de 2 ha soit 0,1% de la superficie du territoire communal. Cette zone se compose principalement de terres cultivées déclarées à la PAC.

Par ailleurs, d'autres aménagements induiront une consommation de terres agricoles : ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bandes enherbées, création d'un bassin d'infiltration,...).

Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques de mise en place d'indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont proposés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document d'urbanisme en fonction des évolutions à apporter.

Ce suivi pourra être effectué à fréquence régulière, à compter de l'année d'approbation du PLU (qui pourra être qualifiée d'année « N »).

A minima, et conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

SUIVI ANNEE**- Terrains classés en zones U : suivi du comblement des dents creuses**

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...
nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...
nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone U : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,...)

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...
nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...
nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone AU : suivi de la consommation des espaces à urbaniser

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...
nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...
nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone A : suivi de la constructibilité

bâtiments agricoles construits : ...

surface de m² de plancher : ...

extensions et annexes des habitations existantes : ...

surface de m² de plancher : ...

- Terrains classés en secteur « Ac » : suivi de la constructibilité

Bâtiments à vocation économique : ...

surface de m² de plancher : ...

- Terrains classés en zone N : suivi de la constructibilité

bâtiments construits : ...

surface de m² de plancher : ...

2.2.5 Emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

L'emplacement réservé est un outil qui permet à la commune d'aménager des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ainsi que des espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Tous les emplacements inscrits sont au bénéfice de la commune.

↳ **L'emplacement réservé n°1** a pour objet de réhabiliter l'ancienne sente en frange est du hameau, dite la sente du postier.

↳ **Les emplacements réservés n°2, n°3, n°4, n°5 et n°9** ont pour objet la réalisation d'aménagements pour améliorer la gestion des eaux pluviales. Leurs positionnements et leurs emprises ont été définis par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

↳ **Les emplacements réservés n°5, n°6, n°7 et n°8** ont pour objet l'aménagement d'un espace vert (ER n°8). Il s'agit de créer un poumon vert en plein cœur de village.

Les ER n°5 et n°7 correspondent aux différents accès de l'espace vert. Cet aménagement fait partie du projet communal (cf. PADD).

Tableau récapitulatif des ER destinés à la gestion des eaux pluviales

Village	ER n°2 et n°3	Bande enherbée avec ou sans noue diguette (dispositif traitement des eaux pluviales)
	ER n°4 et n°6	Bassin d'infiltration des eaux pluviales
	ER n°5	Accès au bassin d'infiltration
Hameau d'Eraïne	ER n°9	Aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales

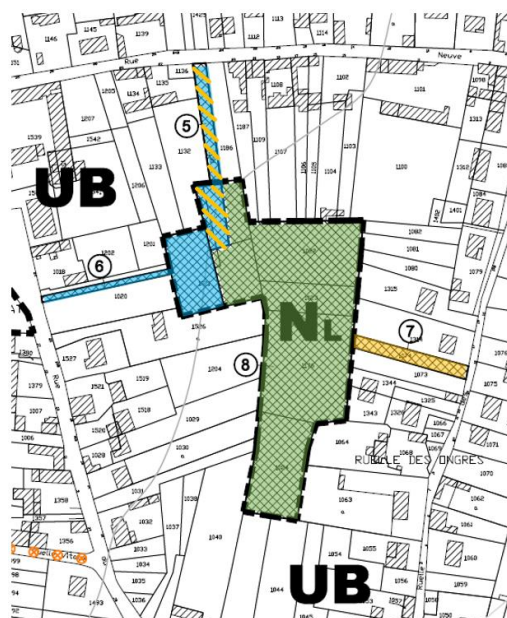


Figure 44: les emplacements réservés au niveau du secteur NL

Les couleurs faisant référence à l'aménagement de l'espace vert sont le vert et le jaune (plein et hachuré) et le bleu fait référence à l'aménagement du bassin d'infiltration (gestion des eaux pluviales).

2.2.6 Servitudes d'utilité publique

Toutes les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal de Bailleul-le-Soc ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.19 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » (pièce n°8a du dossier de PLU) ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

S'agissant de la servitude liée au point de captage situé sur le territoire communal, les périmètres immédiat et rapproché de protection ont été classés en zone agricole (secteur Ap). Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol pouvant générer des pollutions seront interdites.

2.2.7 Nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 recensant les infrastructures de transports routiers aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

La RN31 est concernée par les dispositions ci-avant. Un secteur de nuisances acoustiques est défini de part et d'autre de cette infrastructure, il est reporté sur le plan figurant dans l'annexe correspondante (annexe n°9 du dossier de PLU).

3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est « agréable » et ses paysages de « qualité » : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments « sensibles » et « fragiles », très facilement dégradables.

3.2 Implications

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TA n'est pas applicable) et dans lesquelles un Projet Urbain Partenarial (PUP) aura été décidé par le Conseil Municipal (cf. l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Actions d'accompagnement

3.3.1 Action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

À cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière, peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

À ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 Gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et les milieux naturels

Consciente des enjeux liés au thème de l'environnement, les auteurs du PLU ont souhaité que ce dernier mette en œuvre des outils règlementaires pour garantir, dans les années à venir, une fonctionnalité performante des continuités écologiques, une biodiversité préservée et enrichie et un équilibre des milieux naturels sensibles.

Il est rappelé que le territoire de Bailleul-le-Soc n'est concerné par aucun périmètre de protection ou reconnaissance environnementale (site NATURA2000, ZNIEFF, corridor écologique).

Par ailleurs, le principal massif boisé, correspondant aux « Bois d'Eloges-les-Bois » et « Bois d'Eraine » situés au nord du territoire communal, est classé au PLU en zone N de manière à assurer sa protection.

De plus, ces boisements font l'objet d'un classement au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration.

Enfin, le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement futur, et plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

3.4.2 Paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune de Bailleul-le-Soc est située en limite ouest de l'entité de la Plaine d'Estrées-Saint-Denis, elle-même située dans la partie Est du Plateau Picard ; les espaces cultivés sont classés en zone A.

Il est rappelé que les principaux boisements (« Bois d'Eloges-les-Bois » et « Bois d'Eraïne ») sont quant à eux classés en zone N, et qu'ils font l'objet d'une protection en « espace boisé classé » (EBC). A cela s'ajoutent un arbre remarquable et les alignements de végétaux recensés en lisière sud-ouest du village, à Ereuse et au lieu-dit « le Moulin neuf », protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur rôle paysager et environnemental (micro-habitats pour le gibier, freins aux ruissellements).

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs imbriqués dans l'espace aggloméré, de manière à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

3.4.3 Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

En termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU prévoit l'inscription d'un unique site de développement urbain, correspondant à la zone 2 AU située au nord du village.

Cette zone présente une superficie de l'ordre de 2 ha, soit 0,1 % de la surface urbanisée totale de Bailleul-le-Soc.

3.4.4 Cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de l'image urbaine.

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte des ambiances bâties (partie originelle ancienne / extensions pavillonnaires), par la détermination de zones urbaines distinctes visant à reconnaître leur vocation respective et leur profil. Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

En outre, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs en pierre ou en brique sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.

Par ailleurs, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II), et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

3.4.5 Economie, vie locale et logement

Commune de 641 habitants (population légale 2016, entrée en vigueur au 01/01/2019), Bailleul-le-Soc est positionnée dans la partie centre-est du département de l'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Compiègne, la commune de Bailleul-le-Soc est située à une dizaine de kilomètres à l'ouest de la ville sous-préfecture.

Au regard à sa situation géographique, la commune de Bailleul-le-soc appartient au bassin de vie et à l'aire de chalandise du Compiégnois.

Par ailleurs, la commune de Bailleul-le-Soc est membre de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, qui est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Basse Automne Plaine d'Estrées, approuvé le 29 mai 2013 ; Bailleul-le-Soc y est identifiée comme « village ».

Le SCoT Basse Automne Plaine d'Estrées reconnaît un potentiel d'extension de 2 ha (enveloppe maximale) à Bailleul-le-Soc. S'agissant des perspectives d'évolution démographique, l'hypothèse du SCoT Basse Automne Plaine d'Estrées se fonde sur la poursuite du desserrement des ménages se traduisant à l'horizon 2022 par une moyenne de 2,45 personnes par ménage.

Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Bailleul-le-Soc pour inverser la tendance en cours (perte d'habitants).

La population municipale à l'horizon 2030 peut être estimée à environ 720 habitants.

Ce scénario requière la création d'environ une cinquantaine de logements : une vingtaine seront créés par comblement de dents creuses et une trentaine avec l'urbanisation de la zone 2AU.

3.4.6 Ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE ». Les orientations de celui-ci sont rappelées dans le chapitre 1.1.2 du présent rapport.

En outre, la commune est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise-Aronde, dont la dernière révision a été approuvée le 27 novembre 2019. Les orientations du SAGE sont également rappelées dans le chapitre 1.1.2 du présent rapport.

Par ailleurs, les habitants de la commune sont confrontés à des problèmes de pression d'eau destinée à la consommation humaine, et le territoire communal est situé dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin de l'Aronde, outil de gestion de la ressource en eau en raison d'une tension quantitative. Il est rappelé en effet qu'une ZRE traduit une insuffisance

chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins, et que cet outil permet à l'administration et aux structures gestionnaires de mieux connaître les prélèvements existants permanents ou temporaires, pour une meilleure prise en compte de leurs effets cumulatifs sur la ressource. Dans le présent PLU, le classement de la zone d'urbanisation future en « 2AU » (soumettant ainsi leur ouverture à l'urbanisation à une procédure ultérieure) constitue un élément de prise en compte de cette tension quantitative, afin que la suffisance de la ressource en eau soit évaluée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Dans le cadre du transfert de la compétence de la distribution d'eau à la CCPE, des solutions pourront être étudiées à l'échelle du territoire intercommunal pour améliorer la desserte en eau potable, par exemple en créant d'éventuelles interconnexions avec d'autres réseaux.

Par ailleurs, le territoire communal compte un point de captage d'eau destinée à la consommation humaine situé à au nord du village ; seul le périmètre « éloigné » inclut des habitations (rue de la Chapelle Lorette). Le périmètre de protection rapproché de ce point de captage fait l'objet d'un classement spécifique « Ap ».

Il est rappelé en outre que les analyses récentes de qualité de l'eau révèlent un taux de perchlorates supérieur à 4 µg/l. Ces incertitudes quant à l'évolution de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine sur la commune sont prises en considération dans les perspectives de développement du village ; aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est ainsi rendue urbanisable de suite (pas de zone 1AU).

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées ; l'ensemble des constructions sont en assainissement individuel. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) relève de la compétence de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées. Toutefois, le zonage d'assainissement des eaux usées prévoit la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif pour le village et le hameau d'Eraine. Le raccordement du territoire de Bailleul-le-Soc à la station d'épuration de Pont-Sainte-Maxence est la seule solution qui ait été étudiée jusqu'à ce jour, mais ce projet n'a jamais été réalisé car trop coûteux ; le raccordement vers Estrées-Saint-Denis est une hypothèse qui pourrait être étudiée par la CCPE, si celle-ci est d'accord pour actualiser l'étude de schéma directeur pour valider le choix de zonage, la solution technique retenue et la planification éventuelle de cette opération.

Les dispositions du PLU encadrent les capacités d'accueil sur la commune ; le développement attendu ne pourra donc s'accompagner d'une augmentation massive du nombre d'habitants par rapport à l'actuel bassin de population, et ne pourra donc bouleverser les quantités d'eaux usées à traiter.

3.4.7 Sols, sous-sols, déchets

Selon la base de données BASOL, aucun « site et sol pollué » n'est recensé sur le territoire de Bailleul-le-Soc.

S'agissant du traitement des déchets, la commune n'est pas concernée par un projet d'établissement sur le territoire.

3.4.8 Risques et nuisances

Les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales, en exigeant dans les zones urbaines et à urbaniser que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Bailleul-le-Soc privilégie ainsi le recours systématique

à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

Sur la base du zonage d'assainissement des eaux pluviales, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour permettre la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

La commune n'est pas concernée par des aléas forts (cavités souterraines, « retrait-gonflement des argiles », ou des coulées de boue).

Enfin, concernant les nuisances acoustiques des transports terrestres, ce sont celles liées aux infrastructures routières qui sont relevées, particulièrement celles liées au projet de la RN 31.

3.4.9 Air, énergie, climat

Les principales orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, mais annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016, sont prises en considération dans le document d'urbanisme, en particulier s'agissant :

- de la performance énergétique des bâtiments, puisque le PLU ne fait pas obstacle à l'usage de techniques visant à la production d'énergie renouvelable et à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;
- de la promotion du covoiturage et des circulations douces, par l'aménagement et la sécurisation des cheminements ;
- du développement de l'urbanisation près des équipements (zone 2AU située à moins de 300 m de l'école et de à moins de 600 m de la Mairie et de la Poste) ;
- de l'encouragement à la densification urbaine, considérant que le PLU ne s'y oppose pas dès lors que les projets sont fonctionnels (accès, stationnement,...) ;
- de la préservation des fonctionnalités écologiques, par le classement du massif boisé en zone N et des plus petits boisements en Espace Boisé Classé.

Par ailleurs, il n'a pas été élaboré à ce jour de Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) par la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (document qui n'est pas obligatoire car la CCPE compte moins de 20 000 habitants).

3.4.10 Impact sur l'environnement et protections (synthèse)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

Le document réalisé doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Bailleul-le-Soc.

3.4.10.1 Les zones constructibles

Les zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui limite la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

3.4.10.2 Les zones de protection

La zone agricole

La zone agricole recouvre une grande partie du territoire communal. Les exploitations agricoles peuvent, au regard des règles d'urbanisme, se développer, y compris dans le périmètre aggloméré et, de ce fait, classées en zone urbaine. La recherche d'une intégration paysagère optimale est privilégiée par les dispositions du PLU.

La zone naturelle

La vocation de la zone N est d'assurer une protection maximale en n'autorisant que très peu de modifications de l'occupation naturelle du sol pour des raisons liées à la gestion des milieux naturels ou des espaces bâtis existants ou encore à l'intérêt général. Les impacts sur l'environnement sont faibles puisque les possibilités d'évolution de l'usage des sols très restreintes.

3.4.10 Evaluation des incidences des dispositions du PLU sur Natura 2000

Les sites Natura 2000 situés à proximité du territoire communal ont été présentés dans le diagnostic (1.2.5).

Les dispositions du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations de gestion des habitats et des espèces définies dans les DOCOB. En effet, la grande majorité de ces objectifs sont à appliquer directement au sein des périmètres des sites Natura 2000, lesquels ne sont pas présents sur le territoire de Bailleul-le-Soc. De plus, nombreuses sont les dispositions qui ne peuvent être reprises directement dans un PLU (mode de gestion des espaces agricoles et forestiers, types de cultures, essences plantées, etc.).

De manière générale les neuf sites Natura 2000 évoqués seront épargnés de toute nouvelle nuisance qui pourrait résulter des dispositions du PLU de Bailleul-le-Soc (fréquentation accrue entraînant de la circulation, du piétinement, etc.), de pollution des sols ou de l'air (stockage de produits, rejets d'effluents, etc.), de bruits (liés aux véhicules à moteur), de l'augmentation de la circulation. En effet, le développement de l'urbanisation envisagé sur la commune est restreint au périmètre aggloméré du village actuel, lequel se situe à plus de 6 km du site Natura 2000 le plus proche.

S'agissant des milieux naturels qui pourraient servir de support à des échanges écologiques (migration de la faune), le PLU de Bailleul-le-Soc a protégé les boisements.

En conclusion, les risques de dérangement sur les sites Natura 2000 des espèces d'intérêt communautaire qui seraient induits par les dispositions du PLU de Bailleul-le-Soc ou encore la destruction des habitats associés sont nuls.

Cette étude préliminaire conclut donc à l'absence d'incidences notables du projet de PLU de la commune sur les habitats naturels et espèces inscrits en site Natura 2000.

Par ailleurs, dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 11 décembre 2018 indique que la procédure d'élaboration du PLU de Bailleul-le-Soc n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.