



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BELLE-ÉGLISE

15U25

Rendu exécutoire
le

Modification simplifiée n°2

NOTICE EXPLICATIVE

Date d'origine :

Décembre 2025

PLU approuvé le 22 décembre 2007, modifié le 10 décembre 2015, modifié de façon simplifiée le 30 janvier 2019 et ayant fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité en date du 29 mai 2019 - Études initiales réalisées par Urba-Services

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 - APPROBATION - Dossier annexé à la délibération du conseil municipal du 2 décembre 2025

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb) ; M. Danse (Géog-Urb)

**Modification simplifiée n° 2 du
Plan Local d'Urbanisme**

Commune de
BELLE-ÉGLISE
- Oise -

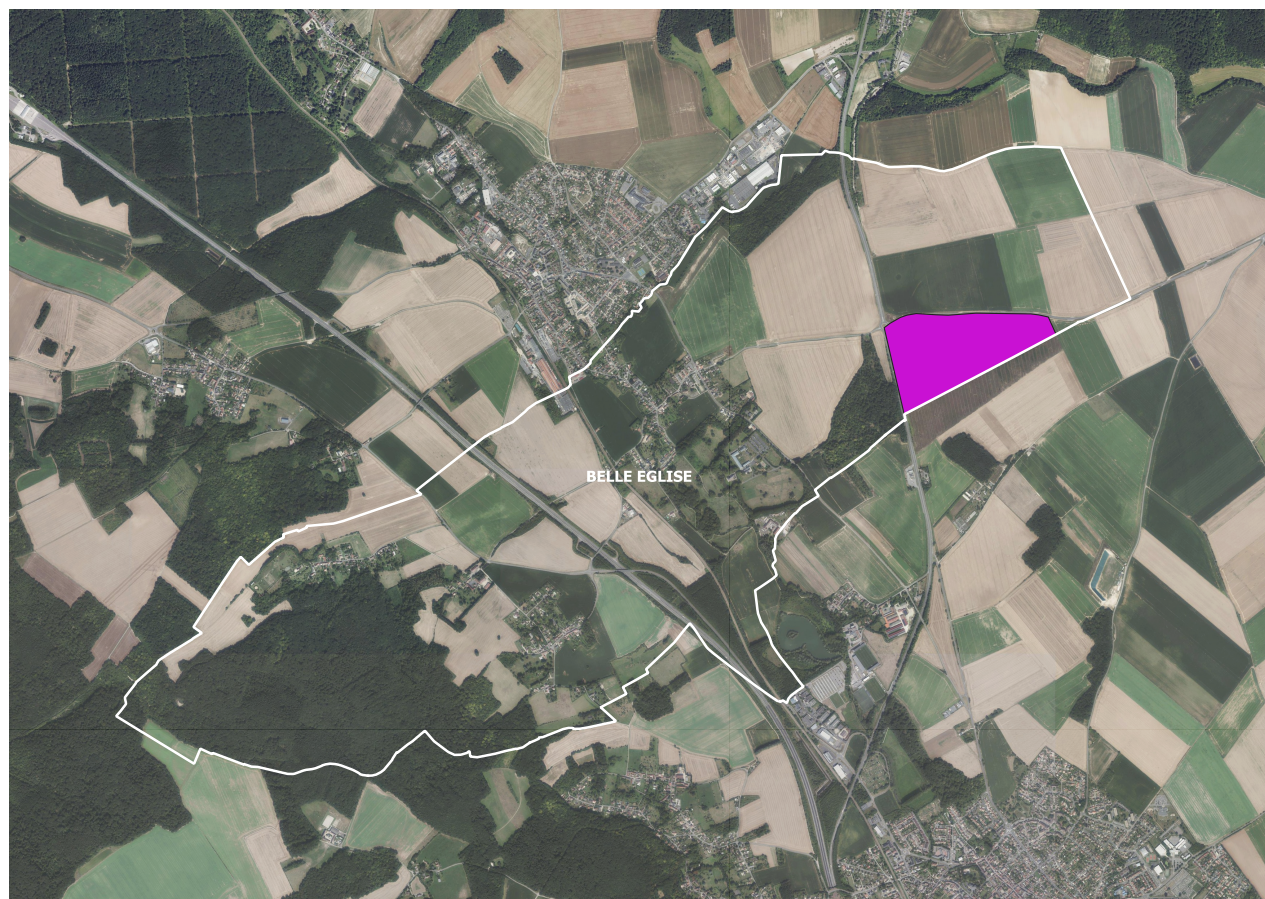
**NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION**

Décembre 2025

**Dossier annexé à la délibération
du conseil municipal du 2 décembre 2025**

La commune de Belle-Église dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 décembre 2007, modifié une première fois le 10 décembre 2015, modifié de façon simplifiée le 30 janvier 2019 et ayant fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité approuvée le 29 mai 2019. Conformément aux dispositions de l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, le territoire communal n'est plus couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes Thelloise (CCT) puisqu'aucun bilan de ce dernier n'a été réalisé dans les 6 ans suivants le précédent bilan. En revanche la CCT avait initié la révision de son SCoT le 11 décembre 2017 et l'arrêt du projet est prévu pour le 10 juillet 2025.

Dans le cadre du développement économique à l'échelle de l'intercommunalité, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été réalisée en 2019 afin de rendre urbanisable l'actuelle zone 1AU_i localisée le long de la RD n° 1001. Cette procédure a fait l'objet d'un recours contentieux allant jusqu'au Conseil d'État qui a validé la procédure réalisée par décision n° 468655 en date du 10 janvier 2024.



Localisation de la zone 1AU_i (en violet) du PLU actuellement en vigueur.

Suite à la réalisation de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité, un projet a été déposé au sein de la zone 1AU_i et fait, lui aussi, l'objet d'un recours contentieux. En conséquence, des discussions ont été engagées entre le porteur de projet et la préfecture de l'Oise et il a été convenu d'ajuster le projet initial, notamment en réduisant son emprise et en réorganisant, à la marge, la desserte.

Or, suivant la rédaction actuelle du règlement écrit de la zone 1AU_i, ces ajustements ne peuvent être réalisés dans la mesure où le règlement écrit impose une « conformité » avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables sur la zone qui sont extrêmement précises (puisque découlant directement du projet prévu par la déclaration de projet valant mise en compatibilité - cf. pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité) ce qui ne laisse aucune marge de manœuvre au promoteur pour ajuster son projet, alors même que ces ajustements mineurs découlent d'échanges avec la préfecture de l'Oise. Il est par ailleurs précisé que les OAP applicables à la zone 1AU_i ne sont pas modifiées par la présente procédure mais uniquement le règlement écrit de la zone 1AU_i lorsque ce dernier impose une « conformité » avec les OAP plutôt qu'une « compatibilité ». Les objectifs globaux d'aménagement de la zone sont donc maintenus.

La présente notice a donc pour objet de présenter la modification simplifiée du PLU de la commune de Belle-Église, officialisée par délibération du conseil municipal en date du 11 juin 2025. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification simplifiée ne portent que sur le volet réglementaire du PLU, **sans incidences sur les orientations générales d'aménagements adoptées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. En l'occurrence, il n'est pas envisagé d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains mais seulement des ajustements ponctuels permettant de prendre en compte les demandes de la Préfecture de l'Oise sur le projet d'aménagement prévu en zone 1AU_i. Avant le début de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée n° 2 a été envoyé aux Personnes Publiques Associées pour notification. Aucun avis n'a nécessité un ajustement du dossier. Le projet de modification simplifiée n° 2 a donc été mis à disposition du public du 6 octobre 2025 au 5 novembre 2025 inclus. Durant cette mise à disposition, 4 contributions ont été formulées sur le registre et 48 observations ont été reçues par mail. Il est ressorti de cette consultation du public une confusion (volontaire ou non) entre le projet de zone d'activités économiques aujourd'hui porté par la société ALSEI et l'objet même de la modification simplifiée qui a pour unique but de modifier 4 articles du règlement écrit de la zone 1AU_i. Le dossier de modification simplifiée n'ayant été réellement consulté en mairie que par 3 personnes. Aucune des contributions visant à contester un projet bien spécifique ne nécessite un ajustement du dossier avant approbation. En effet, l'unique objectif de la présente modification simplifiée est bien de rendre possible le dépôt d'un projet ajusté tenant compte des demandes de la Préfecture de l'Oise mais elle n'a pas vocation à autoriser d'office ce projet ajusté qui devra être conforme avec les règlements écrit et graphique du PLU, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et conformes avec toutes les autres réglementations en vigueur.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU

Quatre modifications sont apportées :

- 1- Modification de l'article 3 de la zone 1AUi (pièce n° 5)**
- 2- Modification de l'article 11 de la zone 1AUi (pièce n° 5)**
- 3- Modification de l'article 12 de la zone 1AUi (pièce n° 5)**
- 4- Modification de l'article 13 de la zone 1AUi (pièce n° 5)**

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des ajustements mineurs sans incidences sur l'environnement. La commune considère que la régularisation envisagée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. La demande de dispense d'évaluation environnementale a été confirmée par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Hauts-de-France n° 2025-9011 en date du 2 septembre 2025.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU ET JUSTIFICATIONS

1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DE LA ZONE 1AU (PIECE N° 5)

Comme indiqué en préambule, un projet d'aménagement a été déposé au niveau de la zone 1AU localisée le long de la RD n° 1001 au nord-est du territoire communal. Afin de tenir compte des différents échanges qui ont eu lieu entre la Préfecture de l'Oise et le porteur du projet, il est nécessaire de faire évoluer, à la marge, la rédaction de l'article n° 3 de la zone 1AU.

En effet, par rapport au projet d'origine et afin de sécuriser les différents flux, l'accès au site doit être ajusté. Or, l'article 3 de la zone 1AU indique que « les conditions de desserte de la zone économique doivent être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation » ce qui pose soucis puisque le terme « conforme » impose au porteur de projet de respecter les accès tels que prévus par le schéma des OAP (cf. pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la déclaration de projet valant mise en compatibilité - p° 3) sans laisser la possibilité de déplacer, à la marge, ces derniers. En conséquence, suivant la rédaction actuelle de l'article n° 3 de la zone 1AU, il n'est pas possible pour le porteur de projet de tenir compte des préconisations de la Préfecture de l'Oise faisant qu'il est nécessaire d'ajuster la règle afin de remplacer la notion de « conformité » par la notion de « compatibilité » comme le prévoit l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme.

De la même manière, puisqu'il est nécessaire de modifier, à la marge, l'emplacement de l'accès à la zone, cela nécessite d'ajuster, également à la marge, la desserte interne. Or l'article 3 de la zone 1AU indique que « les caractéristiques des voies internes à la zone économique doivent être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques détaillées dans les OAP (dimensions, répartition, traitement...) ». Pour les mêmes raisons que celles exposées dans le premier paragraphe, il est donc nécessaire d'ajuster la règle afin de remplacer la notion de « conformité » par la notion de « compatibilité » et « doivent respecter » par « doivent être compatibles ».

Article 1AU3 – Accès et voirie :

Avant modification :	Après modification :
I- Accès [...] Les conditions de desserte de la zone économique doivent être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. [...]	I- Accès [...] Les conditions de desserte de la zone économique doivent être conformes aux compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. [...]

II- Voirie [...] Les caractéristiques des voies internes à la zone économique doivent être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques détaillées dans les OAP (dimensions, répartition, traitement...). [...]	II- Voirie [...] Les caractéristiques des voies internes à la zone économique doivent être conformes aux compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les voies nouvelles doivent respecter être compatibles avec les caractéristiques détaillées dans les OAP (dimensions, répartition, traitement...). [...]
--	---

2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE 1AU (PIECE N° 5)

Suivant les quelques ajustements prévus au projet, il est également nécessaire d'ajuster, à la marge, la rédaction de l'article n° 11 de la zone 1AU concernant les toitures puisque ce dernier indique notamment que « Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les toitures végétalisées sont obligatoires sur les parties de bâtiments dédiées aux bureaux. Elles sont autorisées sur les autres bâtiments ». Or, les schémas des OAP sont très précis (cf. pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la déclaration de projet valant mise en compatibilité - p° 8 et 9) ce qui ne laisse aucune possibilité d'ajustement du projet initial. En conséquence, suivant la rédaction actuelle de l'article n° 11 de la zone 1AU, il n'est pas possible pour le promoteur d'ajuster son projet faisant qu'il est nécessaire d'ajuster la règle afin de remplacer la notion de « conformité » par la notion de « compatibilité » comme le prévoit l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme.

Article 1AU11 – aspect extérieur :

Avant modification :	Après modification :
[...]	[...]
<u>Toitures</u>	<u>Toitures</u>
[...]	[...]
Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les toitures végétalisées sont obligatoires sur les parties de bâtiments dédiées aux bureaux. Elles sont autorisées sur les autres bâtiments.	Conformément aux Afin d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les toitures végétalisées sont obligatoires sur les parties de bâtiments dédiées aux bureaux. Elles sont autorisées sur les autres bâtiments.
[...]	[...]

3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE 1AUi (PIECE N° 5)

Toujours dans le but de tenir compte des différents échanges qui ont eu lieu entre la préfecture de l'Oise et le porteur du projet, il est nécessaire de faire évoluer, à la marge, la rédaction de l'article n° 12 de la zone 1AUi. En effet, suivant la modification présentée au point n° 1 (dont le but est de tenir compte des préconisations de la préfecture de l'Oise), il est nécessaire d'ajuster, à la marge, la rédaction de l'article n° 12 de la zone 1AUi qui indique « L'offre en stationnement sur le pôle « logistique » doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Or, les OAP localisent précisément les poches de stationnement (cf. pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la déclaration de projet valant mise en compatibilité - p° 14 et 15). Cette localisation précise pose soucis dans la mesure où, pour tenir compte des échanges qui ont eu lieu avec la préfecture de l'Oise, il est nécessaire d'ajuster la localisation de l'accès à la zone et l'organisation de la desserte interne et que, par conséquent, ces ajustements impliquent de revoir la localisation des places de stationnement. Il est par ailleurs précisé que seule la localisation peut changer, les ratios de nombre de places de stationnement prévus par l'article 12 de la zone 1AUi restent inchangés.

Article 1AUi12 – stationnement des véhicules :

Avant modification :	Après modification :
L'offre en stationnement sur le pôle « logistique » doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	L'offre en stationnement sur le pôle « logistique » doit respecter être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
[...]	[...]

4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DE LA ZONE 1AUi (PIECE N° 5)

Toujours dans le but de tenir compte des différents échanges qui ont eu lieu entre la préfecture de l'Oise et le porteur du projet, il est nécessaire de faire évoluer, à la marge, la rédaction de l'article n° 13 de la zone 1AUi. En effet, suivant la modification présentée au point n° 1 (dont le but est de tenir compte des préconisations de la préfecture de l'Oise), il est nécessaire d'ajuster, à la marge, la rédaction de l'article n° 13 de la zone 1AUi qui indique « Le plan paysager de la zone économique doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Conformément au plan paysager, une bande paysagée et plantée d'arbres matures et de strates diversifiées (massifs arbustifs et arbres de haute et moyenne tige) sera aménagée le long de la RD 1001 sur une largeur de 100m ». Or, les OAP localisent précisément la trame végétale (cf. pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la déclaration de projet valant mise en compatibilité - p° 11). Cette localisation précise pose soucis dans la mesure où, pour tenir compte des échanges qui ont eu lieu avec la préfecture de l'Oise, il est nécessaire d'ajuster la localisation de l'accès à la zone et l'organisation de la desserte interne ainsi que des poches de stationnement et que, par conséquent, ces ajustements impliquent de revoir, à la marge, le plan d'ensemble de la trame végétale.

Article 1AUi13 – espaces libres et plantations :

Avant modification :	Après modification :
Le plan paysager de la zone économique doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Conformément au plan paysager, une bande paysagée et plantée d'arbres matures et de strates diversifiées (massifs arbustifs et arbres de haute et moyenne tige) sera aménagée le long de la RD 1001 sur une largeur de 100m.	Le plan paysager de la zone économique doit respecter être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Conformément au plan paysager, une bande paysagée et plantée d'arbres matures et de strates diversifiées (massifs arbustifs et arbres de haute et moyenne tige) sera aménagée le long de la RD 1001 sur une largeur de 100m.
Le merlon existant le long de la RD 1001 est à conserver et à renforcer d'un accompagnement végétal mature, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	Le merlon existant le long de la RD 1001 est à conserver et à renforcer d'un accompagnement végétal mature, conformément afin d'être compatible avec les aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
[...]	[...]

Aucune autre modification que les quatre présentées ci-avant n'est apportée au règlement écrit de la zone 1AUi. Il convient de préciser que les ajustements apportés sont minimes et qu'ils ont pour but de permettre au porteur de projet de répondre favorablement aux demandes de la préfecture de l'Oise sans que cela ne remette en cause les grands objectifs du projet initial. L'objectif principal étant de revoir l'accès au site afin de sécuriser davantage les flux. Ainsi, les ajustements ne portent que sur une évolution du rapport de « conformité », prévu par le règlement vis-à-vis des Orientations

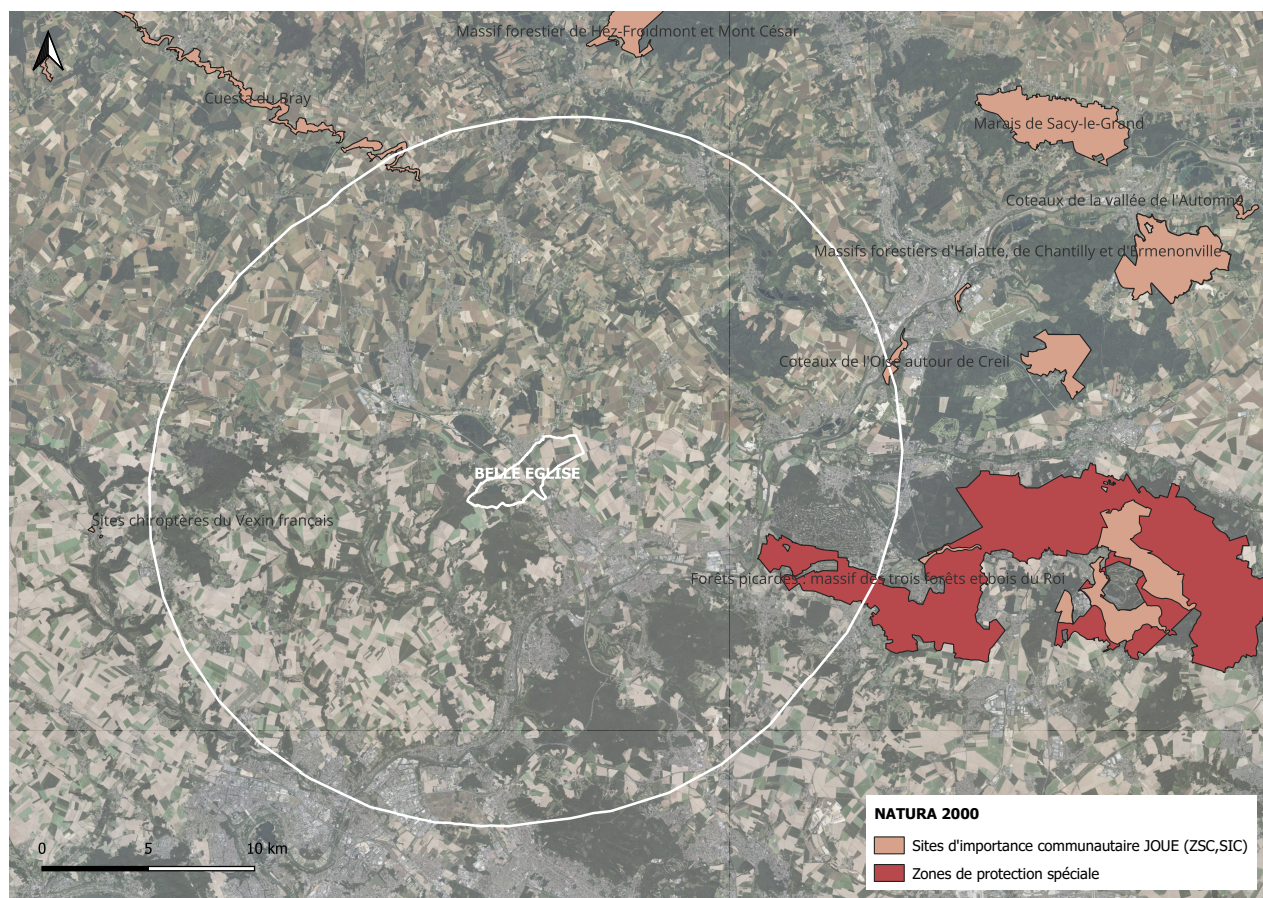
d'Aménagement et de Programmation, par un rapport de « compatibilité » comme le prévoit l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune nouvelle de Belle-Église n'est directement concernée par aucun site Natura 2000.



Sites Natura 2000 dans un rayon de 15 km autour du territoire communal

En complément, dans un rayon de 15 kilomètres, on recense les sites Natura 2000 suivants :

- FR2212005 : Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi (ZPS) – à environ 10 kilomètres à l'est ;
- FR2200371 : Cuesta du Bray (ZSC) – à environ 13,5 kilomètres au nord ;
- FR2200379 : Coteaux de l'Oise autour de Creil (ZSC) – à environ 14 kilomètres à l'est.

De plus, la commune est directement concernée par :

- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : 220014093 – Bois de Grainval et de Montagny, côté picard ;
- Espace Naturel Sensible : Bois de Grainval et de Montagny, côté picard (intérêt départemental) – dont le périmètre se confond avec celui de la ZNIEFF ;
- Plusieurs corridors écologiques, au niveau de la ZNIEFF précitée.

Par ailleurs, le territoire communal n'est concerné par aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), aucun Grand Espace Naturel Sensible (GENS), aucun arrêté de protection biotope et aucune zone sensible grande faune.



Localisation des ZNIEFF de types I sur le territoire communal



Localisation des ENS (en hachuré marron) et corridors écologiques (en vert) sur le territoire communal

Enfin, le territoire communal ne comporte aucun point de captage d'eau destinée à la consommation humaine et n'est concerné par aucun périmètre de protection associé à un captage qui serait localisé sur un territoire voisin. En revanche, le territoire communal comporte une portion de zone à dominante humide (dont l'essentiel est localisé sur le territoire de la commune voisine de Chambly).



Localisation des périmètres de captage autour du territoire communal et de la zone à dominante humide sur le territoire communal (croix bleues)

2 – INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les quatre ajustements apportés au PLU sont très légers puisqu'ils consistent uniquement en un changement de terminologie afin de permettre à un porteur de projet de répondre aux attentes de la préfecture de l'Oise, principalement concernant l'accessibilité à la future zone d'activités. Ce changement de terminologie vise à remplacer, au niveau des articles 3, 11, 12 et 13 de la zone 1AU_i, la notion de « conformité » par une notion de « compatibilité » conformément à ce que prévoit l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme. Ce changement minime permettra de réaliser des ajustements ponctuels du projet sans que cela ne remette en cause la cohérence du projet initialement prévu et retenu dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité réalisée en 2019.

Vis à vis des différentes zones de sensibilités environnementales exposées au sein du rappel réglementaire, il est d'ores et déjà considéré que l'impact de la modification simplifiée du PLU est nul vis à vis de l'ensemble des zones présentant des enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, ENS...). En effet, les ajustements du PLU visent uniquement à faire évoluer le terme « conformité » par le terme « compatibilité » au niveau des articles 3, 11, 12 et 13 de la zone 1AU_i délimitée au PLU actuellement en vigueur. Ces ajustements ayant pour unique but de répondre aux demandes de la préfecture de l'Oise permettant de sécuriser et fluidifier davantage les flux de véhicules.

Il est utile de préciser qu'indépendamment de la présente procédure de modification simplifiée, la zone 1AU_i est d'ores et déjà constructible et que par conséquent les ajustements proposés, même s'ils permettent de tenir compte de l'avis de la préfecture de l'Oise, n'ont pas vocation à modifier les possibilités d'urbanisation de la zone (gabarits, emprises...), déjà permise par le PLU actuellement en vigueur. L'impact sur les différentes zones de sensibilités environnementales de la présente modification simplifiée est donc nul comparativement à ce que permet déjà le PLU actuellement en vigueur puisque l'unique objet de la présente procédure vise à un changement de terminologie permettant des ajustements minimes du projet afin de répondre favorablement aux demandes de la préfecture de l'Oise (accessibilité au site).

Il est enfin précisé que l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme dispose que *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »*. Suivant ces dispositions, tout projet concerné doit donc entretenir un rapport de « compatibilité » avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent et cela afin de laisser un minimum de « souplesse » aux porteurs de projet pour tenir compte de contraintes qui n'auraient pas forcément pu être anticipées au moment de la conception des OAP. Suivant le Conseil d'État (CE, 1-4 chr, 18 novembre 2024, n° 489066),

« cette compatibilité s'apprécie en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une orientation d'aménagement et de programmation, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent ». Les orientations prévues à travers les OAP pouvant être plus contraignantes si et seulement si le règlement écrit impose la conformité avec ces dernières. Dans le cas du présent dossier, il apparaît que lorsque la déclaration de projet valant mise en compatibilité a été réalisée en 2019, certains points essentiels du projet n'étaient pas encore définitivement validés (notamment concernant l'accessibilité) et il aurait été plus prudent de ne pas imposer la « conformité » avec les OAP mais bien de laisser un minimum de possibilités d'ajustement en se limitant à ce que prévoit l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, à savoir une compatibilité entre le projet et les OAP.

Compte tenu des ajustements listés au premier paragraphe et du détail de ces derniers présenté dans le premier chapitre du présent document et considérant que la modification simplifiée ne vise qu'à réaliser des ajustements mineurs, il est considéré que la modification simplifiée du PLU n'aura aucun impact sur l'environnement.

2.1 - Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 :

Comme indiqué, la commune de Belle-Église n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Le plus proche étant localisé à environ 10 kilomètres.

Quoiqu'il en soit, les quelques ajustements apportés au dossier de PLU via la présente modification restent minimes dans la mesure où ils ne visent qu'à faire évoluer, à la marge, les articles 3, 11, 12 et 13 du règlement écrit de la zone 1AU_i afin de remplacer le terme de « conformité » par le terme de « compatibilité » et que ces ajustements ne remettent pas en cause les grandes orientations fixées pour l'aménagement de la zone qui, rappelons-le, est d'ores et déjà constructible, indépendamment de la présente modification et que l'intérêt public de l'aménagement de cette zone a été reconnu dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité réalisée en 2019.

Les quelques ajustements prévus par la présente modification simplifiée ne permettent pas de constater des incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal. **Le principe d'évitement est retenu.**

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée du PLU qui ne porte que sur des ajustements mineurs du règlement écrit n'a pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal.

2.2 - Autres incidences sur l'environnement :

Pour les mêmes raisons que celles exposées concernant les sites Natura 2000, il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Belle-Église** dans le cadre des ajustements apportés au dossier de PLU par cette procédure de modification simplifiée.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée du PLU qui ne porte que sur des ajustements mineurs du règlement écrit n'aura aucune incidence sur l'environnement.

3 – INCIDENCES ÉVENTUELLES LIÉES AUX RISQUES NATURELS :

L'atlas des risques naturels majeurs de l'Oise réalisé conjointement par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) doit permettre de mieux prendre en compte les risques dans l'aménagement. Au niveau de la zone 1AU_i concernée par la présente modification simplifiée on recense :

- Risque de coulées de boues : aléa moyen à fort
- Risque de remontées de nappe : aléa faible à nul
- Mouvement de terrain par glissement ou éboulement : néant
- Mouvement de terrain lié aux cavités : aléa effondrement localisé fort et en masse faible

Par ailleurs, la consultation de GéoRisques indique une exposition modérée au retrait-gonflement des argiles.

Ces informations sont données à titre indicatif dans la mesure où les seuls ajustements réalisés dans le cadre de la présente modification simplifiée ne concernent qu'un changement de terminologie au niveau de certains articles du règlement de la zone 1AU_i sans que ces derniers n'aient vocation à modifier les possibilités d'aménagement de la zone (gabarit, emprises...).

Incidences éventuelles vis-à-vis des risques :

Sans objet suivant les constats exposés ci-dessus.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée du PLU qui ne porte que sur des ajustements mineurs du règlement écrit n'aura aucune incidence vis-à-vis des risques.

Commune de

BELLE-EGLISE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
10 DEC. 2015

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU	4
1.1 LES DONNEES DE BASE.....	5
1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	5
1.2.1 <i>Nature de la modification</i>	5
1.2.2 <i>Hypothèses d'aménagement</i>	5
2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU	18
2.1 RAPPEL.....	19
2.2 REGLEMENT.....	20
2.2.1 <i>Règlement graphique</i>	20
2.2.2 <i>Le règlement écrit</i>	24
2.3 ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	32
2.4 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES	34
3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN	36
3.1 PREAMBULE.....	37
3.2 LES IMPLICATIONS	37
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	38
3.3.1 <i>L'action foncière</i>	38
3.3.2 <i>La gestion de l'espace</i>	38
3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	39
3.4.1 <i>La commune et le paysage</i>	39
3.4.2 <i>La commune et les milieux naturels</i>	39
3.4.3 <i>Le cadre bâti</i>	40

INTRODUCTION

Par délibération en date du 22 décembre 2007, le conseil municipal de la commune de Belle-Eglise a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces dernières ont été modifiées à l'occasion d'une modification simplifiée approuvée le 30 mars 2011.

Conformément aux termes de l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

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 Plan d'Occupation des Sols (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. 121-1, 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 Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt 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.

Concernant la modification du PLU, les possibilités d'y recourir sont définies à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU de Belle-Eglise, qui ne concerne qu'une partie du territoire communal.

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

- un extrait des orientations particulières d'aménagement (document n°4),
- un extrait du règlement (document n°5),
- un plan n°6b du village (échelle 1 /2 000^e),
- un plan n°6c des hameaux (échelle 1 /2 000^e).

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification n°1 du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 LES DONNEES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2007 restent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect qualitatif et quantitatif de la commune de Belle-Eglise.

1.2 OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1.2.1 Nature de la modification

Les modifications proposées concernent principalement :

- l'évolution ou la suppression des règles posant des difficultés d'application,
- l'intégration des évolutions réglementaires découlant de l'entrée en vigueur de la loi ALUR (suppression des articles 5 et 14...) et la définition de règles visant à maîtriser l'urbanisation ainsi qu'à assurer la fonctionnalité des futurs projets de constructions (accès, assainissement, stationnement...),
- la création d'un secteur UA indicé et la définition de règles adaptées,
- le classement en « trame jardin » de la parcelle section D n°362 (hameau de Gandicourt).
- la réduction de la superficie du secteur 1 AUh1 et l'évolution des règles applicables,
- la redéfinition des volontés communales en matière de développement urbain par :
 - o le changement de destination à vocation d'habitat de deux bâtiments vernaculaires situés dans l'ancienne ferme de Plantoignon,
 - o l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh située rue de Champlaid (reclassement en secteur 1 AUh4) et la définition d'un règlement,
 - o le gel à l'urbanisation du secteur 1 AUh2 (reclassement en zone 2 AUh2),
 - o le reclassement en zone UB de la parcelle n°215 (hameau de Landrimont) suite à un arrêt de la cour administrative d'appel de Douai.

1.2.2 Hypothèses d'aménagement

A. Evolution ou suppression de règles posant des difficultés d'application

Le PLU de Belle-Eglise est un document dont l'approbation remonte à 2007. Son utilisation au quotidien a permis de déceler des imprécisions voire dans certains cas des règles trop strictes (notamment si l'on considère la réalité du terrain) ou des insuffisances (règles mal rédigées, règles difficilement applicables ou peu justifiées). La modification doit permettre de lever les erreurs matérielles ou d'appréciation de l'époque.

La modification est par ailleurs l'occasion d'actualiser le règlement par la prise en compte des évolutions législatives ou réglementaires récentes comme par exemple la notion de « surface de plancher » qui remplace les anciennes surface hors Œuvre nette (SHON) et surface hors Œuvre Brute (SHOB).

Dans tous les cas, il s'agit d'une simple actualisation du règlement ne remettant pas en cause l'économie générale du PLU approuvé.

B. Intégration des évolutions réglementaires découlant de l'entrée en vigueur de la loi ALUR

L'entrée en vigueur de la loi ALUR impacte de manière importante les dispositions réglementaires mises en œuvre par la commune pour maîtriser son développement. En effet, la suppression des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) du règlement augmentent les densités urbaines dans des secteurs où un équilibre doit être maintenu. La modification du PLU a pour objet d'une part de tenir compte dans le règlement de la suppression des articles 5 et 14 et d'autre part d'apporter les modifications réglementaires pour assurer la maîtrise de l'urbanisation et la fonctionnalité minimale des futurs projets (accès, assainissement, stationnement...).

C. Création d'un secteur UA indicé et la définition de règles adaptées

Le permis de construire concernant une opération d'ensemble présentant des fonctions et des typologies mixtes vient d'être accordée sur des terrains communaux situés en face de la Mairie. Afin de ne pas compromettre la gestion future de cette opération, certaines règles doivent être adaptées. Pour cela, la création d'un secteur UAb est envisagée.

D. Classement en « trame jardin » de la parcelle section D n°362 (hameau de Gandicourt).

L'application d'une « trame jardin » sur la parcelle section D n°362, située rue de la Ferme à Gandicourt vise la préservation du caractère paysager du hameau et d'un poumon vert intra-urbain en miroir des espaces végétaux périphériques déjà protégés au PLU.

L'intérêt paysager du hameau résulte en particulier de l'héritage de l'urbanisation originelle opérée le long des rues de la Commanderie et de Gandicourt. La structure urbaine s'organise à partir d'un front bâti le long des rues évoquées ci-avant laissant libre, à l'arrière un grand parcellaire lanieré constitué d'espaces verts arborés. Le tout forme une enveloppe végétale paysagère que le PLU a déjà protégé en grande partie (trame jardin, zone N). La préservation du caractère « naturel » de cette parcelle ne viendra que conforter l'objectif de préservation du cadre de vie dans les hameaux.

Il est important de préciser que cet îlot est bordé par une voie carrossable étroite sur laquelle les accès directs ne peuvent être multipliés afin de garantir la sécurité des déplacements.



E. Réduction de la superficie du secteur 1 AUh1 et évolution des règles applicables

La réduction du périmètre du secteur 1 AUh1 vise à encourager d'une urbanisation plus compacte pour une meilleure insertion paysagère de l'opération située en entrée de ville et en situation de promontoire. La modification viendra également modifier quelques règles dans ce secteur afin d'adapter les densités et les conditions de desserte de terrains situés en entrée de ville, à proximité d'un virage (impératif de sécurité routière).

F. Redéfinition des volontés communales en matière de développement urbain

La population actuelle sur la commune est estimée à 611 habitants (pop. légale 2012 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015), soit une progression de 50 habitants depuis 1999. Cette croissance représente 20 % de l'objectif fixé par le PLU approuvé.

La municipalité souhaite poursuivre son développement démographique dans le respect des objectifs de développement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (800 habitants à l'échéance 2020).

Pour cela, la commune a redéfini ses priorités en matière de développement urbain afin de dynamiser sa croissance par :

- o l'affectation à usage d'habitat de deux bâtiments vernaculaires situés dans l'ancienne ferme de Plantoignon,
- o l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh situé rue de Champlaid (reclassement en secteur 1 AUh4) et la définition d'un règlement,
- o le gel à l'urbanisation du secteur 1 AUh2 (reclassement en zone 2 AUh2).

L'évolution de la stratégie de développement de la commune se veut respectueuse des orientations du PADD et des objectifs du PLU qui sont : de développer une offre diversifiée en logements, de réhabiliter le tissu bâti existant et de préserver le patrimoine bâti ancien, de proposer une offre foncière consacrée au développement de l'habitat.

► Reconversion en logements d'une partie des bâtiments de l'ancienne ferme de Plantoignon

Dans le cadre de la requalification et de la mise en valeur du patrimoine bâti de l'ancienne ferme de Plantoignon, la commune souhaite élargir sensiblement les vocations admises dans le secteur NL, sans remettre en cause la vocation initiale affichée au PLU approuvé liée aux loisirs et au tourisme.

Pour mémoire, le PLU en vigueur prévoit l'extension et le changement de destination de l'ensemble des immeubles du corps de ferme de Plantoignon en locaux à vocation touristique ou à vocation de loisirs liés au sport ou à la nature. Le règlement du PLU précise que ces bâtiments peuvent également comporter des logements à condition qu'ils soient nécessaire à l'activité autorisée et/ou au gardiennage et limités aux stricts besoins.

La concrétisation d'un projet purement touristique ou de loisirs sur ce site est apparu illusoire compte tenu de la configuration des bâtiments et des coûts financiers générés par l'obligation de leurs mises aux normes.

Par le biais de la présente modification, la volonté communale est d'admettre, en plus des droits existants, le changement de destination des bâtiments n°5 et n°9 répertoriés au plan de découpage en zones n°6b et leur réaffectation à un usage d'habitat pur, sans lien systématique avec une activité touristique ou de loisirs. Les surfaces aménageables des immeubles n°5 et n°9 sont minoritaires comparativement aux capacités d'aménagement de l'ensemble des bâtiments de la ferme de Plantoignon.

La volonté communale est de conserver les vocations touristiques et de loisirs comme étant les vocations dominantes dans ce secteur. La modification permet simplement d'introduire une mixité fonctionnelle afin de favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens vacants.

L'affectation possible à usage d'habitat d'une partie des bâtiments de cet ancien corps de ferme, vacants depuis plusieurs années, s'inscrit dans les objectifs prônés par le Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR qui sont de résorber la vacance et de réhabiliter le tissu bâti existant. De plus, cette modification permet de répondre à la volonté communale de préserver le bâti vernaculaire, objectif inscrit dans les orientations générales du PLU en vigueur.

L'aménagement de logements dans les immeubles n°5 et n°9 participera à la diversification de l'offre sur la commune par la création d'appartements au sein d'un cadre paysager recherché, et à la sauvegarde d'un patrimoine bâti traditionnel. Ces objectifs ont tous déjà été actés au PLU approuvé.

Ce principe de développement ne pourrait être associé à de l'étalement urbain au regard de la situation géographique de cet espace bâti, à proximité des services et équipements de la commune (accessibles à pied). La perception de cet espace bâti a évolué depuis l'approbation du PLU. La mise en œuvre du PLU, en particulier l'implantation du centre de séminaire et la création progressive de parcours piétons à l'intérieur du parc du château a permis aux habitants de Belle-Eglise de se réapproprier cette partie du village. L'ouverture au public du parc du château et la réhabilitation progressive des bâtiments de l'ancienne ferme de Plantoignon permettront de recoudre et de ressouder définitivement des secteurs anciens jusqu'à présent occultés dans l'imaginaire collectif du fait du manque de passerelles entre chaque section bâtie.

► Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh située rue de Champlaid et gel de l'urbanisation du secteur 1 AUh2

La commune a le souci permanent de diversifier l'offre en logements au travers de la réalisation de projets d'aménagement de diverses natures. Aussi en complément du projet évoqué ci-avant, la municipalité projette d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AUh, située rue de Champlaid. Il s'agit d'une partie de la rive gauche destinée à accueillir 8 pavillons individuels et sa rive droite qui ne comportera pas plus de trois lots. L'ouverture à l'urbanisation des deux rives de la rue de Champlaid vise un aménagement cohérent et harmonieux réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble.

Le choix de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh ne s'est pas faite de manière arbitraire. Conformément aux termes de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme, cette ouverture à l'urbanisation se révèle nécessaire au regard des conclusions de l'état des lieux et de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les

zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

L'objectif de création d'une nouvelle offre foncière en vue de l'implantation de constructions à usage d'habitation nécessite de recourir à l'urbanisation d'une zone naturelle ou agricole située en périphérie immédiate de l'espace urbanisé considérant les rares disponibilités foncières observables à l'intérieur du tissu urbain existant (Cf. page suivante).

Le postulat posé par la commune est de privilégier le développement urbain, à court terme, sur le village récemment équipé en assainissement collectif et disposant de tous les services et équipements.

La densification des hameaux se révélerait être un exercice délicat car source d'inconvénients. Le réseau de voies (étroites et en impasses) est inadapté pour assurer dans de bonnes conditions les circulations routières internes, l'inaptitude des sols à l'assainissement individuel a été confirmée dans le cadre du zonage d'assainissement (Gandicourt sera à terme équipé en assainissement collectif mais l'échéance reste indéterminée).

Au regard du projet convoité, l'analyse de la réceptivité du tissu urbain existant sur le village a conclu à l'insuffisance des disponibilités foncières, qui par leur rareté et leur dispersion spatiale ne permettent pas de mettre en œuvre un projet présentant une cohérence spatiale ce qui nuit inévitablement à la qualité du projet, objectif recherché par la commune.

Se pose par ailleurs la question de la volonté des propriétaires de vendre leur terrain, considérant qu'aucune démarche n'a été entreprise dans ce sens (panneau à vendre, information auprès de la commune, parutions...).

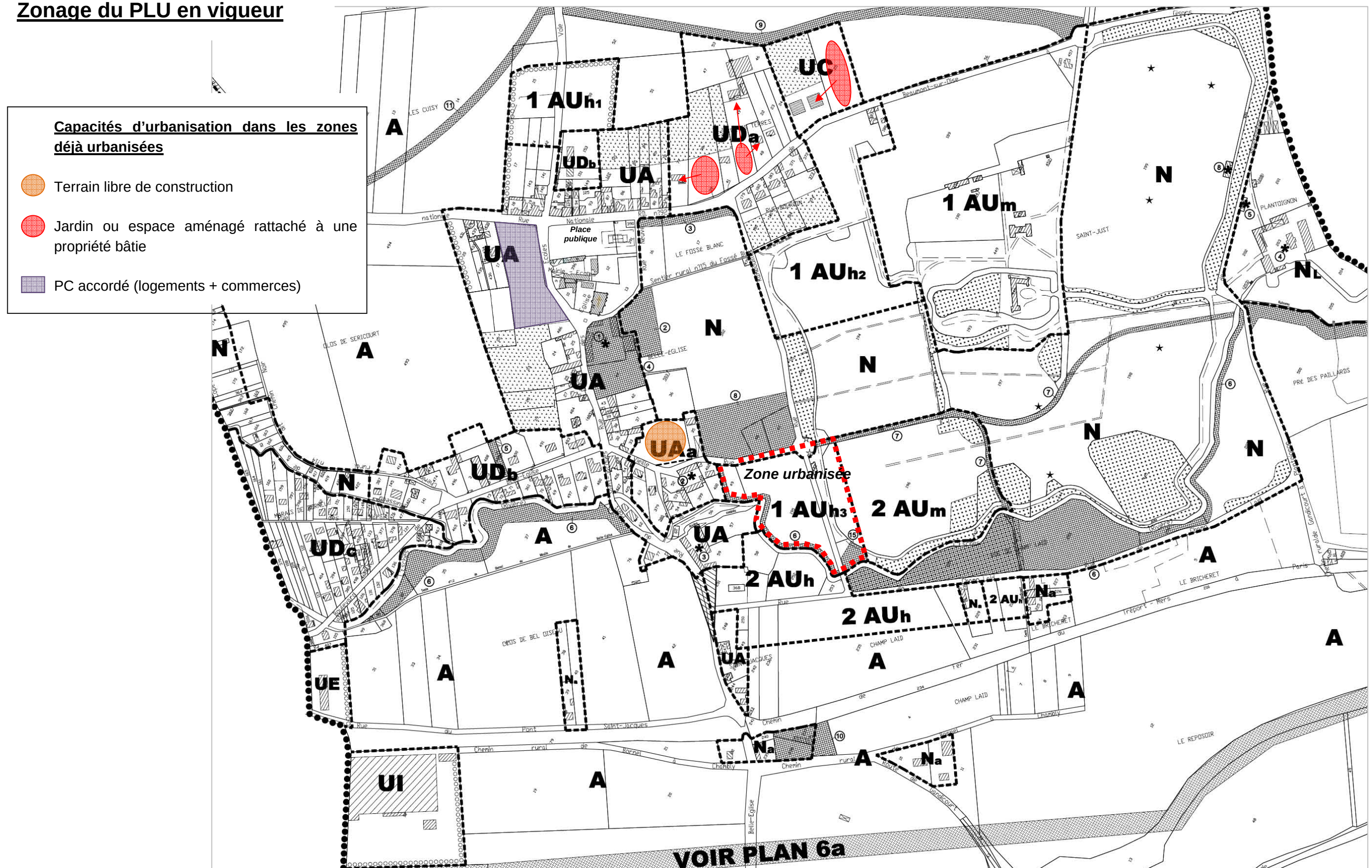
Il est vraisemblable que cette situation ne puisse assurer sereinement le développement communal et répondre aux objectifs de développement communaux.

Considérant l'état des lieux ci-dessus, le Conseil Municipal souhaite redéfinir ses priorités en matière de développement spatial du village en ouvrant à l'urbanisation une partie de la zone 2 AUh, située rue de Champlaid, zone bénéficiant des renforcements de réseaux réalisés concomitamment à l'urbanisation de la zone 1 AUh3 voisine.

Cette zone est privilégiée considérant qu'elle s'inscrit naturellement dans la continuité de la zone 1 AUh3 déjà urbanisée et que son urbanisation viendra renforcer la cohérence de la structure urbaine par la formation d'un front bâti entre la rue de Rambouillet et la rue du Pont St-Jacques, objectif qui avait été annoncé dans le PLU approuvé.

Le PLU comprend déjà les secteurs 1 AUh1 et 1 AUh2, comme potentiel constructible de suite. Cependant, les réseaux existants à la périphérie immédiate de chaque zone ne sont pas suffisants pour assurer le développement de nouveaux projets urbains à court terme. Cela explique que ces zones ne soient toujours pas bâties ni aménagées.

Zonage du PLU en vigueur



C'est pourquoi, la commune a décidé, en connaissance des projets nouveaux rendus possible par la modification du PLU, de procéder au gel à l'urbanisation de la zone 1 AUh2, (d'une capacité d'accueil importante) sur le fondement des dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme. Il convient par ailleurs de maîtriser le développement urbain en lien avec la capacité des équipements actuels, sans oublier la capacité d'accueil des équipements scolaires.

La modification du PLU vient reclasser ce secteur du village en zone 2 AUh2 et son ouverture à l'urbanisation sera soumise à modification du PLU.

Pour mémoire, plusieurs projets ont été présentés en mairie sur ce secteur, mais aucun ne se conformait aux règles édictées par le PLU, en particulier les orientations particulières d'aménagement.

G. Reclassement en zone UB de la parcelle n°215 (hameau de Landrimont)

La parcelle n°215 (ancienne ferme), située dans le hameau de Landrimont a fait l'objet d'un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai en date du 02 février 2012.

Cet arrêt, qui infirme le jugement en première instance du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 27 juillet 2010, annule la délibération du 22 décembre 2007 en tant que le PLU qu'elle a approuvé a classé la parcelle n°215 en zone A. Le contenu de l'arrêt est repris aux pages suivantes.

Le reclassement en zone UB de la parcelle concernée doit être effectué au regard des zones urbaines définies au PLU aux environs immédiats.

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE DOUAI**

dd

N°10DA01282**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Mme Véronique DEPUILLE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAISM. David Moreau
Rapporteur

La Cour administrative d'appel de Douai

M. Xavier Larue
Rapporteur public(1^{ère} chambre)Audience du 19 janvier 2012
Lecture du 2 février 201268-01-01-03-03-01
C+

Vu la requête, enregistrée au greffe de la cour administrative d'appel de Douai par télécopie le 12 octobre 2010 et régularisée par la production de l'original le 18 octobre 2010, présentée pour Mme Véronique DEPUILLE, demeurant 1 ferme de Landrimont à Belle-Eglise (60540), par la SCP Garnier, Roucoux, Pérès, Paviot, Simon ;

Mme DEPUILLE demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0801506 du 27 juillet 2010 par lequel le tribunal administratif d'Amiens a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la délibération du 22 décembre 2007 du conseil municipal de Belle-Eglise approuvant le plan local d'urbanisme, ainsi que le refus implicite de la commune de Belle-Eglise de rapporter ladite délibération ;

2°) d'annuler la délibération du 22 décembre 2007 approuvant le plan local d'urbanisme, ainsi que le rejet implicite de son recours gracieux ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Belle-Eglise une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que le classement en zone A de parcelles non destinées à l'activité agricole contredit l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ; que les parcelles 215 et 216 ne sont vouées à aucune activité agricole ; que l'ancien corps de ferme dont elle est propriétaire est utilisé exclusivement en habitation puisqu'elle et son mari sont agents d'assurances ; que toutes les autres propriétés privées du hameau sont classées en zone UB ; que le commissaire enquêteur

N°10DA01282

2

avait souligné que cette différence de traitement n'avait aucune justification ; que, par ailleurs, le verger situé sur la parcelle 216 n'est aucunement cultivé ; que le classement de la parcelle en zone UB avec « terrains cultivés à protéger » n'est donc pas justifié ; que la parcelle 216 est classée en zone UB alors qu'elle est moins construite que la parcelle 215 classée en zone A ;

Vu le jugement et la décision attaqués ;

Vu le mémoire en défense, enregistré par télécopie le 30 septembre 2011 et régularisé par la production de l'original le 10 octobre 2011, présenté pour la commune de Belle-Eglise, représentée par son maire en exercice, par Me Demeure, avocat ; elle conclut au rejet de la requête et à la condamnation de Mme DEPUILLE à lui verser la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle fait valoir que la parcelle 216 est classée en zone UB et non en zone A ; que la chambre de l'agriculture de l'Oise a émis un avis défavorable au classement de la parcelle 215 en zone UB car l'EARL de Landrimont, dont le siège est situé dans le corps de ferme, est en pleine activité ; que la parcelle accueille également le siège du Groupement foncier agricole de Landrimont ; que la limitation de l'extension des hameaux est en conformité avec les objectifs du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et du SCOT (schéma de cohérence territoriale) ; que la parcelle 216 n'est pas en état de friche ; qu'un classement en terrain cultivé à protéger peut être justifié même en l'absence d'exploitation effective au moment du classement ; que la commune souhaite conserver ce verger car il participe au caractère rural et naturel du hameau ;

Vu l'ordonnance en date du 3 novembre 2011 fixant la clôture d'instruction au 5 décembre 2011 à 16 heures 30 ;

Vu le mémoire en réplique, enregistré par télécopie le 2 décembre 2011 et confirmé par la production de l'original le 5 décembre 2011, présenté pour Mme DEPUILLE ;

Vu le nouveau mémoire en défense, enregistré par télécopie le 6 décembre 2011 et régularisé par la production de l'original le 7 décembre 2011, présenté pour la commune de Belle-Eglise ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la note en délibéré, enregistrée par télécopie le 26 janvier 2012 et confirmée par la production de l'original le 30 janvier 2012, présentée pour la commune de Belle-Eglise ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

N°10DA01282

3

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. David Moreau, premier conseiller,
- les conclusions de M. Xavier Larue, rapporteur public,
- et les observations de Me Aberkane, pour Mme DEPUILLE, et de Me Lebrun, pour la commune de Belle-Eglise ;

Considérant que Mme DEPUILLE relève appel du jugement n° 0801506 du 27 juillet 2010 par lequel le tribunal administratif d'Amiens a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la délibération du 22 décembre 2007 du conseil municipal de Belle-Eglise adoptant le plan local d'urbanisme, ainsi que le rejet de son recours gracieux formé contre cette décision ;

Sur la légalité des décisions contestées :

Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

En ce qui concerne le classement de la parcelle 215 en zone agricole :

Considérant qu'aux termes de l'article de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. / Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » ;

Considérant que, dans le rapport de présentation de la carte communale, la commune de Belle-Eglise a justifié le classement de la parcelle 215 en zone A en retenant qu'elle était le siège d'une exploitation agricole ; qu'elle a fait valoir devant le tribunal et devant la cour que ce classement pouvait également être justifié par l'inclusion de la parcelle dans une zone agricole et par l'objectif, fixé par le parti pris d'aménagement, de limiter l'extension urbaine des hameaux ;

Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que le siège social de l'« EARL de Landrimont », gérée par la sœur de Mme DEPUILLE, n'est pas situé dans le corps de ferme implanté sur la parcelle 215, mais 4 rue du Pont Saint-Jacques dans le bourg de Belle-Eglise ; que le bâtiment principal de cette exploitation n'est pas non plus situé sur la parcelle 215 mais sur une parcelle voisine ; que si le corps de ferme implanté sur la parcelle 215 abrite le siège social du « Groupement foncier agricole de Landrimont », l'activité de ce groupement, qui, aux termes de l'extrait du registre du commerce et des sociétés versé au

N°10DA01282

4

dossier, consiste en la seule location de terrains ou de bâtiments agricoles, ne peut être regardée comme une activité d'exploitation agricole au sens des dispositions précitées de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ; qu'enfin, Mme DEPUILLE et son mari exercent la profession d'assureurs et occupent l'ancien corps de ferme implanté sur la parcelle 215 à leur seul usage d'habitation ; que, compte tenu de ces éléments, c'est à tort que la commune de Belle-Eglise a considéré que la parcelle 215 était le support de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole pour procéder à son classement en zone agricole ;

Considérant, en second lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle 215 est le siège du principal bâtiment du hameau de Landrimont dit « Ferme de Landrimont » qui a été classé en zone UB et auquel elle est directement rattachée à l'ouest, tandis qu'elle est séparée des terrains agricoles tant au nord, par la voie communale n° 6, qu'à l'est et au sud, par les murs du corps de ferme lui-même, qui épousent les contours de la parcelle ;

Considérant, en dernier lieu, que si la commune fait également valoir que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme exprime sa volonté de limiter l'extension urbaine des hameaux, il résulte de la configuration des lieux, et notamment de l'implantation du corps de ferme existant en limites séparatives, que la construction de nouveaux bâtiments sur la parcelle 215 ne serait pas de nature à entraîner une telle extension ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, dans les circonstances de l'espèce, en classant la parcelle 215 en zone A, la commune de Belle-Eglise a entaché sa délibération d'une erreur de fait et d'une erreur manifeste d'appréciation ;

En ce qui concerne la réserve assortissant le classement en zone UB de la parcelle 216 :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent : / (...) / 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » ; qu'en application de cette disposition, peuvent être regardés comme « terrains cultivés à protéger » les îlots non construits comportant des plantations, quelles que soient la valeur agronomique des sols ou la nature des cultures pratiquées ;

Considérant qu'il est constant qu'un verger est implanté sur la parcelle 216 ; que les circonstances que ce verger serait composé de variétés ordinaires et qu'il ne serait plus actuellement cultivé par Mme DEPUILLE, qui l'occuperait comme simple jardin d'agrément, ne font pas obstacle à ce qu'il puisse faire l'objet de la protection prévue par les dispositions précitées de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ; que la commune de Belle-Eglise n'a donc pas commis d'erreur de fait, d'erreur de droit ou d'erreur manifeste d'appréciation en assortissant le classement de la parcelle 216 en zone UB d'une interdiction de détruire le verger existant ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la délibération approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Belle-Eglise encourt l'annulation uniquement en tant qu'elle a approuvé le classement de la parcelle 215 en zone A ; que, par suite, Mme DEPUILLE est, dans cette mesure, fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif d'Amiens a rejeté ses conclusions tendant à l'annulation de cette délibération et du refus implicite de la rapporter ;

N°10DA01282

5

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Belle-Eglise la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761- du code de justice administrative ; qu'en revanche, les mêmes dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de Mme DEPUILLE, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, au titre des frais de même nature exposés par la commune ;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le jugement n° 0801506 du 27 juillet 2010 du tribunal administratif d'Amiens est annulé en tant qu'il a rejeté les conclusions de Mme DEPUILLE tendant à l'annulation, d'une part, de la délibération du 22 décembre 2007 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Belle-Eglise en ce qu'il a classé la parcelle 215 en zone A, d'autre part, et dans la même mesure, du refus implicite de la commune de rapporter cette délibération.

Article 2 : La délibération du 22 décembre 2007 de la commune de Belle-Eglise est annulée en tant que le plan local d'urbanisme qu'elle a approuvé a classé la parcelle 215 en zone A. Le refus implicite de la commune de rapporter cette délibération est annulé dans la même mesure.

Article 3 : La commune de Belle-Eglise versera à Mme DEPUILLE la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Les conclusions de la commune de Belle-Eglise présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

N°10DA01282

6

Article 6 : Le présent arrêt sera notifié à Mme Véronique DEPUILLE et à la commune de Belle-Eglise.

Délibéré après l'audience du 19 janvier 2012 à laquelle siégeaient :

- M. Olivier Yeznikian, président de chambre,
- M. Dominique Naves, président-assesseur,
- M. David Moreau, premier conseiller.

Lu en audience publique le 2 février 2012.

Le rapporteur,

Le président de chambre,

Signé : D. MOREAU

Signé : O. YEZNIKIAN

Le greffier,

Signé : M.-G. MEURANT

La République mande et ordonne au ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

Pour expédition conforme
Pour le greffier en chef,
Le greffier,


Marie-Georges Meurant



2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

2.1 RAPPEL

Le territoire communal se divise en quatre grandes catégories de zones :

- ♦ Les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif.
- ♦ Les zones à urbaniser qui sont des zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Elles sont programmées pour planifier le développement d'un territoire sur le court, moyen et long terme. Elles prennent la dénomination de zones AU suivie d'un indicatif en fonction des vocations souhaitées.
- ♦ La zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A.
- ♦ La zone naturelle et forestière qui correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle a pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- ♦ les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- ♦ les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

La présente modification concerne :

- l'évolution ou la suppression des règles posant des difficultés d'application,
- l'intégration des évolutions réglementaires découlant de l'entrée en vigueur de la loi ALUR (suppression des articles 5 et 14...) et la définition de règles visant à maîtriser l'urbanisation ainsi qu'à assurer la fonctionnalité des futurs projets de constructions (accès, assainissement, stationnement...),
- la création d'un secteur UA indicé et la définition de règles adaptées,
- le classement en « trame jardin » de la parcelle section D n°362 (hameau de Gandicourt).
- la réduction de la superficie du secteur 1 AUh1 et l'évolution des règles applicables,
- la redéfinition des volontés communales en matière de développement urbain par :
 - o l'affectation à usage d'habitat de deux bâtiments vernaculaires situés dans l'ancienne ferme de Plantoignon,
 - o l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh situé rue de Champlaid (reclassement en secteur 1 AUh4) et la définition d'un règlement,
 - o le gel à l'urbanisation du secteur 1 AUh2 (reclassement en zone 2 AUh2).
 - o le reclassement en zone UB de la parcelle n°215 (hameau de Landrimont) suite à un arrêt de la cour administrative d'appel de Douai.

Le contenu de la modification n°1 du PLU de Belle-Eglise ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Aucune des orientations du projet communal n'est remise en cause. Les modifications apportées au document originel n'ont pas pour effet de déclasser une zone agricole, naturelle ou forestière, ni pour effet de supprimer une protection spécifique.

La modification du PLU ne comporte pas de graves risques de nuisances. En effet, les retouches réglementaires n'ont pas pour objet de changer radicalement la vocation des zones ou de permettre des occupations nouvelles pouvant être la source de nuisances pour les habitants ou l'environnement. Au contraire, elles visent des aménagements cohérents et la fonctionnalité minimale des projets de construction.

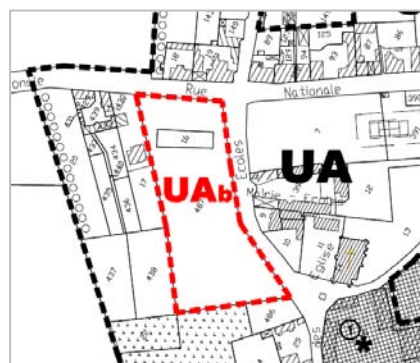
2.2 REGLEMENT

2.2.1 Règlement graphique

Les modifications apportées aux documents graphiques du règlement concernent les deux plans de découpage en zones intitulés « village » (échelle 1/2000^e) et « hameaux » (échelle 1/2 000^e).

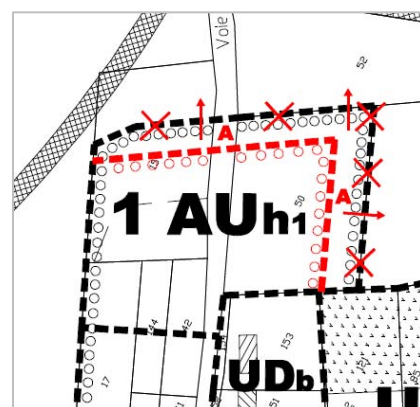
► Création d'un secteur UAb

Un permis de construire vient d'être accordé sur un terrain communal situé en face de la Mairie pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble. Ce projet a pour but l'implantation d'un projet mixte (logements + commerces + placette publique). Afin de ne pas entraver la gestion future de ce projet, un secteur UAb est créé afin d'y adapter les règles applicables.



► Zone 1 AUh1

Située à l'est du bourg, cette zone fait l'objet d'une réduction de sa superficie. Le but est de favoriser une urbanisation plus compacte pour une meilleure intégration paysagère des futures constructions. Cette réduction permet ainsi de préserver un peu plus l'espace agricole. D'une surface initiale de 01 ha 25, elle ne représente plus que 00 ha 93 à l'issue de la modification du PLU. Cette réduction de 3 200 m² représente 25 % de la superficie initiale de la zone 1 AUh1 retenue au PLU approuvé au profit de la zone agricole.



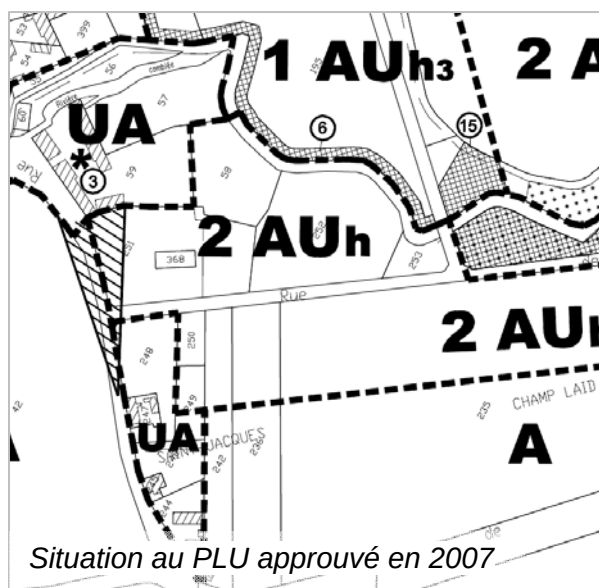
► Reclassement partiel de la zone 2 AUh située rue de Champlaid en secteur 1 AUh4 et en zone UA

Dans le cadre de la redéfinition des volontés communales en matière de développement urbain, la modification du PLU admet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh située rue de Champlaid. Il s'agit d'une partie de la rive gauche, sur un linéaire d'environ 150 m et de sa rive droite. Cette partie du village est destinée à l'accueil de pavillons individuels dans le prolongement de ceux réalisés rue de Rambouillet. Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la logique du projet de PLU initial qui est de renforcer la cohérence de la structure urbaine par la formation d'un front bâti entre la rue de Rambouillet et la rue du Pont St-Jacques. Cette ouverture à l'urbanisation se justifie au regard des dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme considérant que les réseaux situés aux abords immédiats du site sont suffisants pour desservir ce secteur du village. En effet, l'urbanisation du secteur 1 AUh3 voisin a nécessité des renforcements de réseaux (défense-incendie, électricité...). Ces derniers ont été dimensionnés dans l'optique du développement futur de la zone 2 AUh, située rue de Champlaid.

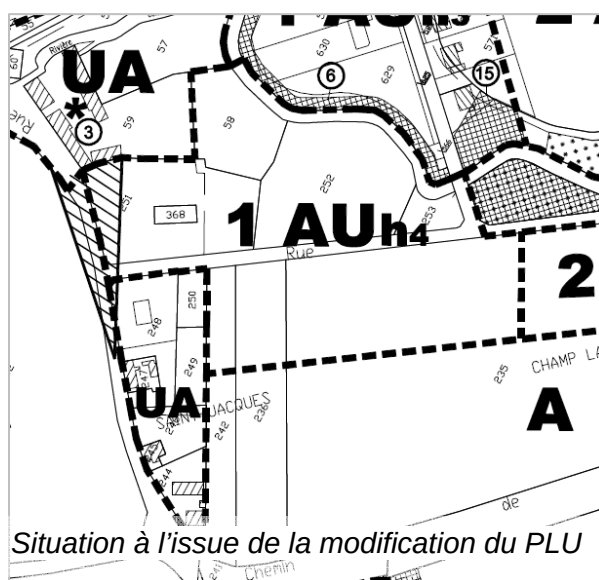
Cette ouverture à l'urbanisation est partielle afin de maîtriser progressivement le développement urbain communal.

Règlementairement, la modification entraîne la création d'un secteur 1 AUh4 dans la suite logique des zones déjà existantes au PLU et la définition d'un règlement adapté afin d'en assurer une bonne greffe urbaine. Il est utile de rappeler que ce secteur du territoire est concerné par des orientations particulières d'aménagement.

Par ailleurs, deux parcelles initialement classées dans ce secteur 2 AUh (section C249 et 250) sont intégrées à la zone UA voisine. Il s'agit en réalité de terrains nus (jardins privés) rattachés aux propriétés bâties situées rue du Pont St Jacques.



Situation au PLU approuvé en 2007

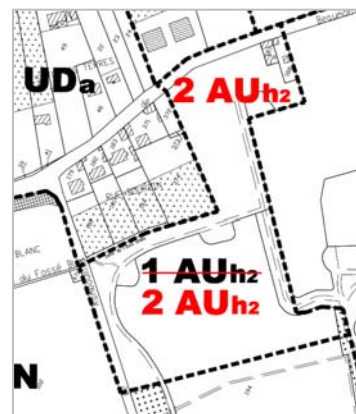


Situation à l'issue de la modification du PLU

► Reclassement du secteur 1 AUh2 (parc du château) en secteur 2 AUh2

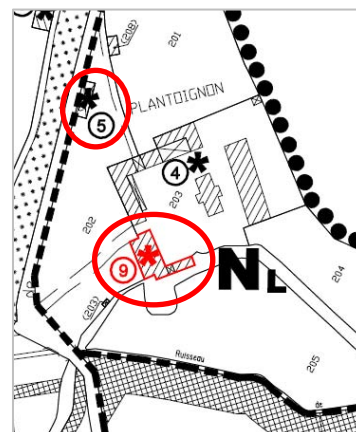
En compensation des projets d'urbanisation projetés dans le cadre de la modification du PLU et de ceux connus (secteur UAb), la commune a souhaité procéder au gel à l'urbanisation de la zone 1 AUh2, située dans le parc du Château. Cette zone bénéficie d'une capacité d'accueil importante et les réseaux existants en périphérie immédiate de la zone ne sont pas suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

La modification du PLU vient reclasser cette partie du village, initialement classée en secteur 1 AUh2, en secteur 2 AUh2. Son urbanisation future sera subordonnée à une modification du PLU. Ce gel à l'urbanisation a également nécessité de revoir les règles applicables dans la zone en particulier les articles portant sur l'occupation et l'utilisation du sol (articles 1 et 2) afin de rendre inconstructibles les terrains (Cf. chapitre sur les évolutions du règlement écrit).



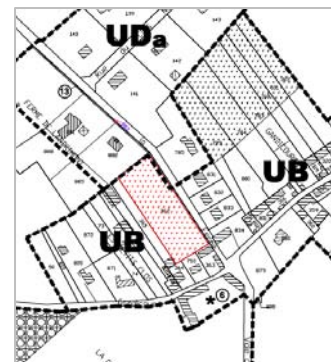
► Reconversion de deux immeubles situés au sein de l'ancienne ferme de Plantoignon

La modification du PLU vise à permettre le changement de destination de deux immeubles anciens situés dans l'ancienne ferme de Plantoignon et leur affectation à un usage d'habitat pur. Le premier bâtiment concerne l'immeuble n°5 qui faisait déjà l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU approuvé en 2007 et pour lequel seul le règlement écrit est modifié. Le deuxième bâtiment concerné par la modification est l'immeuble n°9. Ce dernier était rattaché, dans le PLU approuvé en 2007, à un ensemble d'immeubles regroupés sous le numéro 4. La modification du PLU a pour effet d'isoler au plan cet immeuble et lui décerner un nouveau numéro, le 9 (dans la suite logique du règlement) afin d'y adapter les règles applicables.



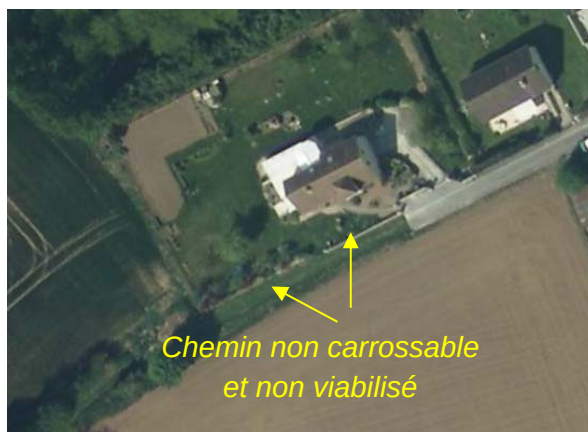
► Trame jardin sur la parcelle section D n°362 (hameau de Gandicourt)

L'application d'une trame jardin sur la parcelle section D n°362, située rue de la Ferme à Gandicourt vise la préservation du caractère paysager du hameau originel et d'un poumon vert intra-urbain en miroir des espaces végétaux périphériques déjà protégés au PLU. Le plan de zonages est modifié afin d'appliquer cette trame sur la parcelle concernée. Le règlement écrit comprend déjà les mesures de protection rattachées à cette trame.

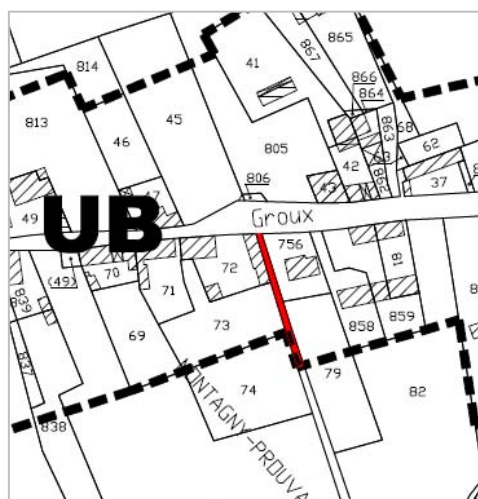


► Sections de voies sur lesquelles tout accès « véhicules » est interdit

La disparition de l'article 5 (superficie minimale des terrains) a des répercussions négatives pour la commune. En effet, des divisions parcellaires sont potentiellement réalisables sur des voies non équipées. C'est le cas notamment à l'extrémité de la rue de la Bertèche qui débouche sur un chemin rural ou encore une sente répertoriée dans le hameau de Montagny-Prouvaire. La modification du PLU a donc pour objectif d'interdire les accès véhicules sur ces voies étroites, non équipées et en impasses. La commune n'envisage pas d'y réaliser des travaux d'aménagement.



Ecart bâti de la Bertèche



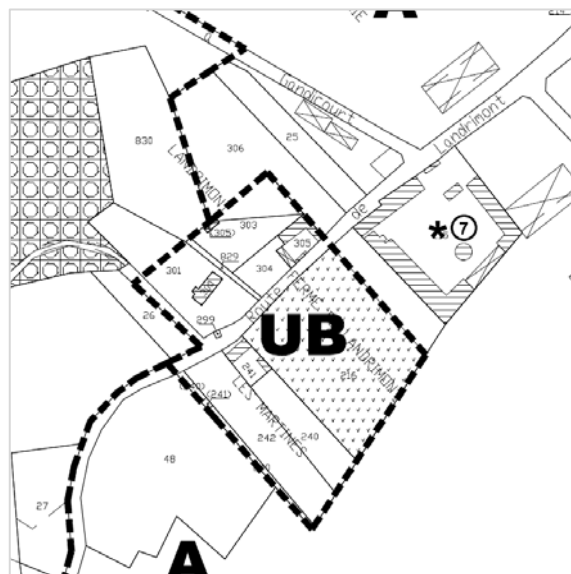
Hameau de Montagny-Prouvaire

► Reclassement en zone UB de la parcelle n°215 (hameau de Landrimont)

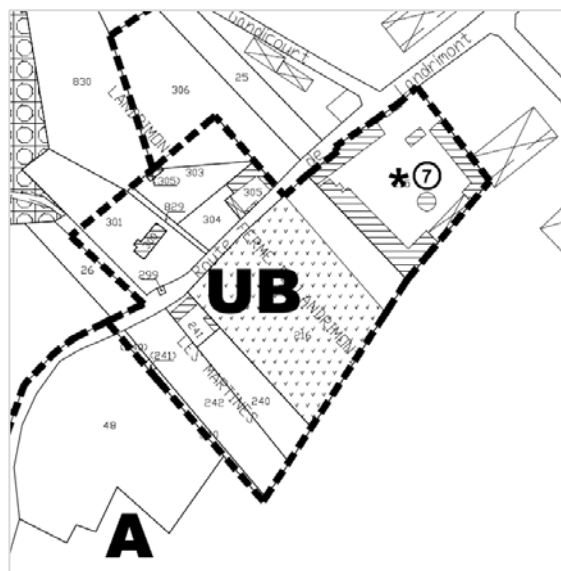
La parcelle n°215 (ancienne ferme), située dans le hameau de Landrimont a fait l'objet d'un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai en date du 02 février 2012.

Cet arrêt, qui infirme le jugement en première instance du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 27 juillet 2010, annule la délibération du 22 décembre 2007 en tant que le PLU qu'elle a approuvé a classé en zone A la parcelle n°215 à tort. Considérant que la parcelle 215 est le siège du principal bâtiment du hameau de Landrimont, qui a été classé en zone UB, il apparaît que le reclassement en zone UB de la parcelle concernée doit être effectué en application du jugement. Par conséquent, les règles applicables sur la parcelle n°215 sont dorénavant celles rattachées à la zone UB.

Situation au PLU approuvé en 2007



Situation au PLU à l'issue de la modification



2.2.2 Le règlement écrit

De nombreuses corrections ont été apportées ; elles résultent de besoins révélés par une application au quotidien et des volontés communales nouvellement exprimées. Pour éviter les répétitions fastidieuses à la lecture, les ajustements ont été regroupés par article, les zones touchées par ces changements sont bien entendu précisées à chaque fois.

► Généralités concernant toutes les zones du règlement :

- La « surface de plancher » remplace désormais les SHON et les SHOB, cette mise à jour a été faite dans toutes les zones.
- Le règlement est modifié pour prendre en compte les mesures applicables depuis la promulgation de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014. En effet, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (article 14) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5). Par conséquent, ces deux articles seront renseignés comme « sans objet » dans l'attente de la révision du PLU.

► La redéfinition des priorités communales en matière de développement urbain entraîne des modifications du règlement écrit avec notamment :

- le reclassement de la zone 1 AUh2 en zone 2 AUh2. Ce gel à l'urbanisation génère des évolutions du règlement écrit, en particulier l'article 1. Les autres articles du règlement restent renseignés excepté qu'il n'est plus fait référence au secteur 1 AUh2 mais au secteur 2 AUh2. L'indice AUh2 est conservé pour une meilleure administration du document.
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUh situé rue de Champlaid implique la création d'un nouveau secteur 1 AUh4 et la définition d'un règlement adapté.

Les évolutions du règlement pour le secteur 2 AUh2 et 1 AUh4 sont explicitées ci-après.

ooo

► Articles 1 et 2

Zone AU : les articles 1 et 2 du règlement de la zone AU sont modifiés afin de tenir de la suppression de l'article 14 du règlement depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Dans les zones à urbaniser, il a été fait recours à un COS = 0 afin de geler l'urbanisation des zones 2 AU. Avec la suppression de cet article, le verrou doit être maintenu par l'introduction de nouvelles dispositions réglementaires. Par conséquent, il sera indiqué à l'article 1 du règlement des zones 2 AUh2, 2 AUh, 2 AUi et 2 AUm qu'est interdite « toute construction dans l'attente de la modification du PLU ».

Pour ces zones, l'article 2 est vidé de son contenu et est complété par un rappel sur l'obligation de respecter les orientations particulières d'aménagement définies dans la zone.

En effet, les orientations d'aménagement peuvent porter sur les voies, les espaces verts, les éléments du patrimoine ou du paysage à préserver. L'aménagement préalable des zones concernées devra respecter, le cas échéant, les volontés communales exprimées dans les orientations particulières d'aménagement.

Le règlement évolue par ailleurs afin de détailler, dans le caractère de la zone AU, la vocation future de chaque zone ou secteur. Il s'agit d'une information précieuse portée à la connaissance d'un potentiel aménageur.

S'agissant du secteur 1 AUh4, le règlement précise que ce secteur du village est destiné à accueillir de l'habitat sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opérations groupées. L'urbanisation devra ainsi porter sur l'ensemble du secteur 1 AUh4 et

respecter les orientations particulières d'aménagement existantes et celles déterminées dans le cadre de la présente modification.

Dans ce secteur, le règlement admet les bâtiments et installations annexes à caractère privatif ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public. Enfin, pour des motifs paysagers ou fonctionnels, le nivellement du sol par affouillements ou exhaussements est admis.

Par ailleurs, l'urbanisation de la zone devra respecter le cône de visibilité indiqué au plan de découpage en zones n°6b, qui figurait déjà au PLU approuvé en 2007.

Secteur NL : la modification du PLU porte sur deux immeubles existants au sein de l'ancienne ferme de Plantoignon et numérotés au plan (n°5 et 9). L'immeuble n°5 faisait déjà l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU approuvé en 2007 (aspect extérieur). Dans le cadre de la modification, un autre bâtiment se voit attribuer de nouvelles règles. Il s'agit de l'immeuble n°9 qui était auparavant associé à l'ensemble des bâtiments répertoriés sous le n°4.

La modification du PLU permet ainsi le changement de destination de ces deux bâtiments et leur affectation à un usage d'habitat, indépendamment ou non de l'exercice d'une activité touristique ou de loisirs.

Cette modification répond à la volonté communale de pérenniser le patrimoine bâti vernaculaire ainsi qu'à une politique volontariste de création et de diversification de l'offre en logements sur la commune. Ces bâtiments présentent une qualité architecturale que la commune souhaite pérenniser. En effet, le domaine de Plantoignon est vacant depuis plusieurs d'années. Cette initiative va dans le sens des préconisations des lois Grenelles 2 et ALUR qui visent au renouvellement urbain dans des secteurs situés à proximité des services et équipements communaux.

Cette modification ne remet pas en cause la vocation initiale de la zone NL tournée principalement vers le tourisme et le loisirs. L'affectation à usage d'habitat pur concerne seulement deux bâtiments dont les surfaces aménageables sont minoritaires comparativement à la capacité de l'ensemble des bâtiments du corps de ferme.

Il doit être précisé que cette vocation n'est pas nouvelle puisque le PLU en vigueur prévoyait déjà la possibilité de réaliser des logements en lien avec l'implantation d'une activité touristique. Cependant, la concrétisation d'un projet purement touristique est apparue illusoire compte tenu de la configuration des bâtiments et des coûts financiers générés par l'obligation de leurs mises aux normes.

En lien avec la création de logements, le règlement est complété par la possibilité d'implanter des bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés aux constructions existantes ou projetées.

► **Article 3**

Zones UA, UB, UC, UD et AU : afin de garantir de bonnes conditions de desserte et la sécurité des accès sur les voies communales, la modification intègre dans les zones pouvant accueillir de l'habitat une obligation de respecter, en cas de création d'un nouvel accès, une largeur minimale de 5 m.

Zone UB : en complément de la modification apportée au règlement graphique (Cf. chapitre ci-avant), le règlement écrit de la zone UB rappelle qu'aucun accès « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au plan n°6c. Cette règle s'avère nécessaire afin d'éviter le développement urbain sur des terrains non viabilisés et desservis par des chemins ou sentes non carrossables.

Secteur 1 AUh1 : afin de garantir la sécurité routière à l'entrée du village, au niveau de la rue de Fresnoy, le règlement est complété par l'obligation de respecter les principes d'aménagement retranscrits dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4) (Cf. chapitre ci-après).

Secteur 1 AUh4 :

L'aménagement du secteur 1 AUh4 a pour effet d'amorcer le développement urbain le long de la rue de Champlaid, urbanisation structurante permettant d'assurer à terme le bouclage de l'urbanisation entre la rue de Rambouillet et la rue du Pont St Jacques.

La commune a souhaité intégrer, par le biais de la modification, des orientations particulières d'aménagement et préciser les caractéristiques techniques attendues quand à l'aménagement de la rue de Champlaid en lien avec l'urbanisation du secteur 1 AUh4. Les précisions sur cet aménagement sont indiquées dans le chapitre consacré aux orientations particulières d'aménagement. Le règlement rappelle l'obligation de respecter ces principes.

► Article 4

Le réseau d'assainissement collectif a été mis en place sur le village postérieurement à l'approbation du PLU en 2007.

Le règlement est donc mis à jour sur les zones urbaines concernées (UA et UC) et toutes les zones à urbaniser (AU) y compris le secteur 1 AUh4, créé à l'occasion de la présente modification, afin d'obliger le futur pétitionnaire à se raccorder au réseau collectif d'assainissement. Le recours à l'assainissement individuel n'est plus requis en présence d'un assainissement collectif. Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif afin de garantir la salubrité publique et éviter la pollution des sols.

Seule la zone UB et une partie de la zone UD (hameaux), la zone A et la zone N disposent encore de la possibilité de recourir à un assainissement individuel en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif. Dans l'optique d'assurer le bon fonctionnement des équipements et selon les préconisations habituelles de l'Agence Régionale de Santé, le règlement est complété par l'obligation de respecter, dans le cadre de la mise en place d'un assainissement autonome, une surface minimale de terrains libre de toute construction (250 m² minimum pour les habitations ou en rapport avec l'activité) et située en aval hydraulique de la construction.

A noter que le zonage d'assainissement approuvé prévoit la desserte du domaine de Plantoignon (secteur NL) par le réseau d'assainissement collectif. En attendant, l'installation d'un assainissement non collectif est admis et subordonné à l'accord et au contrôle des

services compétents.

En effet, un Service Public d'Assainissement Non Collectif a été mis en place par la Communauté de communes du Pays de Thelle. Ce service est consulté dans le cadre des autorisations d'urbanisme et peut le cas échéant édicter des prescriptions spéciales pour assurer la mise en œuvre d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ce service est également chargé du contrôle de ces installations (conformité, mise aux normes...).

► **Articles 6 et 7**

La création d'un secteur UAb a pour objet d'adapter certaines règles du règlement en lien avec la gestion future d'un projet d'aménagement d'ensemble à caractère mixte projeté en face de la Mairie. La typologie du bâti est diversifiée (petits collectifs à l'alignement, villas en retrait de l'alignement, bâti structuré autour d'une place publique...) ce qui nécessite d'adapter les règles portant sur l'implantation des constructions dans le secteur UAb, en particulier l'implantation par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée. Ainsi, l'alignement est autorisé. En cas de retrait, la construction devra être implantée avec un recul d'au moins 2 m. La souplesse de ces règles visent à faciliter la mise en œuvre d'un parti architectural structurant pour le centre-village.

Suite à la suppression de l'article 5, la commune a souhaité faire évoluer l'article 7 de la zone UB et du secteur UDa afin de garantir la préservation de l'image urbaine renvoyée par la disposition des constructions dans les hameaux. Il s'agit également de maîtriser les densités urbaines dans des secteurs du territoire moins bien équipés (voies étroites en impasses, faible aptitude des sols à l'assainissement autonome...).

S'agissant de la zone UB, le règlement évolue de manière à obliger le futur pétitionnaire à planter les constructions en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Pour le secteur UDa, les constructions sont disposées au centre d'un grand parcellaire. L'image végétale de la zone est très prégnante et la commune souhaite conserver les caractéristiques propres de ce quartier pavillonnaire. Aussi, le retrait par rapport aux limites séparatives est fixé à 10 m à la place de 3 m initialement.

L'objectif de la commune n'est pas de figer le tissu bâti existant. C'est pourquoi, l'ensemble de ces modifications ne concernent pas l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AU située rue de Champlaid en secteur 1 AUh4 est assorti de la rédaction de nouvelles règles pour ce secteur. En matière d'implantation des constructions, il est préconisé un retrait des constructions d'au moins 5 m de l'emprise des voies publiques existantes ou susceptibles de le devenir.

L'organisation spatiale du futur tissu bâti est assurée par la détermination d'une profondeur constructible de 25 m. Il s'agit d'éviter les « décrochés » qui perturberaient l'unité et l'homogénéité du front bâti. En outre, en matière d'implantation des habitations par rapport aux limites séparatives, ces dernières ne pourront être implantées que sur une limite séparative au maximum. En cas de retrait, elles devront respecter une marge de recul au moins égale à 3 m.

► Article 9

Toujours dans l'optique de gérer les densités urbaines dans les hameaux, l'emprise au sol admises dans la zone UB et le secteur UDa a été légèrement réduite. Pour la zone UB, elle est ramenée à 20 % de la surface totale du terrain à la place de 30 % initialement. S'agissant du secteur UDa, l'emprise au sol des constructions est réduite à 15 % à la place de 20 % initialement. Ces modifications réglementaires ne sont pas excessives. Elles ont uniquement pour but de maîtriser les densités urbaines dans des secteurs mal équipés et non d'interdire toute nouvelle construction.

La réduction de la superficie du secteur 1 AUh1 ainsi que la définition d'orientations particulièrement d'aménagement visant la création d'une voie de desserte interne nécessite de réadapter l'emprise au sol octroyée pour les futures constructions. En effet, les surfaces constructibles sont réduites et l'emprise au sol actuelle est jugée trop faible pour la faisabilité d'un projet cohérent. Aussi, la modification du PLU porte à 20 % l'emprise au sol de l'ensemble des constructions dans le secteur 1 AUh1.

Au sein du secteur 1 AUh4, l'emprise au sol des constructions est également fixée à 20 % de la surface totale du terrain, emprise généralement associée à l'implantation d'un habitat individuel.

► Article 10

Dans la continuité de la zone 1 AUh3 voisine, la hauteur maximale des constructions projetées dans le secteur 1 AUh4 est limitée à 9 m au faîtage soit R+C pour les habitations.

► Article 11

C'est l'article qui a subi le plus de modifications. Les modifications concernent les zones UA, UB, UC, UD, AU, A et N.

La volonté de la Municipalité a été de simplifier les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Les exigences qui étaient imposées auparavant sont apparues en décalage voire non adaptées avec la réalité du terrain, ce qui posaient des problèmes quand à l'application des règles et la faisabilité des projets les plus simples.

Les modifications envisagées concernent toutes les zones du règlement afin de conserver l'équité de tous devant la règle. Les évolutions réglementaires concernent principalement les baies, les menuiseries, les toitures et les annexes.

S'agissant des baies et des menuiseries, ce sont les alinéas concernant la forme, les dimensions et la nature des matériaux à respecter qui sont supprimés du règlement écrit. Ces règles sont propres à l'architecture traditionnelle. Or, sur le terrain il apparaît que les rénovations antérieures ont déjà très souvent modifiées l'aspect des façades qui ont perdu de leur intérêt patrimonial. De plus, le respect de ces règles représente un surcoût pour le pétitionnaire, ce qui peut nuire à l'aboutissement des projets les plus simples. Aussi, la

municipalité souhaite supprimer du règlement ces règles jugées inadaptées.

Les volets roulants sont déjà autorisés pour les constructions neuves. Dans le cas d'une rénovation, ils sont autorisés également mais à la condition de conserver les volets battants (qui sont considérés comme des éléments propres à l'architecture traditionnelle jouant un rôle d'animation et d'habillage de la façade).

En ce qui concerne les ouvertures en toiture, la municipalité ne veut plus imposer la forme et la taille ((plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum)) du châssis de toit basculant. De plus, pour éviter toute interprétation sur la notion de châssis de toit basculant, il sera indiqué clairement dans le règlement que les tabatières sont autorisées.

Enfin, les alinéas concernant les versants et pentes de toit sont simplifiés pour une meilleure application de la règle.

En l'occurrence, l'alinéa relatif aux matériaux de couverture des constructions est modifié afin de ne plus rendre obligatoire l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles, ardoises...) pour couvrir les annexes (surcoût injustifié et techniquement discutable) et exempter les toits terrasses (raisons techniques).

Enfin, en cas de réalisation d'une annexe séparée de l'habitation principale, le pétitionnaire ne sera plus obligé de respecter une pente de toit minimale.

L'urbanisation du secteur 1 AUh4 est assortie des mêmes règles que celles applicables aux autres zones AU à vocation d'habitat. Cependant, certaines règles sur l'aspect extérieur des constructions et l'aspect des clôtures sont propres au secteur 1 AUh4 qui bénéficie d'un environnement paysager particulier.

En ce qui concerne les matériaux, le règlement du secteur 1 AUh4 précise que les façades enduites devront être ornementées de modénatures et/ou de rappels d'architecture afin de rompre l'uniformité de la façade. Ils seront réalisés à l'aide de matériaux traditionnelles (brique rouge ou pierre) ou de parements d'aspect identique. L'objectif est d'aboutir à un projet architectural valorisant et reprenant un minimum des critères d'architecture locale.

La municipalité a souhaité interdire les constructions comportant des colonnes. Ce type d'architecture est considéré comme étrangère à la région.

Sur cette zone, les sous-sols sont interdits en raison de l'existence d'un potentiel phénomène de remontée de nappe (situation en fond de vallée, à proximité de la rivière de l'Esches).

S'agissant des annexes, les garages devront être construits avec les mêmes matériaux que la construction principale en vue de garantir l'esthétisme de l'ensemble.

Les clôtures font l'objet de dispositions spécifiques. Les clôtures édifiées sur rue devront présenter une simplicité d'aspect et leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m. Elles seront constituées de lisses de clôtures blanches doublées d'une haie composée exclusivement d'essences locales. Ce choix restrictif est volontaire. La volonté communale est de reproduire le type de clôtures déjà existant le long de la rue de Champlaid, en bordure du parc du château.



Clôture existante le long du parc du château.

En ce qui concerne les clôtures édifiées en limites séparatives, leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 m. Plusieurs options sont proposées. Le règlement s'attache à rechercher une certaine qualité esthétique des clôtures.

La partie pleine est limitée à 0,80 m de hauteur (muret). Les murets pourront être composés soit de matériaux traditionnels, soit de matériaux recouverts d'un enduit ton pierre calcaire avec une finition grattée fin et surmonté d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage.

La pose d'un grillage est autorisée selon des conditions précises (panneaux soudés verts montés sur des potelets de même couleur). Le recours à la plaque de béton est limité en soubassement (support du grillage) et devra respecter une hauteur maximale de 0,25 m comptée à partir du sol naturel.

Enfin, la plantation d'une haie composée d'essences locales fait partie des options possibles.

Secteur NL

L'article 11 est adapté pour les immeubles n°5 et 9 destinés à être transformés en logements. En effet, ces bâtiments sont toujours protégés dans leur intégrité (réparations et restaurations autorisées dans le respect des matériaux d'origine). Toutefois, afin d'assurer l'éclairage des pièces à vivre, les percements en façade et en toiture sont admis à condition de conserver une harmonie architecturale du bâtiment.

► Article 12

La modification de cet article concerne les zones UA, UB, UC, UD ainsi que les secteurs 1 AUh1, 1 AUh3, 1 AUh4, 1 AUm et 2 AUh2.

Dans l'optique de garantir la sécurité publique par la libre circulation des véhicules sur la voie publique, la modification vient préciser les conditions de réalisation du stationnement en lien avec un projet. Le stationnement répondant aux besoins du projet de construction sera réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération. Il s'agit de limiter le report du stationnement sur les voies publiques.

En outre, il est rappelé que les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes comme indiquées au règlement écrit.

► Article 13

Pour le secteur 1 AUh1, il est précisé l'obligation de respecter le principe de création d'un espace végétalisé, comme indiqué dans les orientations particulières d'aménagement (Cf. ci-après) afin de traiter qualitativement l'entrée du village, depuis la rue de Fresnoy.

2.3 ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Il convient de faire évoluer le contenu du document. Toutes les références au zonage réglementaire mentionnées dans ce document sont supprimées considérant que ces références peuvent évoluer sans remettre en cause le contenu même des orientations particulières d'aménagement. A titre d'exemple, cela s'est avéré le cas dans le cadre du reclassement en secteur 2 AUh2 du secteur 1 AUh2.

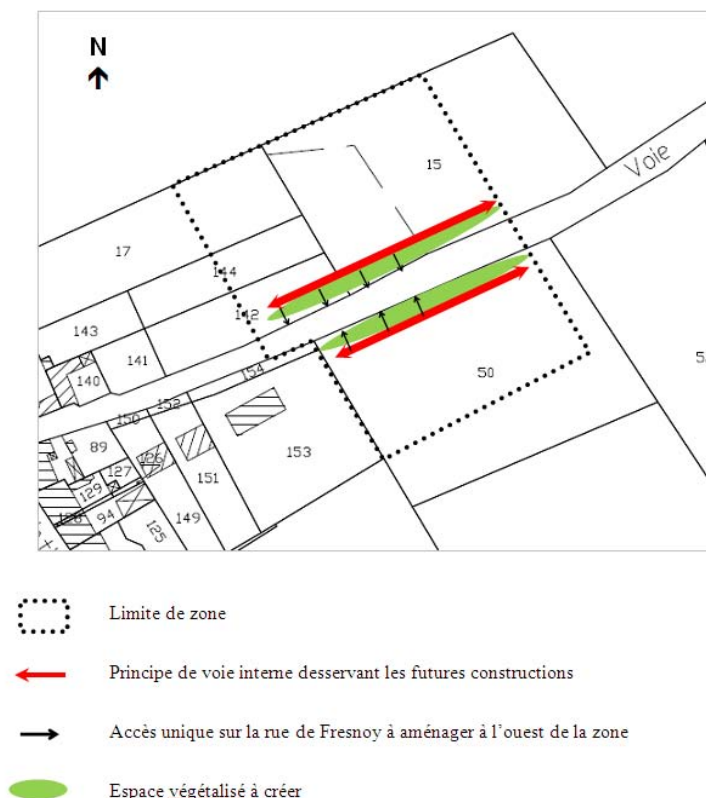
► La zone « rue de Fresnoy »

Afin d'assurer la sécurité des accès sur la rue de Fresnoy, la commune a souhaité préciser les conditions d'accès et de desserte de chaque rive constructible du secteur 1 AUh1. La particularité de cette zone est de s'inscrire en entrée de ville, d'être traversée par un axe principal de desserte du village (direction RD 1001) et d'être positionnée à plusieurs dizaines de mètres d'un virage.

Aussi, le principe à respecter est la desserte de chaque rive constructible à partir d'une voie interne ne présentant qu'un seul accès sur la rue de Fresnoy, accès qui devra être aménagé dans la partie ouest de la zone 1 AUh1, c'est-à-dire en retrait du virage. Ces principes d'aménagement sont retranscrits dans les orientations particulières d'aménagement pour une meilleure compréhension.

Par ailleurs, il est intégré un principe de végétalisation des espaces situés entre la rue de Fresnoy et les futures voies de desserte interne de la zone afin de participer à la qualification et à la valorisation de l'entrée de ville.

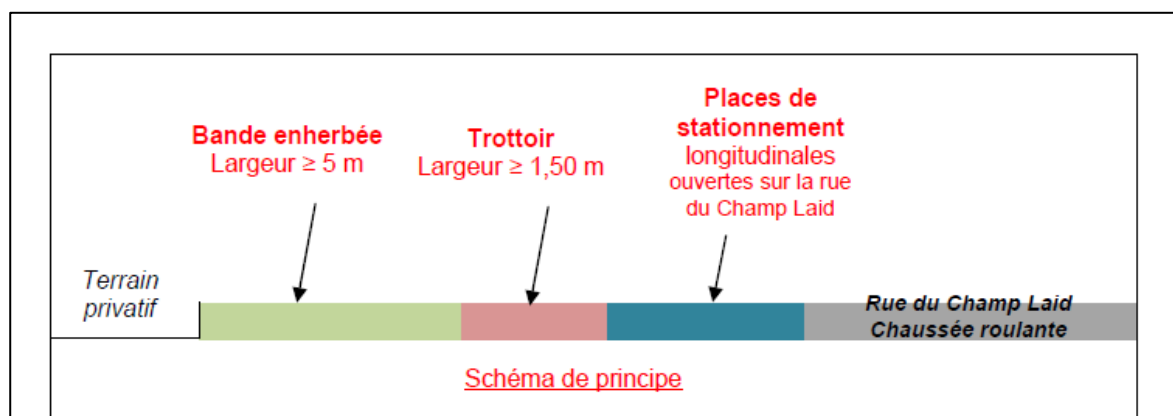
Principes d'aménagement du secteur 1 AUh1



► **La zone « Champ Laid »**

Dans le cadre du reclassement partiel de la zone 2 AUh située rue de Champlaid en secteur 1 AUh4, la commune a souhaité préciser les conditions d'aménagement de la rue de Champlaid en vue de favoriser la sécurité des déplacements, promouvoir les circulations douces et aménager un espace vert structurant.

A cet effet, les orientations particulières d'aménagement déjà définies dans la zone sont complétées par l'intégration d'un schéma de principe des aménagements attendus sur la rive gauche de la rue de Champlaid.



L'emprise globale de la voie, une fois aménagée, comprendra la chaussée roulante (déjà existante), bordée par des places de stationnement longitudinales ouvertes sur la rue de Champlaid, un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 m et un bande enherbée d'une largeur minimale de 5 m.

L'objectif de cet aménagement consiste à terme à structurer la rue de Champlaid tout en conservant le caractère rural de cette partie du village. L'intégration du végétal (bande enherbée) apportera une qualité esthétique fidèle à l'environnement immédiat de la zone (parc du château, fond de vallée humide).

La modification vient par ailleurs assouplir le principe de maintien d'un accès aux terrains cultivés situés à l'arrière de la zone. En effet, le PLU approuvé obligeait le futur pétitionnaire à organiser cet accès dans le prolongement de la rue de Rambouillet. Cette précision se révèle trop restrictive et n'est pas forcément la mieux adaptée (croisement de plusieurs voies).

2.4 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

L'évolution de la superficie des zones est illustrée dans le tableau page suivante.

La superficie de la zone UA augmente sensiblement (+ 00 ha 07) considérant l'intégration de deux parcelles classées initialement en secteur 2 AUh. En outre, la zone UA comprend dorénavant un nouveau secteur dénommé « UAb » d'une superficie de l'ordre de 00 ha 68.

La réduction, d'environ 00 ha 32, de la surface du secteur 1 AUh1 se fait au profit de la zone A.

La superficie totale de la zone A est par ailleurs réduite de 00 ha 48 par l'intégration en zone UB de l'ancienne ferme de Plantoignon (parcelle 215) suite à un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai. Par conséquent, la superficie de la zone UB augmente d'autant.

L'évolution des zones concerne également la totalité des zones AU.

Le gel à l'urbanisation de la zone 1 AUh2 entraîne seulement le changement de son classement (2 AUh2) mais n'impacte pas la superficie de la zone inscrite au PLU.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2 AUh située rue de Champlaid a pour effet de créer un nouveau secteur 1 AUh4 d'une superficie avoisinant 01 ha 88.

La surface de la zone 2 AUh est réduite de 01 ha 95 au profit de la zone UA et du secteur 1 AUh4.

Tableau récapitulatif de l'évolution de la superficie des zones

ZONE	PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	EVOLUTION
UA	10 ha 43	10 ha 50	+ 00 ha 07
dont UAa	01 ha 17	01 ha 17	0
dont UAb	---	00 ha 68	+ 00 ha 68
UB	13 ha 42	13 ha 90	+ 00 ha 48
UC	01 ha 10	01 ha 10	0
UD	13 ha 24	13 ha 24	0
dont UDa	07 ha 32	07 ha 32	0
dont UDb	02 ha 88	02 ha 88	0
dont UDC	03 ha 04	03 ha 04	0
UE	00 ha 54	00 ha 54	0
UI	02 ha 11	02 ha 11	0
AU	44 ha 12	43 ha 73	- 00 ha 39
dont 1 AUh1	01 ha 25	00 ha 93	- 00 ha 32
1 AUh2	03 ha 04	--	- 03 ha 04
2 AUh2	--	03 ha 04	+ 03 ha 04
1 AUh3	01 ha 78	01 ha 78	0
1 AUh4	---	01 ha 88	+ 1 ha 88
1 AUm	02 ha 46	02 ha 46	0
2 AUh	02 ha 58	00 ha 63	- 01 ha 95
2 AUl	29 ha 97	29 ha 97	0
2 AUm	03 ha 04	03 ha 04	0
A	424 ha 44	424 ha 28	- 00 ha 16
N	273 ha 60	273 ha 60	0
dont Na	12 ha 71	12 ha 71	0
NL	02 ha 93	02 ha 93	0
TOTAL	783 ha 00	783 ha 00	0

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1 PREAMBULE

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 puisse 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 LES IMPLICATIONS

La commune devra participer à la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de réaliser les équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

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, et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal.

3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3.3.1 *L'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.

A 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 et les espaces naturels.

A 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 *La 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.

A 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 PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3.4.1 *La commune et le paysage*

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le PLU les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

Les modifications sont sans effet négatif sur le paysage. La silhouette du bourg et des hameaux et leur inscription dans le paysage ne sont pas impactées par les modifications réglementaires entreprises, puisque ces choix résultent de la mise en œuvre du PLU approuvé en 2007.

La modification vient compléter les prescriptions réglementaires visant la pérennité des paysages anciens du hameau de Gandicourt par la protection d'un îlot végétal situé rue de la Ferme, îlot arboré qui s'inscrit en relais des îlots boisés originels du hameau.

L'implantation des zones AU n'est pas nouvelle ; leur choix a fait l'objet de justifications dans le PLU approuvé. La réduction de la superficie du secteur 1 AUh1 permet de favoriser plus encore l'insertion paysagère de la zone par l'ordonnancement des constructions au plus proche de la structure urbaine actuelle du village. Cela évite ainsi la diffusion des volumes bâtis dans l'espace. L'adaptation de l'emprise au sol des constructions n'a pas pour effet d'augmenter les densités sur la zone mais seulement d'adapter les droits à bâtir à l'évolution de la superficie de la zone et aux aménagements exigés (création de voies nouvelles internes).

L'introduction, dans les orientations particulières d'aménagement, d'un impératif de traitement qualitatif et paysager des abords des rues de Fresnoy et de Champlaid confirme le souhait des élus de Belle-Eglise d'intégrer au mieux les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation dans leur environnement paysager.

Les volumes bâtis attendus dans le secteur 1 AUh4 (9 m au faîtage soit R+C) s'inscrivent dans la continuité de ceux existants dans le secteur 1 AUh3 et la rue du Pont St Jacques ce qui garantira une harmonie des constructions dans cette partie du village.

3.4.2 *La commune et les milieux naturels*

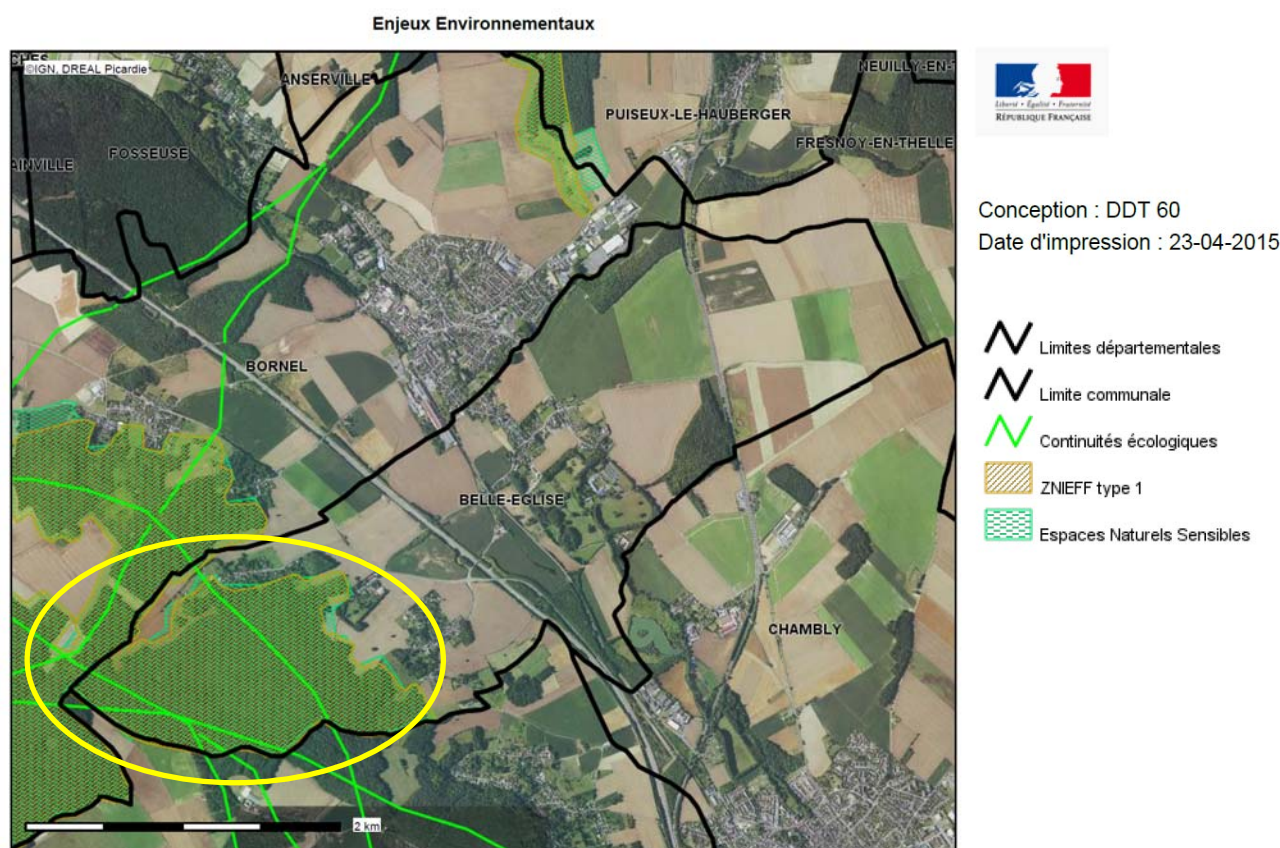
Les modifications apportées au plan ne portent pas atteinte aux ensembles naturels analysés au PLU approuvé. Elles ne concernent pas des secteurs qui font l'objet de reconnaissance ou protection particulière (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, site Natura 2000, Espaces Boisés Classés...). Aucun corridor écologique n'est répertorié sur les secteurs intéressés par la modification du PLU.

À ce titre, le projet communal ne remet pas en cause les grands équilibres naturels sur la commune.

En ce qui concerne les zones AU touchées par la modification, du fait de leur passé agricole, elles n'ont jamais fait l'objet d'une quelconque protection et ne présente aucune valeur écosystémique, hormis les espèces communes habituellement rencontrées dans ce type d'espace.

Reconnaitances environnementales sur le territoire de Belle-Eglise

(source : DDT Oise)



Description :

Carte regroupant les informations sur les biocorridors, les ZNIEFF, les ZICO ou ZPS, les ensembles naturels sensibles... afin de connaître la sensibilité environnementale d'un secteur précis.

La DDT ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci tant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces.

Carte publiée par l'application CARTELIE
Ministre de l'égalité des territoires et du Logement / Ministre de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une évaluation précise des conséquences de la modification du PLU sur le cadre bâti et les espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable. L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de

réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme auront pour effet de pérenniser le tissu bâti patrimonial, en l'occurrence par la réhabilitation et l'affectation à usage d'habitat de deux bâtiments vernaculaires constitutifs de l'ancienne ferme de Plantoignon.

Le « nettoyage » de l'article 11, par la suppression de plusieurs alinéas concernant les baies, les toitures, les annexes..., s'est révélé nécessaire. Les nombreuses références à l'architecture traditionnelle (avec des dimensions strictes) sont inapplicables si l'on considère les rénovations déjà réalisées avant l'approbation du PLU et le surcoût que cela peut représenter pour le particulier (frein aux projets de rénovation et de construction). La suppression de ces règles va par ailleurs dans le sens du Grenelle de l'Environnement qui préconise des modes constructifs innovants permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

La réduction de la surface de la zone 1 AUh1 favorise une urbanisation plus compacte et donc une appréhension du bâti plus structurée dans un contexte d'entrée de village.

Les règles définies pour le secteur 1 AUh4 sont le garant de la bonne greffe de la zone par rapport au tissu bâti existant. Le volume des bâtiments sera similaire à un tissu pavillonnaire classique et les hauteurs adaptées au contexte bâti proche (9 m au faîtage soit R+C). En cas de réalisation de façades enduites, elles seront ornementées de modénatures et/ou de rappels d'architecture reprenant les tons de la brique ou de la pierre utilisée localement. Il s'agit, sans être excessif, d'assurer une continuité du tissu bâti avec la zone UA (bâti ancien) contiguë.

ooo

En conclusion, on peut affirmer que les modifications apportées au PLU en vigueur ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du document approuvé en 2007.

Commune de BELLE-EGLISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
22 DEC.2007

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

<u>INTRODUCTION</u>	<u>Page</u>
A) Le PLU - Aspects généraux	5
B) Le PLU de Belle-Eglise	6
C) Contenu du document	6
<u>CHAPITRE I – LE DIAGNOSTIC</u>	8
<u>1.1. - Les données de base</u>	10
1.1.1. – Situation géographique	10
1.1.2. – Evolution de la population	13
1.1.3. – Structures de la population	15
1.1.4. – Population active	17
1.1.5. – Activités	19
1.1.6. – Logement	20
1.1.7. – Equipements	23
1.1.8. – Rappel historique	32
1.1.9. – Document d’urbanisme et intercommunalité	34

1.2. – <u>Analyse de l'état initial du site et de l'environnement</u>	48
1.2.1. – Rappel	48
1.2.2. – Topographie	48
1.2.3. – Paysage et végétation	52
1.2.4. – Environnement	56
1.2.5. – Hydrographie	57
1.2.6. – Géologie	57
1.2.7. – Hydrogéologie	59
1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant	61
1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain	80
1.2.10. – Trame verte	81
1.2.11. – Dynamique urbaine	84
1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique	86
1.3. – <u>Bilan du diagnostic</u>	91
1.3.1. – Rappel	91
1.3.3. – Bilan du diagnostic	91

CHAPITRE II – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

97

2.1. – Choix retenus pour établir le PADD

98

2.1.1. – Les objectifs du PLU

98

2.1.2. – Les choix et orientations du PADD de Belle-Eglise

98

2.2. – Les justifications des règles adoptées au PLU

109

2.2.1. – Présentation

109

2.2.2. – Les zones urbaines

109

2.2.3. – Les zones naturelles

148

2.2.4. – Tableau récapitulatif des surfaces

183

2.2.5. – Evolution des superficies des zones et des règles

184

2.2.6. – Les emplacements réservés

187

2.2.7. – Les plans d'alignements

189

2.2.8. – Les servitudes

189

2.2.9. – Les nuisances acoustiques

189

<u>CHAPITRE III - MISE EN OEUVRE DU PLAN</u>	191
3.1. - <u>Préambule</u>	192
3.2. - <u>Les implications</u>	192
3.3. - <u>Les actions d'accompagnement</u>	193
3.4. - <u>Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur</u>	194
3.4.1. - La commune et le paysage	194
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	196
3.4.3. - Le cadre bâti	198
3.4.4. - Impact sur l'environnement et protections	199

INTRODUCTION

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 Urbain 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. 121-1, 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 Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt ans. 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 Belle-Eglise

Par délibération en date du 11 juin 2001, le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'État. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Par lettre en date du 22 novembre 2001, Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Belle-Eglise, lequel couvre entièrement le territoire communal.

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

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les orientations particulières d'aménagement,
- les documents graphiques avec les plans de découpage en zones, les prescriptions particulières et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics (eau, assainissement),
 - les plans d'alignement,
 - les nuisances acoustiques,
 - les servitudes.

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

A cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 – LE DIAGNOSTIC

2 – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve 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,

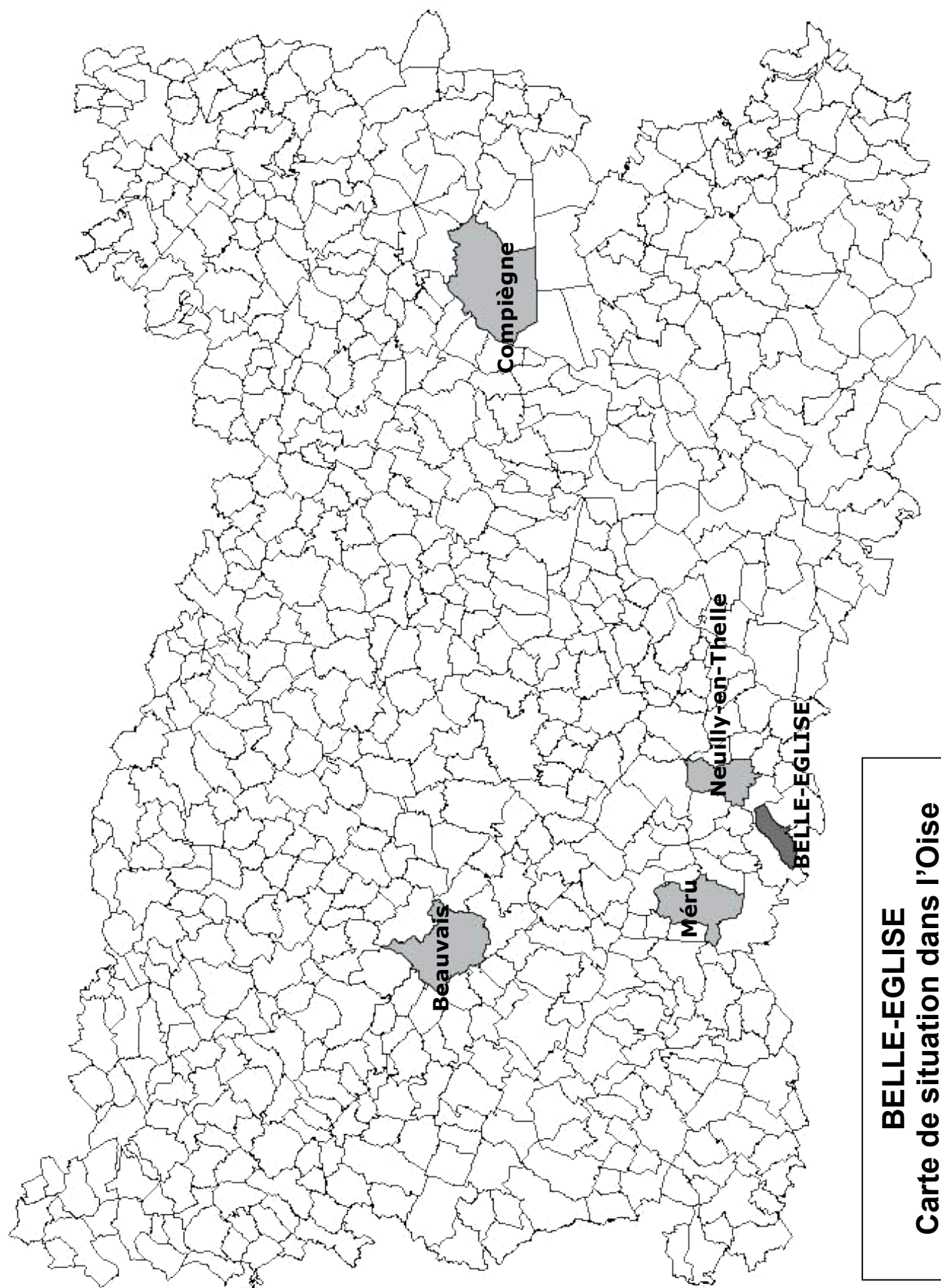
- les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,

- les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: INSEE, DDE, DDAF, BRGM, Mairie de Belle-Eglise.

CHAPITRE PREMIER

LE DIAGNOSTIC



BELLE-EGLISE
Carte de situation dans l'Oise

1.1. - LES DONNEES DE BASE

1.1.1. – Situation géographique

La commune de Belle-Eglise se situe au sud du département de l'Oise, à environ 45 km de Paris et environ 30 km de Beauvais, ville préfectorale. La commune est rattachée au canton de Neuilly-en-Thelle dont le chef-lieu est à 7 km.

Elle se trouve en bordure du Val d'Oise et de ses grandes unités urbaines qui exercent une influence sur le développement communal.

Géographiquement, la commune appartient à deux grandes entités naturelles :

- le Pays de Thelle, délimité au nord par le massif du Clermontois et au sud par la plaine d'Ile de France et qui se caractérise par un plateau agricole entrecoupé par des petits vallons étroits et sinueux creusés par des cours d'eau.

- le massif du Vexin Français, entité géomorphologique remarquable, qui se présente au Sud-Est du territoire communal sous la forme d'un large plateau faiblement incliné vers le Sud, dominé par de grandes cultures et parfois entrecoupé de buttes sableuses. Celui-ci se termine par un grand anticlinal (ou pli du relief) orienté Nord-Ouest – Sud-Est, dont la face Est est marquée par un coteau relativement abrupt que l'on nomme également Côte du Vexin. Ce coteau, presque entièrement recouvert de boisements, est également connu sous l'appellation de Massif du Vexin Oriental.

Ces deux grandes entités sont coupées par la vallée de l'Esches qui présente une orientation Nord-Ouest – Sud-Est, à l'intérieur de laquelle se niche l'autoroute A16. Cette vallée assez large abrite la rivière de l'Esches et de nombreux rus vers lesquels se dirigent les eaux de ruissellement en provenance des deux plateaux.

Le territoire communal couvre une superficie de 783 hectares, superficie légèrement inférieure à la moyenne départementale (846 hectares).

La commune de Belle-Eglise est bordée :

- au Nord, par Fresnoy-en-Thelle,
- à l'Ouest, par Bornel,
- au Sud-Ouest, par Hédouville (val d'Oise),
- au Sud-Est, par Ronquerolles (Val d'Oise),
- à l'Est , par Chambly.

De nombreuses infrastructures routières traversent le territoire communal (voir plan page suivante):

- la route départementale n°1001 (ancienne RN 1) qui structure les déplacements au sein du Pays de Thelle. Elle permet de relier la ville préfectorale de Beauvais à Paris. Cette voie de communication traverse le territoire communal dans sa frange Nord.
- la route départementale n°923 qui traverse le nord de la partie urbanisée de Belle-Eglise. Elle a une vocation de desserte plus locale des différents villages installés au sein de la vallée de l'Esches.
- la route départementale n°105 qui relie les villes moyennes entre-elles (Méru, Chambly...).
- l'autoroute A16 qui coupe le territoire communal en deux sous-ensembles. Elle permet la jonction de la région parisienne à la côte Picarde (Calais).

Belle-Eglise Les grands axes



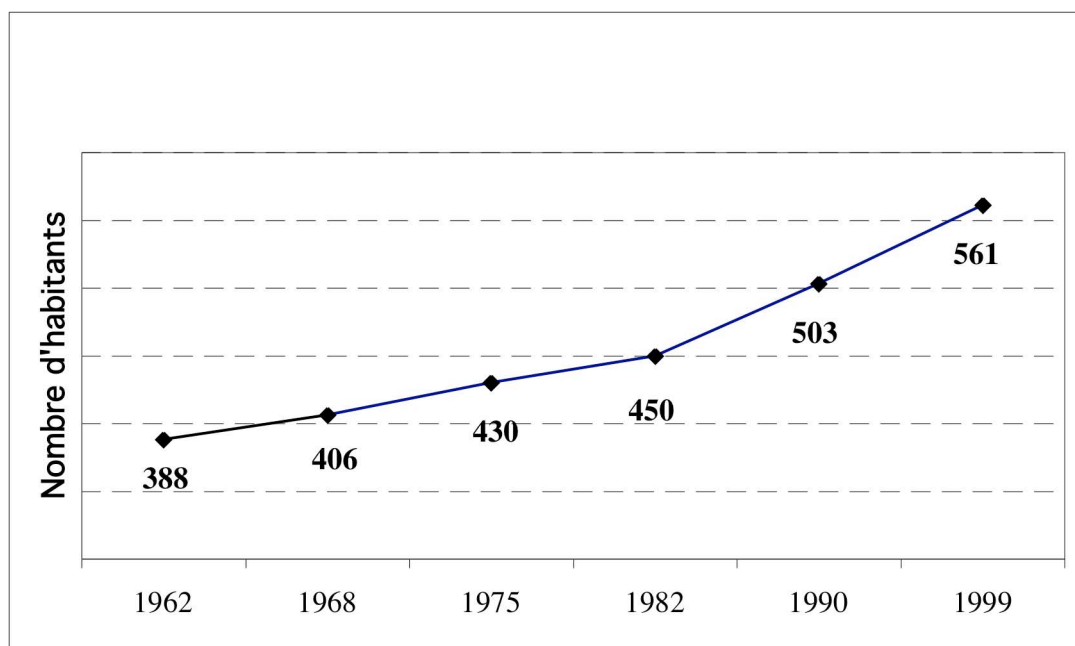
Source : www.mappy.fr

1.1.2. – Evolution de la population (source INSEE)

La population de la commune de Belle-Eglise a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

RECENSEMENT GÉNÉRAL DE LA POPULATION	POPULATION MUNICIPALE	AUGMENTATION ABSOLUE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRÉCÉDENT	AUGMENTATION RELATIVE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRÉCÉDENT
1962	388	-	-
1968	406	18	+ 4,6 %
1975	430	24	+ 5,9 %
1982	450	20	+ 4,6 %
1990	503	53	+ 11,8 %
1999	561	58	+ 11,5 %

Courbe de croissance de la population de Belle-Eglise entre 1962 et 1999



La croissance démographique de Belle-Eglise a été régulière jusqu'au début des années 80, puis s'est soudainement accélérée : le rythme de croissance de la population ayant plus que doublé au cours des deux derniers recensements. D'une vingtaine de personnes gagnées entre chaque recensement, la commune est passée à une cinquantaine à partir des années 80, ce qui équivaut à une progression de près de 12 % par période intercensitaire.

La croissance communale rattrape tardivement le fort développement cantonal des années 70. Celui-ci atteignait près de 3 % de population en plus par an entre 1975 et 1982, ce qui est une valeur considérable. Ce décalage complet indique que la commune a été épargnée par les fortes pressions qui se sont exercées sur le territoire cantonal. Actuellement, le taux de croissance annuel tend à diminuer légèrement, ce qui est une caractéristique commune au canton et au département.

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés sur le territoire) et le solde migratoire (la différence entre le nombre de personnes qui quittent le territoire et le nombre de personnes qui s'y installent).

Les deux composantes de la croissance - mouvement naturel et solde migratoire - se sont articulées de la façon suivante entre 1962 et 1999 :

PÉRIODE INTERCENSITAIRE	TAUX DE VARIATION ANNUEL (EN %)	TAUX DE VARIATION ANNUEL DU AU MOUVEMENT NATUREL (EN %)	TAUX DE VARIATION ANNUEL DU AU SOLDE MIGRATOIRE (EN %)
1962 - 1968	+ 0,76 %	+ 1,18 %	- 0,42 %
1968 - 1975	+ 0,83 %	- 0,34 %	+ 1,17 %
1975 - 1982	+ 0,62 %	- 0,10 %	+ 0,71 %
1982 - 1990	+ 1,43 %	+ 0,34 %	+ 1,08 %
1990 - 1999	+ 1,22 %	+ 0,59 %	+ 0,63 %

En dépit d'un récent ralentissement, la croissance reste soutenue sur la commune, bien qu'elle ait souvent changé de nature.

À partir des années 70, le solde migratoire devient responsable de la croissance démographique qui était auparavant assurée par l'excédent des naissances sur les décès. Jusqu'en 1982, l'arrivée de population nouvelle va permettre de compenser le déficit des naissances. Celui-ci s'est comblé depuis pour réamorcer une nouvelle progression.

Aujourd'hui, le rapport entre solde migratoire et solde naturel s'est rééquilibré et ces derniers sont responsables, à parts égales, d'une progression de population de + 1,2 % par an en moyenne. Cette valeur est comparable à celle observée au niveau cantonal où l'excédent lié au solde migratoire est toutefois supérieur.

1.1.3. – Structures de la population

Structure par âge en 1999 (RGP 1999)

	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE	%
Moins de 20 ans	80 (74)	69 (57)	149 (131)	26,4 % (26 %)
20 à 39 ans	84 (76)	74 (84)	158 (160)	28 % (31,8 %)
40 à 59 ans	86 (70)	85 (56)	171 (126)	30,3 % (25 %)
60 à 74 ans	33 (28)	26 (32)	59 (60)	10,5 % (12 %)
75 ans ou plus	11 (10)	16 (16)	27 (26)	4,8 % (5,2 %)
TOTAL	294 (258)	270 (245)	564 (503)	100 % (100 %)

La répartition de population de Belle Eglise par tranches d'âges reste globalement stable par rapport au dernier recensement de 1990.

On remarquera toutefois l'amorce d'un certain vieillissement de la population puisque les 40-59 ans sont désormais plus nombreux que les 20-39 ans et légèrement sur-représentés par rapport à la moyenne départementale.

La part des plus de 60 ans diminue sur la commune, principalement en raison du moindre recours au maintien à domicile des personnes âgées qui s'orientent de plus en plus vers des structures d'accueil spécialisées.

Nombre de personnes par foyer (RGP 1999)

	Nombre de ménages*	BELLE EGLISE %	OISE %
1 personne	34	16,4 %	23,3 %
2 personnes	69	33,3 %	30,5 %
3 personnes	46	22,2 %	18,7 %
4 personnes	39	18,8 %	16,5 %
5 personnes	16	7,7 %	7,3 %
6 personnes ou plus	3	1,4 %	3,6 %

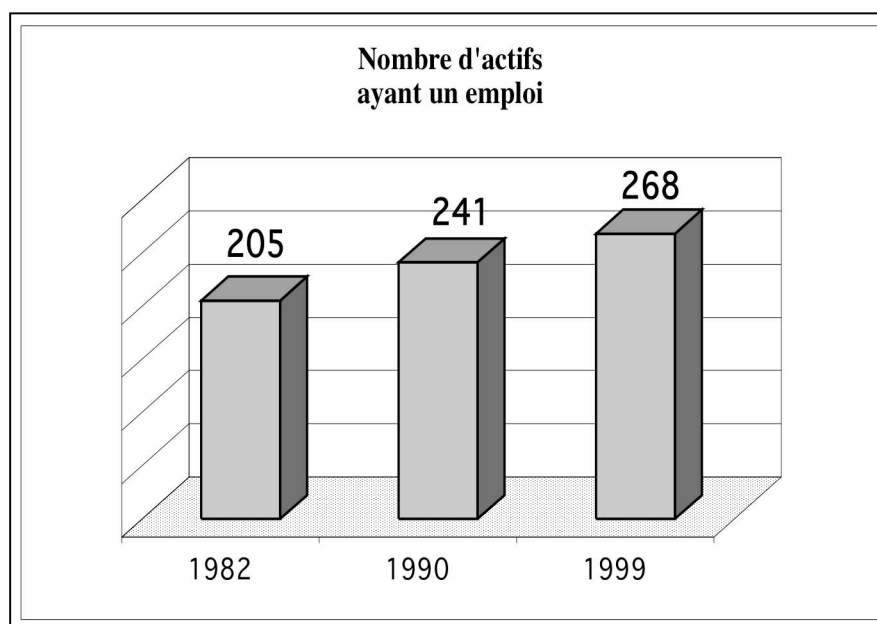
La majorité des ménages est représentée par des couples sans enfants (1/3 des ménages).

Les couples avec 1 ou 2 enfants constituent 41 % des ménages et ceux avec 3 enfants ou plus : 9 %.

Deux catégories de ménages ont augmenté de manière significative par rapport au dernier recensement : on dénombre ainsi 20 couples supplémentaires sans enfants, ce qui est à mettre en relation avec la construction de 24 logements locatifs sociaux sur la commune en 1996. À noter également la présence de 6 ménages supplémentaires de 5 personnes par rapport à 1990.

* La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

1.1.4. – Population active



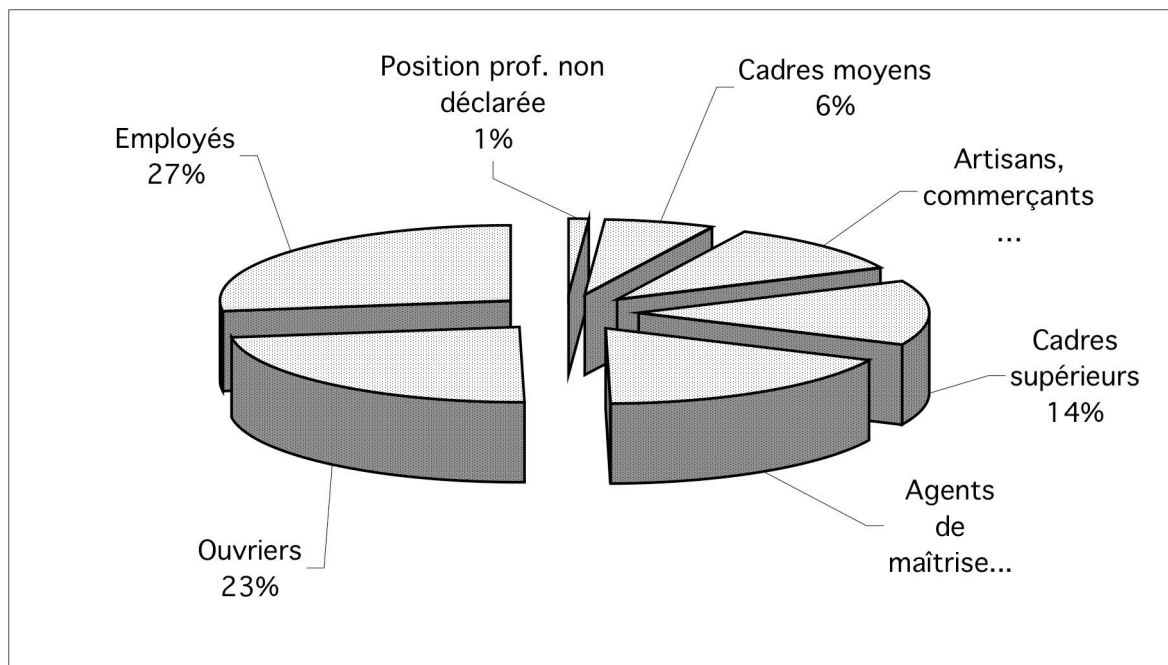
Le nombre d'actifs résidant sur la commune s'élève à 268 en 1999. Par rapport à 1982, la population active a augmenté de 31 %. Cette progression enregistre toutefois un léger ralentissement puisqu'elle était de + 17,6 % entre 1982 et 1990, contre + 11,2 % au dernier recensement.

Tandis que la classe d'âges des actifs de 40 à 59 ans a augmenté, celle des moins de 40 ans est restée stable, ce qui confirme la tendance au vieillissement de la population.

Le taux d'activités sur la commune est de 80,9 % en 1999. Il a augmenté de 3,6 % depuis 1982. Ce constat traduit un certain dynamisme de la population et reflète la répartition par âge des habitants (20-59ans).

En 1999, le chômage touche 23 personnes soit 8,6 % de la population. Ce taux est inférieur à celui enregistré sur le canton (9,9 %) et sur le département (12,4 %). Bien que le rythme de progression du nombre d'hommes et de femmes soit comparable dans la population active, la population féminine est plus durement touchée par le chômage. En effet, le taux de chômage des femmes qui atteint 12,3 % en 1999 est comparativement deux fois plus élevé que celui des hommes (5,8 %). Quelle que soit la classe d'âge considérée, le taux de chômage des hommes ne dépasse jamais 11 %, alors que celui des femmes peut atteindre 17 %.

Répartition de la population active ayant un emploi
selon la catégorie socio-professionnelle en 1999 (RGP)



La population active est pour moitié composée d'employés et d'ouvriers. Cette part est équivalente aux proportions relevées à l'échelle départementale, voire nationale.

Les professions intellectuelles supérieures, attirées par le cadre de vie et la tranquillité qui règne sur la commune, sont relativement bien représentées car elles concernent près d'1 actif sur 5.

Migrations alternantes

En raison de la forte attractivité exercée par la région parisienne, les migrations domicile-travail sont très importantes à Belle Eglise. En effet, celles-ci concernent près de 9 actifs sur 10.

Sur 245 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, seules 26 personnes travaillent à Belle Eglise, soit 10,6 %.

Parmi celles qui travaillent à l'extérieur, un tiers (32,4 %) exerce leur activité sur le bassin d'emploi local, dans les limites du département : 18 personnes vont par exemple à Bornel, 14 à Chambly, 7 à Méru, et 6 à Beauvais.

Les deux autres tiers se répartissent dans la région parisienne sur un panel de départements très large : 80 personnes vont ainsi travailler dans le Val d'Oise (dont 17 à Persan), 32 à Paris, 17 dans les Hauts de Seine, 8 en Seine-Saint-Denis et 6 dans les Yvelines.

Alors que le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté de 12 % à Belle Eglise par rapport à 1990, le nombre d'actifs travaillant et résidant sur la commune a diminué de 38 %. Les actifs s'expatrient donc de plus en plus pour exercer leur activité professionnelle.

65 emplois sont recensés sur la commune, car en plus des 26 actifs résidant et travaillant sur la commune, 39 personnes viennent de l'extérieur : 10 actifs proviennent entre autres de Bornel, 5 de Chambly, 3 de Persan et 3 de Fosseuse. Le taux d'emploi est de 26 % ; le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs sur la commune ; il reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre. Ce chiffre traduit la dépendance de Belle-Eglise vis-à-vis des bassins d'emplois extérieurs à la commune.

Hormis à Belle Eglise, où l'on ne recense que 10 femmes actives, la part des femmes dans la population active décroît en fonction de l'éloignement du lieu de travail.

La voiture particulière est utilisée à une écrasante majorité par 3/4 des actifs. Seuls ceux qui travaillent hors région utilisent en complément les transports en commun de façon significative pour 13 % d'entre eux.

1.1.5. – Les activités

Agricoles

La commune comptait deux activités agricoles sur le territoire communal (ferme de Plantoignon et ferme de Landrimont). Seule la ferme de Landrimont reste en activité. Son siège d'exploitation est situé dans le hameau et le siège social au 4, rue du Pont Saint Jacques dans le bourg de Belle-Eglise.

D'autres exploitants agricoles, dont le siège d'exploitation et le siège social se localisent en dehors du territoire communal, exploitent des terres agricoles sur la commune de Belle-Eglise.

Artisanales et industrielles

Il existe deux établissements artisanaux dont le siège social est à Belle-Eglise. La société de menuiserie industrielle AMMAC emploie 17 salariés. Une société de transformation de palette emploie également deux à trois salariés.

On notera également la présence d'une industrie installée à cheval sur la commune de Bornel et sur celle de Belle-Eglise.

De commerces

La commune de Belle-Eglise recense un café-tabac et un restaurant. Un service itinérant de boucherie et de poissonnerie se maintient toutefois.

Les besoins en commerce sont assurés auprès des communes limitrophes de Bornel et de Chambly.

Tous les autres besoins sont satisfaits dans des villes plus importantes comme Méru et Cergy (Val d'Oise).

1.1.6. – Logement

PÉRIODES	1962	1968	1975	1982	1990	1999
1) Nombre de logements	-	-	164	183	202	220
2) Nombre de résidences principales	116	124	139	149	180	207
3) Nombre de résidences secondaires	-	-	17	15	15	8
4) Nombre de logements vacants	-	-	8	19	7	5
5) Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,34	3,25	3,09	2,95	2,79	2,68

Remarques sur les lignes 1 à 5

Les résidences principales (ligne 5) comprennent essentiellement les logements ordinaires, mais aussi les logements-foyers pour personnes âgées, les pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers, les chambres meublées dans les hôtels et les garnis, les constructions provisoires et les habitations de fortune.

Les logements inoccupés sont répartis dans ce tableau entre résidences secondaires et logements vacants.

Les résidences secondaires (ligne 3) sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, notamment les maisons et logements loués (ou à louer) pour les saisons touristiques. Sont également décomptés comme résidences secondaires les logements occasionnels, qui sont utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Les logements vacants (ligne 4) comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que leurs titulaires n'occupent pas à la date du recensement.

Ne sont pas compris dans aucune des trois catégories ci-dessus, ni les habitations mobiles, ni les logements (chambres, studios, etc...) occupés par des personnes vivant en collectivité.

C'est la population des résidences principales qui a été utilisée pour calculer le nombre moyen d'occupants (par résidence principale) qui figure sur la ligne 5.

La commune de Belle-Eglise enregistre une augmentation constante de son parc de logement depuis 1975.

L'augmentation constante du parc de logements est principalement due à l'accroissement du nombre de résidences principales qui a presque doublé en trente ans. Depuis le recensement de 1982, la progression s'accélère : le parc de résidences principales a augmenté de plus d'1/3 (+ 36 %) ce qui représente environ 30 logements de plus par période intercensitaire, contre une dizaine auparavant.

Les logements vacants sont peu nombreux (2,3 % du parc) au même titre que les résidences secondaires (3,6 %) dont le nombre a diminué de moitié par rapport à 1990 en raison de leur transformation en résidences principales. Cette évolution traduit une certaine tension du marché liée à une forte demande en logement sur la commune.

En 1999, le pourcentage des différentes composantes du parc immobilier est le suivant :

- Résidences principales : 94,1 %
- Résidences secondaires : 3,6 %
- Logements vacants : 2,3 %

Le taux moyen d'occupation des logements est égal à 2,68 en 1999 ; il confirme une décohabitation engagée depuis 1962 (3,34 à cette époque).

En 1999, la densité au Km² était de 72 habitants, ce chiffre doit être rapproché de la superficie du territoire communal, plutôt moyenne, c'est-à-dire 783 hectares.

Dans la situation actuelle, on peut estimer que les besoins en logements sont uniquement liés à l'accroissement démographique ; comme cela été dit précédemment (Cf. paragraphe "évolution de la population") cet accroissement est, à part égale, tributaire du solde migratoire et du solde naturel.

Epoque d'achèvement des logements

PERIODE	NOMBRE	POURCENTAGE
Avant 1948	101	45,9 %
1949 - 1974	51	23,2 %
1975 - 1981	15	6,8 %
1982 - 1989	15	6,8 %
1990 – 1999	38	17,3 %
TOTAL	20	100 %

Près de 46 % des logements sont antérieurs à 1949. Bien que le parc ancien soit très important, le parc récent - constitué de logements de moins de 25 ans - représente tout de même 1/3 du parc total.

Ce renouvellement conséquent du bâti est lié à la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune.

Les 3/4 des occupants des résidences principales sont propriétaires de leur logement, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (60,4 %). Cette situation est à mettre en relation avec la proportion élevée de maisons individuelles sur la commune : près de 82 %, contre à peine 67 % au niveau départemental.

Même si les logements locatifs sont proportionnellement deux fois moins nombreux que sur l'ensemble du département, ces derniers ne sont pas sous-représentés, compte tenu du profil rural de la commune. La vingtaine de logements locatifs sociaux construits récemment représentent 11,5 % du parc de résidences principales, ce qui est loin d'être négligeable.

Le confort des logements peut être considéré comme satisfaisant au regard des moyennes départementales. Par exemple, les logements sans chauffage central qui ne représentent que 7 % du parc sont proportionnellement deux fois moins nombreux que la moyenne départementale.

Le parc communal, dominé par les maisons individuelles, comporte une forte proportion de grands logements : près de 69 % des logements disposent d'au moins 4 pièces.

1.1.7. – Les Equipements

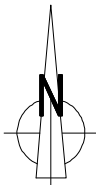
a) Les équipements d'infrastructure

*** Voirie routière**

La commune de Belle-Eglise est traversée par de nombreuses voies de communication qui compartimentent le territoire communal. En plus de l'autoroute A16, le territoire communal est concerné par la RD 1001 (ancienne RN 1) qui traverse le territoire communal en frange nord. Un délaissé de l'ex. RN 1 a été baptisé RD 901 A. La commune recense également deux autres routes départementales : les RD n°923 et n°105.

COMMUNE DE BELLE EGLISE (OISE)

COMMUNE EN FRESNOY-EN-THELLE



Légende

-  Autoroute
-  Route départementale
-  Voie communale



COMMUNE D'HÉDOUVILLE (Val d'Oise) COMMUNE DE RONQUEROLLES (Val d'Oise)

La présence de ces différents axes pose des problèmes relatifs à l'insécurité des usagers de la route.

La RD 1001 comptabilise un trafic journalier de 12 045 véhicules. La RD 923 comptabilise quant à elle 3 180 véhicules/jour et la RD 105 environ 1 870 véhicules/jour. La plupart de ces voies sont classées route à grande circulation (RD 1001 et RD 105).

Le flux de circulation entraîne des nuisances en termes de tolérance au bruit ambiant. La commune de Belle-Eglise fait d'ailleurs l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 pour leur classement au titre du bruit.

En plus des voies mentionnées ci-dessus, il convient d'ajouter divers chemins ruraux et autres voies communales qui desservent les hameaux et les autres parties du territoire.

* Voie ferroviaire

Le territoire communal est traversé par des voies ferrées qui assurent les liaisons Paris – Le Tréport. Il n'y a pas de gare "voyageurs" à Belle-Eglise, ni de halte, la gare la plus proche se trouve à Bornel. L'arrêt s'intitule Bornel/Belle-Eglise. Il est possible de s'y rendre à pied à partir de Belle-Eglise.

* Réseau d'eau potable

La commune de Belle-Eglise dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable collectif organisé sur le plan intercommunal. Elle adhère à un syndicat intercommunal d'Adduction en Eau Potable qui est chargé de réaliser les travaux nécessaires à la bonne desserte en eau. L'entretien et l'exploitation du réseau ont été confiés à la SAGEA, par contrat d'affermage.

Desserte dans l'agglomération principale

Un château d'eau situé au Nord de Bornel au lieu dit "Vallée Mort d'Homme" alimente l'agglomération principale de Belle Eglise. L'amenée d'eau s'effectue depuis Bornel sur le Boulevard de Belle Eglise, via une canalisation de 150 mm puis de 200 mm et réalise un bouclage avec la rue des Ecoles (125 mm) et la RD 923 (100 mm). Ce bouclage a été renforcé par une canalisation de 80 mm sur la RD 923 afin d'assurer une meilleure distribution de l'eau des nouveaux locatifs construits récemment en entrée de ville. Ces derniers sont raccordés à une conduite de 200 mm par une branche de tube PVC de 53 à 63 mm de diamètre.

COMMUNE DE BELLE-EGLISE

RESEAU D'EAU POTABLE
Village

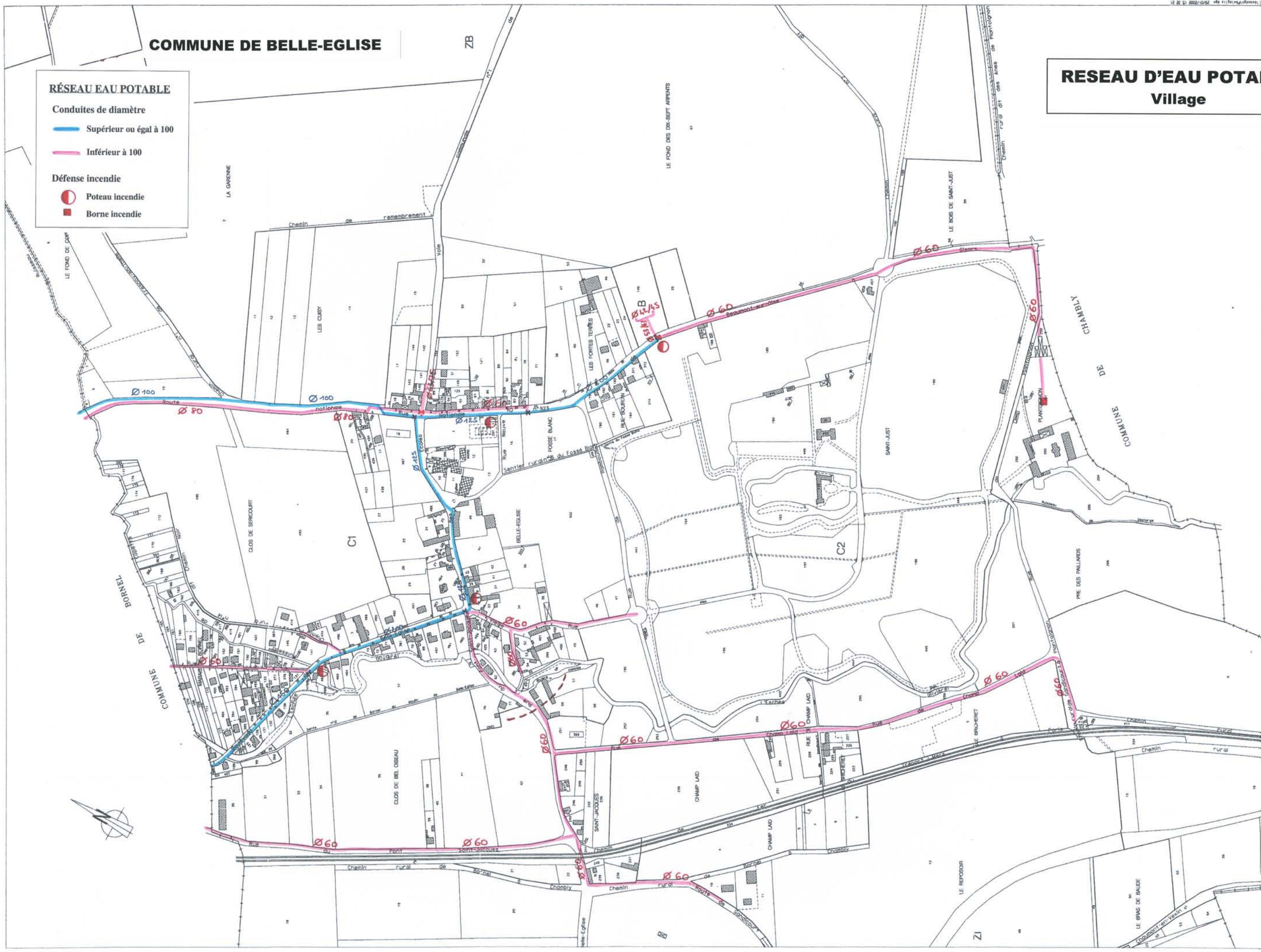
RÉSEAU EAU POTABLE

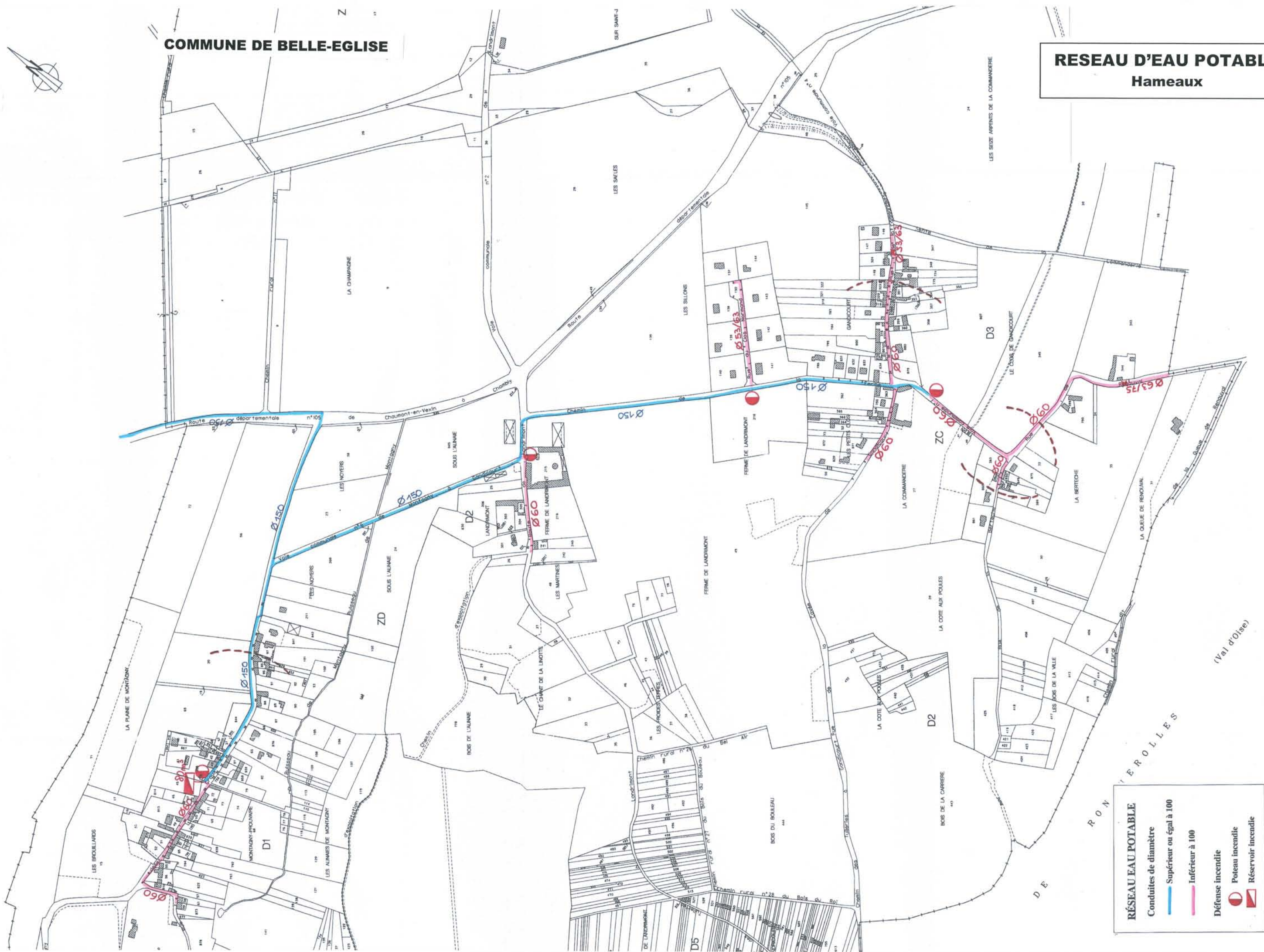
Conduites de diamètre

- Supérieur ou égal à 100
- Inférieur à 100

Défense incendie

- Poteau incendie
- Borne incendie





RÉSEAU EAU POTABLE

Conduites de diamètre

- Supérieur ou égal à 100
- Inférieur à 100

Défense incendie

- Poteau incendie
- Réservoir incendie

Toutes les autres voies sont desservies par des canalisations dont le diamètre de section est beaucoup plus étroit. Il s'agit en général de conduites de 60 mm de diamètre, ce qui est notamment le cas pour la rue des Marais, la rue du Pont Saint Jacques, la rue du Champ Laid, le chemin rural de Gandicourt à Plantoignon et le chemin rural de Bornel à Chambly. Des conduites de type PVC permettent de desservir quelques groupes d'habitations sur la RD 923 (dont les logements locatifs).

Desserte dans les hameaux

Un réservoir semi-enterré de 1 500 m³, situé entre le hameau de Courcelles et du Ménillet, dessert en eau potable les hameaux de Belle-Eglise localisés en pied de coteau, par l'intermédiaire d'une canalisation en fonte de 150 mm de diamètre.

Deux embranchements alimentent les hameaux : le premier, celui de Montagny Prouvaire et le second la ferme de Landrimont puis le hameau de Gandicourt.

Des conduites de 60 mm viennent se piquer sur la conduite principale et quelques extensions en PVC de diamètre 53/63, voire 63/75 permettent de relier le lotissement du Clos Normand ainsi que les habitations situées à la sortie de Gandicourt sur la rue de la Commanderie, et celle de Renouval. Si le hameau de Montagny Prouvaire connaît ponctuellement certains problèmes de pression, les hameaux situés plus au Sud enregistrent par contre une forte pression.

L'analyse du réseau d'AEP (Adduction en Eau Potable) permet de conclure à une bonne couverture du territoire communal de Belle-Eglise, de son agglomération principale et de ses hameaux.

* Défense incendie

Les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent :

- le raccordement des poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum ;
- un débit de 60 m³ par heure pendant deux heures à un bar de pression minimum ;
- une distance des bâtiments inférieure à 200 m d'un poteau incendie ou d'une prise accessoire.

8 poteaux incendie sont répertoriés sur la commune : tous sont raccordés à des canalisations dont le diamètre est supérieur à 100 mm.

Les hameaux totalisent 4 poteaux implantés sur des canalisations de 150 mm.

Dans l'agglomération principale, 3 poteaux sont desservis par des conduites de 200 mm et un poteau situé rue des Ecoles est alimenté par une canalisation de 125 mm. À signaler également : une borne incendie sur la ferme de Plantoignon, dont l'entretien dépend du propriétaire, et une citerne de 80 m³ sur le hameau de Montagny Prouvaire.

Au regard du relevé des hydrants effectué en août 2001 par le centre de secours Albert Schmitt de Chambly, ceux-ci présentent tous un débit et une pression suffisants, hormis route de Renouval où le débit est tout juste de 59 m³ par heure. Si la pression statique y est la moins élevée de la commune (1,2 bar), la pression dynamique est par contre très correcte (5,5 bar). Le seul problème signalé est une fuite à la tête du poteau situé 16 rue des Ecoles. Le débit relevé sur celui-ci est le plus fort de la commune (174 m³) avec le poteau situé boulevard de Belle Eglise (158 m³).

En revanche, la couverture incendie se révèle être insuffisante sur la commune de Belle Eglise. De nombreuses constructions sont en effet situées à plus de 200 m d'un poteau incendie, sans que soient pour autant recensées de prises annexes homologuées. Toutes les habitations situées à l'Ouest de la rue du Pont Saint Jacques (rue du Champ Laid, route de Gandicourt) ne sont ainsi pas couvertes. Les premières habitations du hameau de Montagny Prouvaire ainsi que celles de Gandicourt situées à l'entrée de la rue de la Commanderie et sur la rue de Renouval sont dans la même configuration. Il convient donc de renforcer le réseau existant dans un souci de mise aux normes de sécurité, mais également afin de pouvoir envisager une possible extension de l'urbanisation.

L'examen de la défense incendie permet de conclure à une insuffisance de la couverture incendie sur le territoire de Belle-Eglise (nombreuses constructions implantées au-delà de 200 m d'une borne incendie). Néanmoins, l'analyse fait état d'un débit et d'une pression suffisants des poteaux en place.

* Réseau d'assainissement

La commune de Belle-Eglise ne dispose pas de réseau assainissement. La commune adhère au Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons. La commune de Méru a ainsi pu être dotée d'une station d'épuration mise en service en 1999. Depuis lors, l'assainissement dans la moyenne vallée de l'Esches a été mis à l'ordre du jour. Une politique d'investissement a été relancée en choisissant de mettre à l'étude l'option d'un raccordement sur la station de Méru, depuis la RD 105. La réalisation d'un bassin de pré-stockage des eaux usées est également envisagée sur la commune de Bornel.

Le zonage d'assainissement rendu obligatoire par la loi sur l'eau de 1992 a été effectué. Au cours de sa séance en date du 21 décembre 2004, le Conseil Municipal a approuvé le scénario de l'assainissement collectif sur la majeure partie du territoire communal. Quelques écarts bâtis épars resteront en assainissement individuel.

* Collecte des ordures ménagères

La commune de Belle-Eglise compte environ 560 habitants, ce qui représente environ 700 kg de déchets à collecter et à traiter par jour.

La gestion des ordures ménagères est assurée sur la Communauté de Communes du Pays de Thelle par la SEPUR.

La fréquence des ramassages est hebdomadaire (le jeudi) et les détritiques concernés par le tri sélectif sont collectés tous les 15 jours.

Les ordures ménagères sont traitées dans la décharge contrôlée de Rochy-Condé, exploitée par la société ECOSITA.

Le territoire communal possède trois points d'apport volontaire dédiés à la collecte du verre : sur la place de la Mairie et dans les hameaux de Landrimont et de Gandicourt.

Les objets encombrants sont ramassés trois fois par an.

b) Les équipements de superstructure*** Equipements scolaires**

La commune de Belle-Eglise dispose d'un groupe scolaire qui regroupe une classe maternelle qui accueille une trentaine d'élèves et deux classes primaire regroupant une quarantaine d'enfants.

Les élèves de la commune se rendent par ramassage scolaire au collège de Chambly. Les lycées d'enseignement général et professionnel sont respectivement situés à Méru et à Beauvais.

*** Equipements sportifs**

Les installations sportives communales de plein air comprennent un plateau d'EPS, de Hand Ball et de Tennis. Ces équipements sont complétés par la présence d'un sentier de circuits sportifs et de randonnées : le GR 11.

*** Equipements socio-éducatifs**

La commune dispose d'une salle polyvalente communale et d'une bibliothèque fixe.

*** Equipements administratifs**

Les bâtiments administratifs sont uniquement représentés par la Mairie.

1.1.8. – Rappel historique (d’après le précis statistique de Louis Graves édition de 1841).

Belle-Eglise, Bel-Eglise, Beléglise (Belaglisa en 1164, Bertetela en 1190, Bera-ecclesia en 1190, Bera-Ecclesia en 1214), à l’angle sud-ouest du canton, entre Bornel du canton de Méru au nord-ouest, Fresnoy-en-Thelle, Chambly au sud-est, Ronquerolles et Hédouville (Seine-et-Oise) au sud.

Le territoire présente, dans la direction du nord-est au sud-ouest, une étendue de plus de six mille mètres, tandis que sa dimension transversale est à peine le quart de celle-ci. Il est divisé dans sa partie moyenne par la Lesche, sur les bords de laquelle le village est assis. La section méridionale forme un coteau couvert de bois.

Le chef-lieu, est composé de maisons espacées, ombragées par des plantations, disposées en rues tortueuses qui descendent vers le lit de la rivière. Il comprend une trentaine de feux.

Belléglise appartenait au treizième siècle à une famille qui portait le nom du pays et qui contracta des alliances avec la maison de Beaumont-sur-Oise.

Dans les derniers temps, la seigneurie était divisée entre les chevaliers de Malte et l’abbaye de Royaumont à laquelle Saint-Louis avait donné des bois et une ferme considérable.

La cure, sous l’invocation de saint Martin, était conférée par l’abbaye de Saint-Martin de Pontoise qui partageait les diximes avec le prieur de Bornel, le prieur du Lay et le curé. La commune est réunie maintenant à la cure de Chambly.

L’église, placée à gauche de la rivière, près de la route de Méru, a une nef, un latéral et un clocher modernes ; le chœur, carré, éclairé par trois fenêtres ogives étroites, a ses voûtes à nervures cylindriques retombant sur des colonnettes à chapiteaux garnis de feuilles recourbées.

La chapelle de gauche montre des fenêtres ogivales tertiaires. La chapelle droite et la travée du clocher appartiennent comme le chœur au temps des ogives primaires.

De nombreuses réparations et additions ont altéré les caractères de l’architecture. Le mur latéral nord du chœur a une fenêtre de trois lancettes accolées simples, une autre lancette isolée, et une troisième ouverture formée de deux ogives tréflées. Les trois lancettes de la façade sont inscrites dans une large arcade. Le mur du sud montre une fenêtre à ogives géminées tréflées, une lancette simple, et deux autres entourées de dentelures.

On remarque sur l’une de celles-ci des restes de vitraux du treizième siècle, où étaient représentées les armes de l’évêque Guillaume de Grez qui gouverna le diocèse de Beauvais entre 1248 et 1267.

On voit sur la rive droite et au sud du chef-lieu, mais y étant presque contigus, les bâtiments d'un prieuré sous le nom de Saint-Jacques, qui était conféré, comme la cure, par l'abbaye de Saint-Martin de Pontoise.

Au sud-est et sur la rive gauche est le château de Saint-Just qui appartenait à l'ordre de Malte.

Plus loin, à la limite, dans la même direction, on trouve un écart nommé Plantoignon.

Montagny-Prouvaire, Montagny-le-Prouvair ou le Provère, hameau de vingt-cinq chaumières, est dans un vallon dépendant de section méridionale, très près du Ménillet (canton de Méru). Ce lieu ressortissait de la baronnie de Persan.

On trouve à l'est de Montagny et sur la pente du coteau, un hameau nommé Landrimont, comprenant une dizaine de feux.

Gandicourt, Gundelcurt, hameau de vingt feux en comptant la ferme de la Commanderie et ses dépendances, est à l'est du précédent. Ce lieu fut donné en 690 à l'abbaye de Saint-Denis.

La route royale de Paris à Calais traverse du sud au nord la section orientale du territoire. La route départementale de Chambly à Gisors passe au nord-est de Belléglise, en remontant la vallée de Lesche.

La commune possède une mairie, un presbytère, une école, donnés par M. Deribes.

1.1.9. – Documents d'urbanisme et intercommunalité

A - Communauté de Communes du Pays de Thelle

La commune de Belle-Eglise est incluse dans l'aire géographique de la Communauté de Communes du Pays de Thelle. Cette structure intercommunale compte 36 communes dont Noailles, Chambly et Neuilly-en-Thelle parmi les plus importantes.

La Communauté de Communes exerce les compétences suivantes pour la commune de Belle-Eglise :

- Habitat / logement,
- Voirie / transport,
- Communication / Action culturelle / Développement touristique,
- Action sociale / Petite enfance,
- Economie,
- Environnement / Collecte des déchets ménagers,
- Gestion de la ressource en eau,
- Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

B - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle

Les communes du Pays de Thelle ont engagé dans les années 1990 une réflexion sur l'aménagement de leur territoire, déclinée au travers d'un projet de territoire (élaboration d'une Charte d'Aménagement et de Développement du Pays de Thelle).

36 communes sur ce territoire se sont ensuite regroupées au sein d'une structure à fiscalité propre (création en 1997 de la Communauté de Communes du Pays de Thelle). Ces démarches ont convergé vers la nécessité pour les communes de se doter d'un document de planification stratégique intercommunal, avec pour objectif de cadrer le développement du territoire sur le moyen terme (15 ans) et le long terme (25 ans).

Le Conseil Communautaire a ainsi engagé en 2000 la procédure d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), nouvelle dénomination des Schémas Directeurs introduite par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Le périmètre du SCOT porte sur les 36 communes de la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

Le SCOT a été approuvé par le Conseil Communautaire au cours de sa séance en date du 29 juin 2006.

PERIMETRE DU SCOT PAYS DE THELLE



Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont déclinées ci-après :

Paysages et Environnement

Le projet d'aménagement intègre des objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources.

L'attention générale est portée sur le patrimoine et la qualité du bâti avec pour objectif de modérer la banalisation du bâti. Le maintien des silhouettes des villages et du caractère rural du territoire va dans le sens de cet objectif.

Il en est de même de la limitation des possibilités d'urbaniser des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de village, points hauts).

Le souhait de renforcer les sites destinés à l'accueil d'activités et d'en créer de nouveaux nécessite des efforts plus importants pour imposer sur les secteurs concernés une urbanisation qualitative au regard de l'identité du territoire.

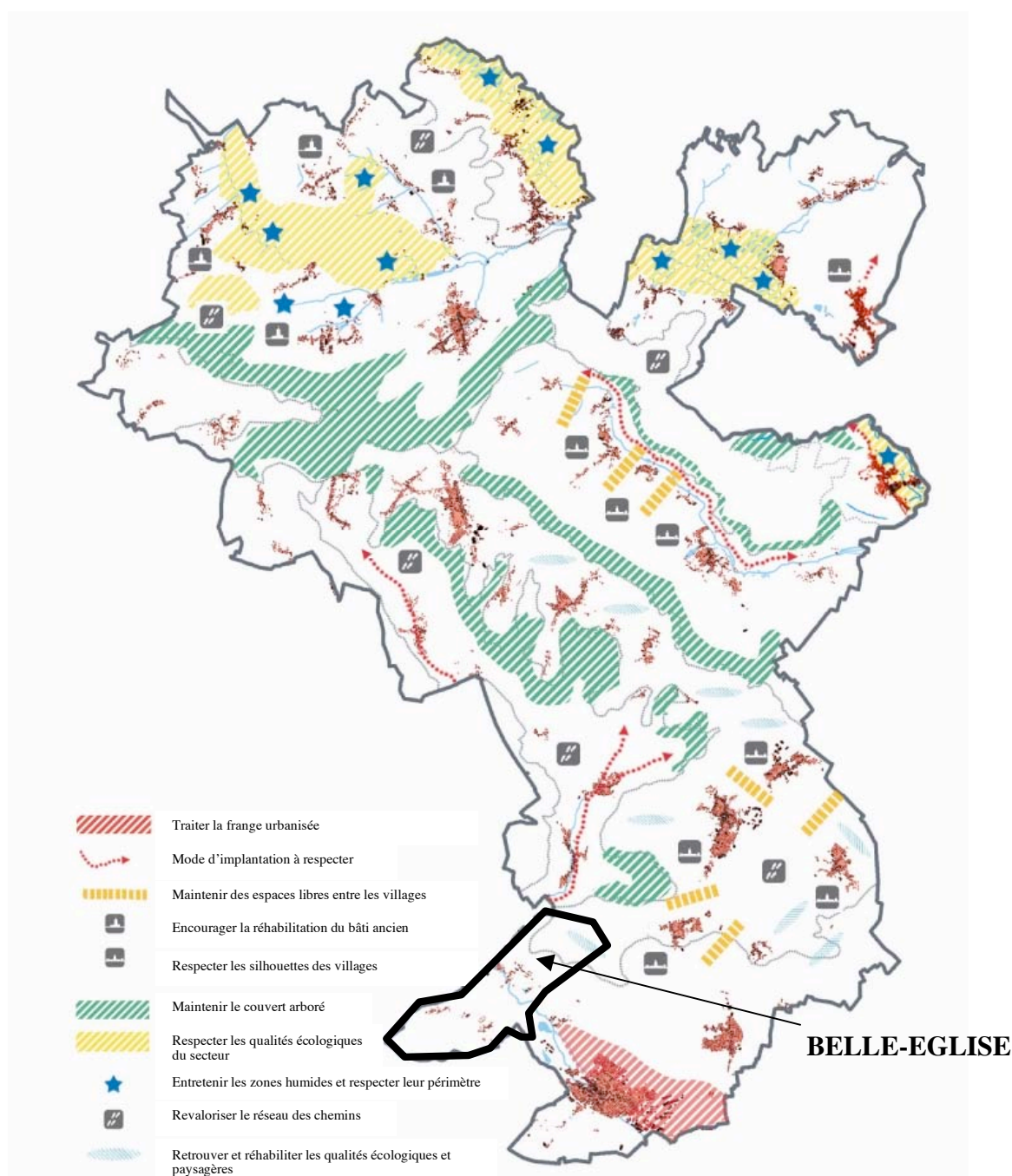
Les actions de réhabilitation des milieux et des paysages appauvris sont facilitées par la maîtrise de développement de l'habitat. Les zones naturelles sont également

aisées à préserver.

On note peu d'impact nouveau sur le ruissellement des eaux pluviales, à l'exception de la situation prévisible sur le Plateau du Thelle liée au développement économique.

Les points positifs et les éléments négatifs rejoignent ceux du scénario du « fil de l'eau ». Néanmoins, les objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources seront plus difficiles à atteindre compte tenu des besoins en foncier liés au développement inscrit dans ce scénario (notamment le Plateau du Thelle). Une dégradation du cadre de vie est possible sur certaines parties du territoire.

CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

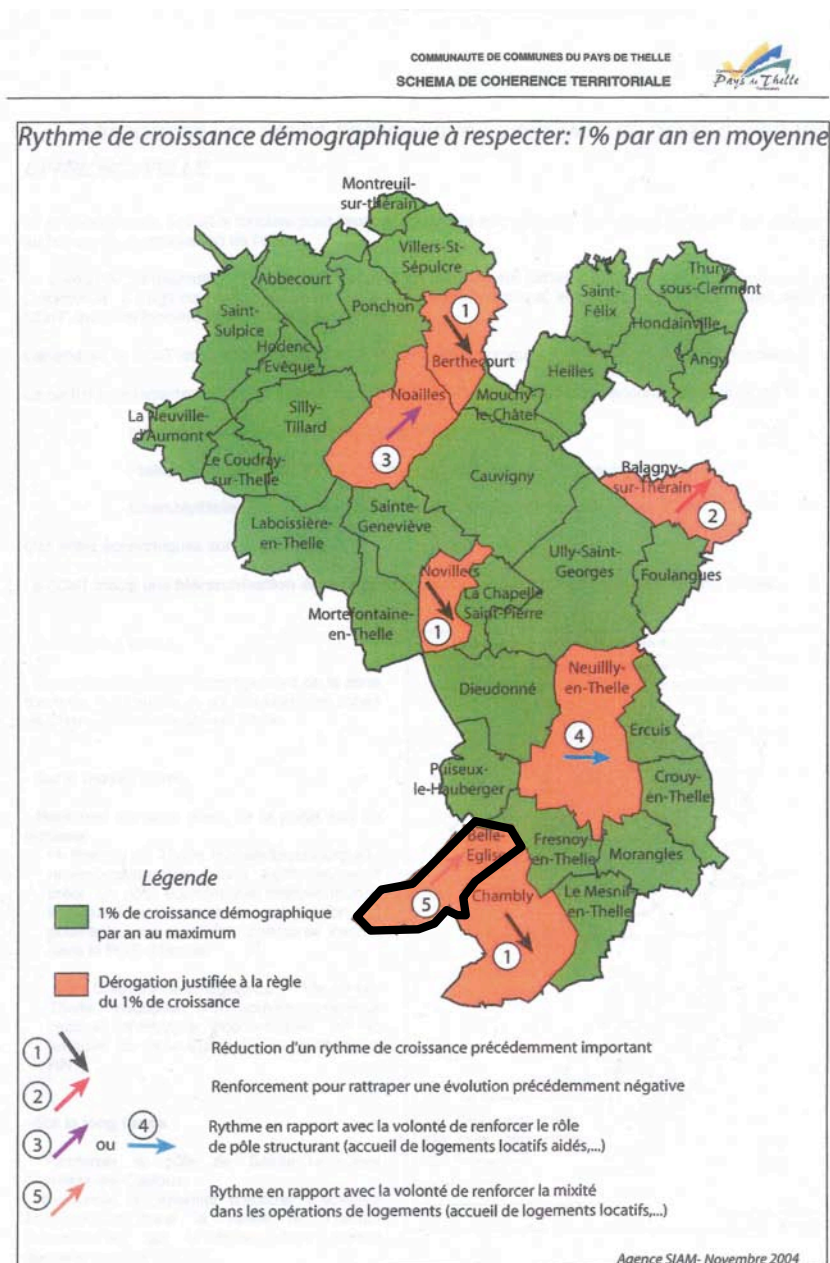


Habitat

Le projet d'aménagement repose sur la volonté de maîtriser l'urbanisation.

Le rythme de croissance démographique est inférieur aux rythmes constatés au cours des périodes intercensitaires précédentes : + 1 % par an maximum.

Cependant, certaines communes ont exprimé la volonté d'impulser un rythme de croissance démographique plus soutenu (huit communes dont Belle-Eglise).



Il ressort de l'ensemble des souhaits exprimés par les élus de la Communauté de communes un apport de populations de l'ordre de + 11 000 à + 11 800 personnes à l'horizon 2020.

Les besoins en logements sont compris entre 250 et 270 unités par an, soit un renforcement de la tendance observée au cours des 20 dernières années en matière d'habitat (241 logements par an), avec cependant une production moins importante de logements aidés (programmation calée du celle du PLH de 1999). Cette programmation moins ambitieuse mais cependant optimiste répond à l'objectif d'une meilleure répartition des logements aidés sur le territoire.

Les besoins en foncier sont inférieurs à l'offre existante actuellement (292 hectares) : 250 à 275 hectares.

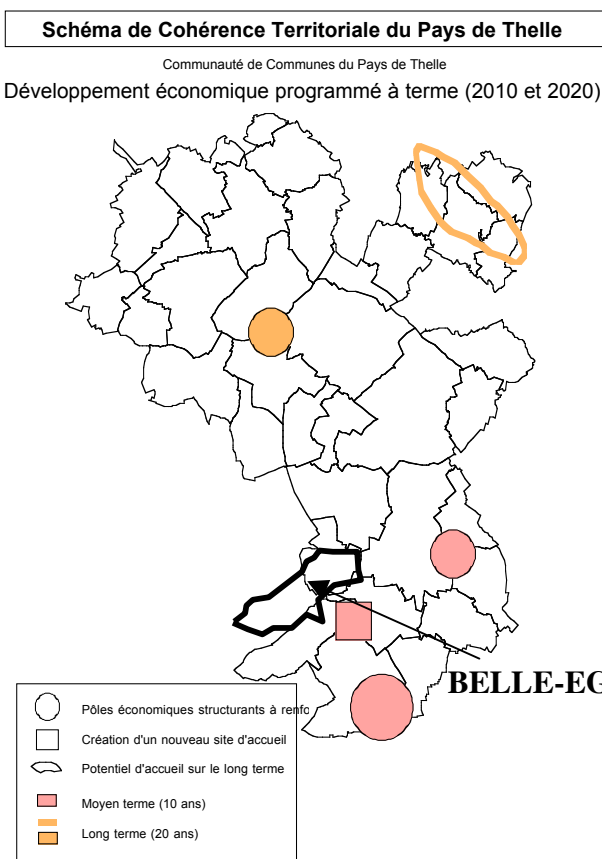
Une recomposition des secteurs programmés dans les POS/PLU peut être envisagée dans cette marge de manoeuvre ; certains sites les moins adaptés par rapport aux réseaux, aux paysages, à l'environnement pourront faire l'objet soit d'un rééquilibrage géographique soit d'une réduction des surfaces.

Développement économique

Le projet d'aménagement intègre une partie de l'offre inscrite dans les POS/PLU. Il recompose une autre partie de cette offre foncière (réduction ou suppression dans certains cas de sites d'extension).

Il préconise de renforcer les pôles existants d'intérêt communautaire.

En dehors du Plateau du Thelle, le projet d'aménagement favorise une stabilité des exploitations agricoles et de leurs structures. Les choix d'urbanisation doivent privilégier la structure des exploitations et les déplacements liés à l'activité agricole.



Transports et déplacements

Le renforcement routier est exclusivement destiné aux zones d'activités, qui seront localisées pour minimiser ce renforcement.

Les aménagements de villages sont destinés à modérer la circulation et à traiter sur un même pied voitures et piétons.

L'impact sur les transports en commun est peu différent de la situation actuelle. Le programme d'amélioration des transports en commun est mis en oeuvre.

C – Plan d'Occupation des Sols de Belle-Eglise

Belle-Eglise s'est doté d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 juillet 1993 et modifié le 04 février 1997.

Les grandes orientations étaient les suivantes :

A - POPULATION

L'évolution démographique est le résultat de deux facteurs : le mouvement naturel et le solde migratoire.

Le mouvement naturel est une tendance lourde qui suit une évolution nationale.

Le solde migratoire est plus aléatoire et il résulte pour partie de la politique municipale d'urbanisation.

Pour bâtir différentes hypothèses de développement, on choisira donc un taux de variation du mouvement naturel identique dans chacune des hypothèses, soit le taux constaté entre 1982 et 1990 : + 0,40 %.

En ce qui concerne le solde migratoire, on retiendra :

- 1,0 % pour l'hypothèse basse (taux constaté 1982 – 1990) ;
- 1,5 % pour l'hypothèse moyenne (taux du canton entre 1982 et 1990) ;
- 18,1 % pour l'hypothèse haute : expression d'une volonté de développement.

Ce qui permet d'établir le tableau suivant :

	H1	H2	H3
Population 1990	503	503	503
Mouvement naturel	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %
Solde migratoire	+ 1 %	+ 1,5 %	+ 18,1 %
Taux de variation	1,4 %	1,9 %	+ 18,5 %
Augmentation de population en 2000	70	95	930
Population 2000	573	598	1433

B - LOGEMENTS

Différents facteurs induisent la demande de logements sur une commune.

Parmi ces facteurs, on retiendra l'augmentation de population envisagée ci-dessus.

D'autre part, il faut prendre en compte le desserrement de la population. Mais étant donné que celui-ci a été très marqué pour la dernière période intercensitaire, on pourra considérer qu'il n'induit qu'une demande de logements marginale.

En ce qui concerne le renouvellement du parc, on a constaté qu'il y avait plutôt un phénomène inverse, c'est-à-dire une reconquête du parc ancien – processus peut être terminé, ce qui nous amène à considérer que c'est un facteur nul.

En conclusion, c'est donc l'augmentation de population qui provoquera la demande de logements, soit pour chacune des hypothèses :

- H1 = 23 logements
- H2 = 31 logements
- H3 = 310 logements

C – ZONES D'URBANISATION FUTURE

La municipalité, après des années de stabilité démographique, envisage d'infléchir très nettement la tendance en ouvrant assez largement son territoire à l'urbanisation. Des projets distincts viennent se conjuguer dans cette perspective.

- La zone d'urbanisation future du Clos de Séricourt et du Clos de Bel Oiseau.

La première est située au coeur du village en face de la mairie, de l'école et de l'église. La seconde se trouve à proximité de la gare S.N.C.F. en limite des habitations de BORNEL.

Une partie de la zone du Clos de Séricourt sera constructible à court terme : ce qui permettra la création d'environ 27 logements dans les années à venir. Le reste de ces zones sera urbanisé à long terme après modification du POS.

- Le domaine de Saint-Just.

Un projet important est envisagé sur ce domaine, comportant deux golfs immobiliers de dix huit trous et un ensemble hôtelier.

. Création de deux golfs immobiliers de 18 trous, l'un au Nord-Est de la RD 923 sur des sols actuellement cultivés, l'autre dans le parc du château de Saint-Just.

Les zones d'habitat individuel représentent à peu près une surface de 47 ha. Sur des lots d'environ 1 500 m² seraient construites des villas (R + 1 + combles), en style régional. Ces villas seront desservies par des avenues bordées d'accotements herbeux plantés d'arbres. L'assainissement pluvial s'effectuera par des fossés.

Tous les espaces boisés classés ou non seront conservés. Ils seront complétés par d'autres espaces à boiser, notamment en bordure de la RN 1.

. Création d'un secteur hôtelier et résidentiel (para-hôtellerie), avec des équipements de loisirs. Cet ensemble comprendrait :

- un hôtel de prestige dans l'actuel château, et les communs, où seront aménagés au plus 40 chambres ;
- un hôtel de 100 chambres ;
- un club house en liaison avec les installations hôtelières et les parcours de golf ;
- une résidence hôtelière de 100 logements locatifs ;

- un ensemble d'équipements de plein air et de construction à usage sportif : tennis, piscine, centre de remise en forme, centre hippique
- les parkings.

La hauteur des différents bâtiments n'excèdera pas R + 2 + combles (environ 13 m au faîtage).

Ce projet sera mis en oeuvre sous forme de Z.A.C. conventionnée. Cette opération amènerait une population résidente de 660 habitants et une population saisonnière de 300 à 400 personnes.

D – LES EQUIPEMENTS INDUITS

- Les équipements d'infrastructures

La trame viaire serait à revoir dans le cadre des opérations envisagées. Certains élargissements sont prévus en emplacements réservés : route de Montagny, route de Gandicourt. A cela s'ajoutera le débouché sur les axes de desserte : RD 105 et RD 923 et la déviation de la voie communale n°1 en direction de la RN 1.

La commune ne possède pas de réseau d'assainissement.

Un projet d'épuration est à l'étude dans le cadre du Syndicat de la vallée de l'Esches. L'ensemble de la commune sera raccordé au réseau de Chambly et à la station intercommunale de Persan.

Une servitude de passage sera créée en parallèle de la voie ferrée, au Nord et au Sud de la commune, y compris dans la zone NCa en vue de la réalisation de la canalisation d'eaux usées. Les eaux pluviales recueillies par fossés alimenteront des pièces d'eau aménagées dans le domaine de Saint-Just, les trop-pleins étant évacués dans l'Esches.

Les ressources en eau potable sont suffisantes (600 m³/heure). Par contre, le réseau devra être renforcé, ainsi que la création d'une défense incendie.

- Les équipements scolaires

Si l'on prend le ratio de 0,55 enfant par logement, l'urbanisation envisagée en zones U et Na induira 183 enfants (333 logements x 0,55 enfants). Une fois la capacité résiduelle déduite (11 enfants), les orientations du POS conduiront à la réalisation de 8 classes, soit un nouveau groupe scolaire.

Il est évident que cette demande sera pondérée par l'échelonnement dans le temps des différentes tranches des opérations.

Il s'agit d'une mutation très importante, amenant à terme la population de Belle-Eglise à 1 500 habitants, ce qui l'obligera à adapter en conséquence son équipement collectif (mairie, services administratifs, salle polyvalente,...).

E – LE SITE BATI

L'analyse faite du patrimoine bâti a démontré la qualité architecturale du centre ancien. C'est un des éléments à protéger. Une attention particulière a été portée à la rédaction de l'article 11 du règlement afin que les constructions nouvelles se rapprochent de l'architecture ancienne locale, aussi bien dans le respect des proportions que dans le choix des matériaux.

Par ailleurs, la réalisation d'équipements hôteliers, de sports et de loisirs introduira un autre rapport d'échelle des volumes bâtis. Il conviendra de rechercher une implantation harmonieuse de ces bâtiments parmi les plantations existantes de grande qualité qui faciliteront l'intégration de ces constructions.

F – LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bois de Montagny situé au Sud-Ouest du territoire communal de Belle-Eglise est classé dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Le classement en espace boisé classé à protéger au sein d'une zone ND permettra de garantir la protection de cette zone sensible. Les hauteurs boisées au-dessus de Montagny-Prouvaire et Gandicourt jouent un double rôle. C'est le refuge de la faune sauvage et de la flore spontanée que les moyens modernes de culture évacuent du terroir cultivé. Ce sont aussi des éléments de l'harmonie du paysage dominant la vallée de l'Eches et favorisant l'intégration des hameaux. Tout cela concourt à proposer la protection des bois.

Le relief du territoire communal induit certaines contraintes. D'une part, il n'est pas recommandé de faire obstacle aux chemins des eaux de ruissellement, donc d'urbaniser les creux des talwegs. En cas de fortes précipitations, l'expérience a montré dans plusieurs localités du département, les dommages occasionnés. Ceci concerne le chemin de Taillemousse.

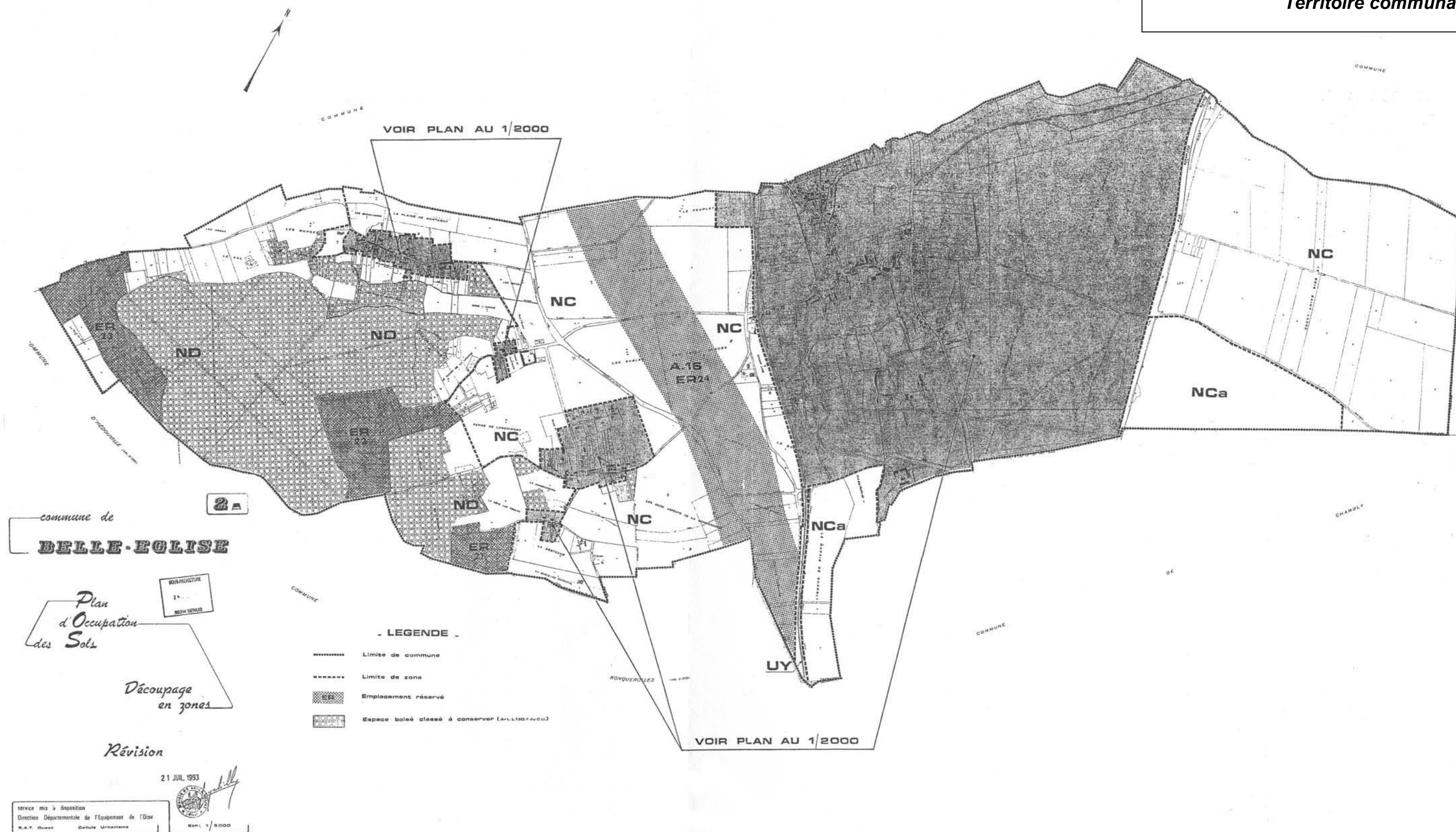
Par ailleurs, les fonds de vallées humides sont des lieux de diversité floristique intéressant et des zones d'infiltration des eaux qui alimentent les nappes souterraines.

Compte tenu de l'éventuelle création de pièces d'eau recueillant les eaux de ruissellement, il sera nécessaire de veiller à ce que ces eaux ne soient pas trop chargées en nitrates et désherbants sélectifs, compte tenu des traitements nécessaires à l'entretien du golf.

F – LE PAYSAGE

La partie du territoire communal comprise entre la rivière de l'Esches et la RN 1 est actuellement une zone de grande culture bordée de larges massifs boisés tels que le bois de Saint-Just. Ceux-ci seront intégralement protégés. De plus, de nouveaux espaces boisés à créer sont prévus en bordure de la RN 1 et en limite ouest.

Plan d'Occupation des Sols Commune de Belle-Eglise

Territoire communal

commune de
BELLE-ÉGLISE

- Bourg -

Plan
d'Occupation
des Sols

Découpage
en zones

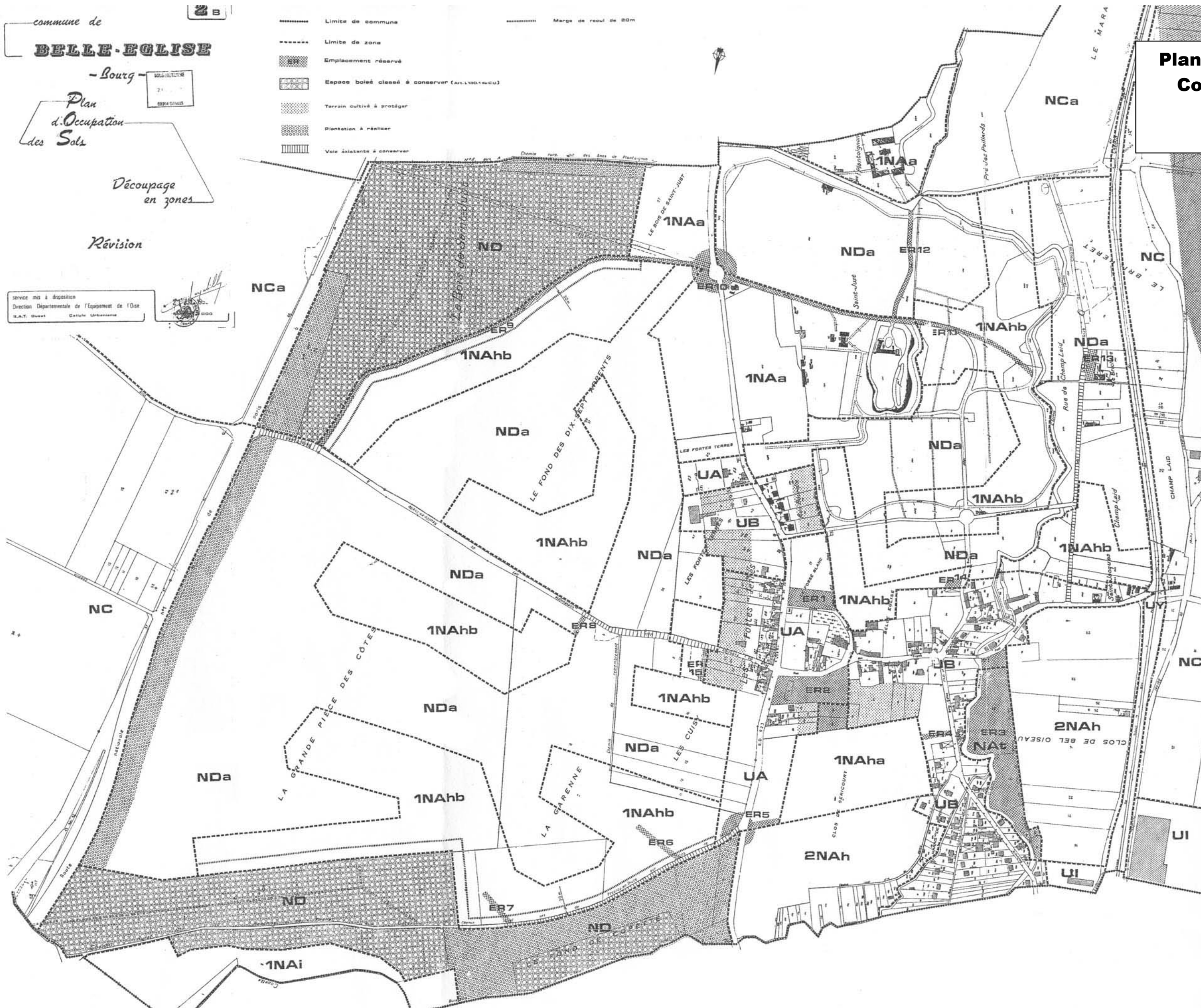
Révision

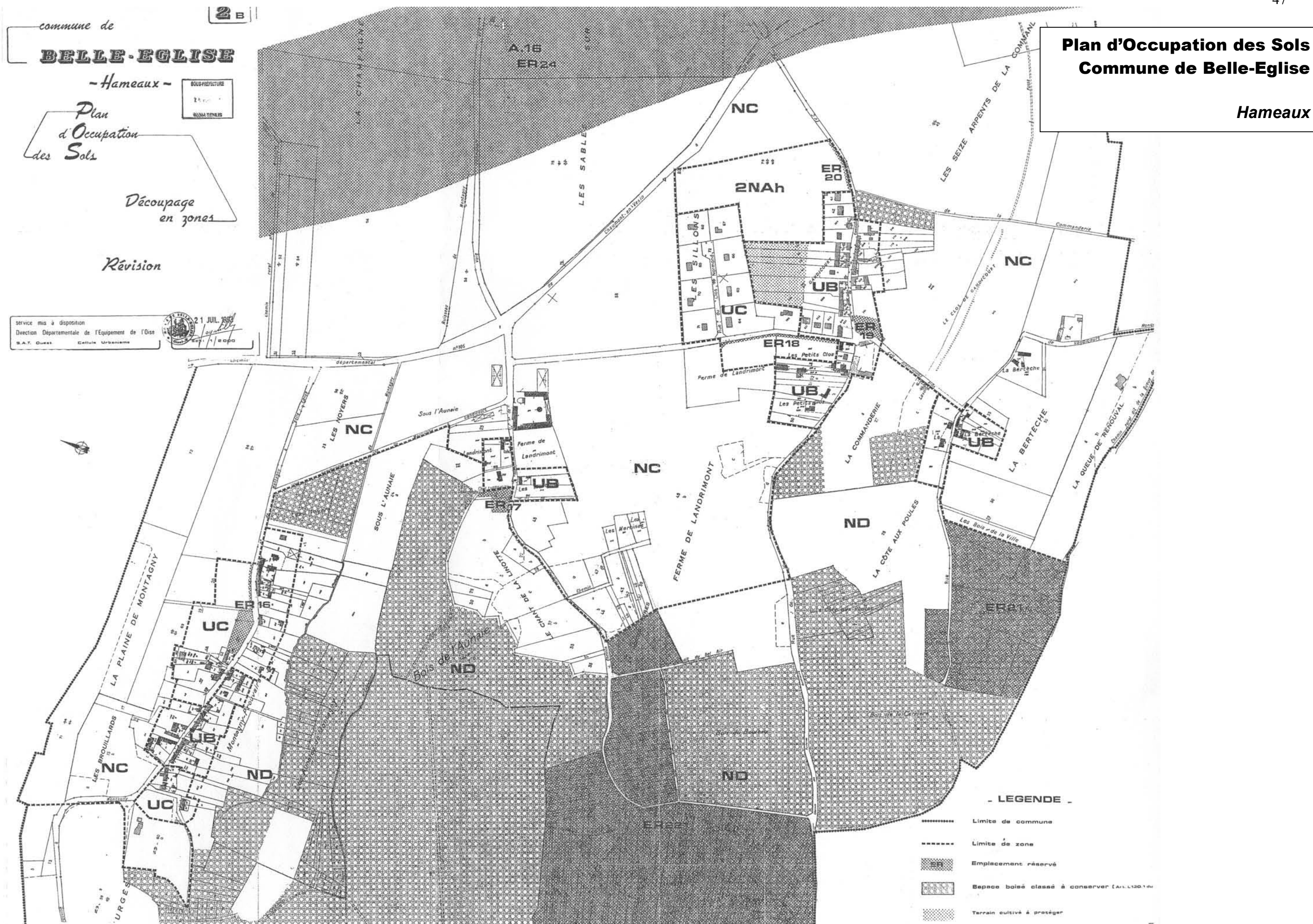
- Limite de commune
- Limite de zone
- ER Emplacement réservé
- Espace boisé classé à conserver (A.N.L.D.O. 140.140.140)
- Terrain cultivé à protéger
- Plantation à réaliser
- Voie à conserver

service mis à disposition
Direction Départementale de l'Équipement de l'Oise
S.A.T. Ouest Cellule Urbanisme

**Plan d'Occupation des Sols
Commune de Belle-Eglise**

Village





1.2. – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1. - Rappel

La commune de Belle-Eglise occupe une position intermédiaire entre deux territoires bien distincts : le plateau du Thelle au Nord-Est du territoire et l'entité naturelle du massif du Vexin au sud-ouest.

1.2.2. - Topographie

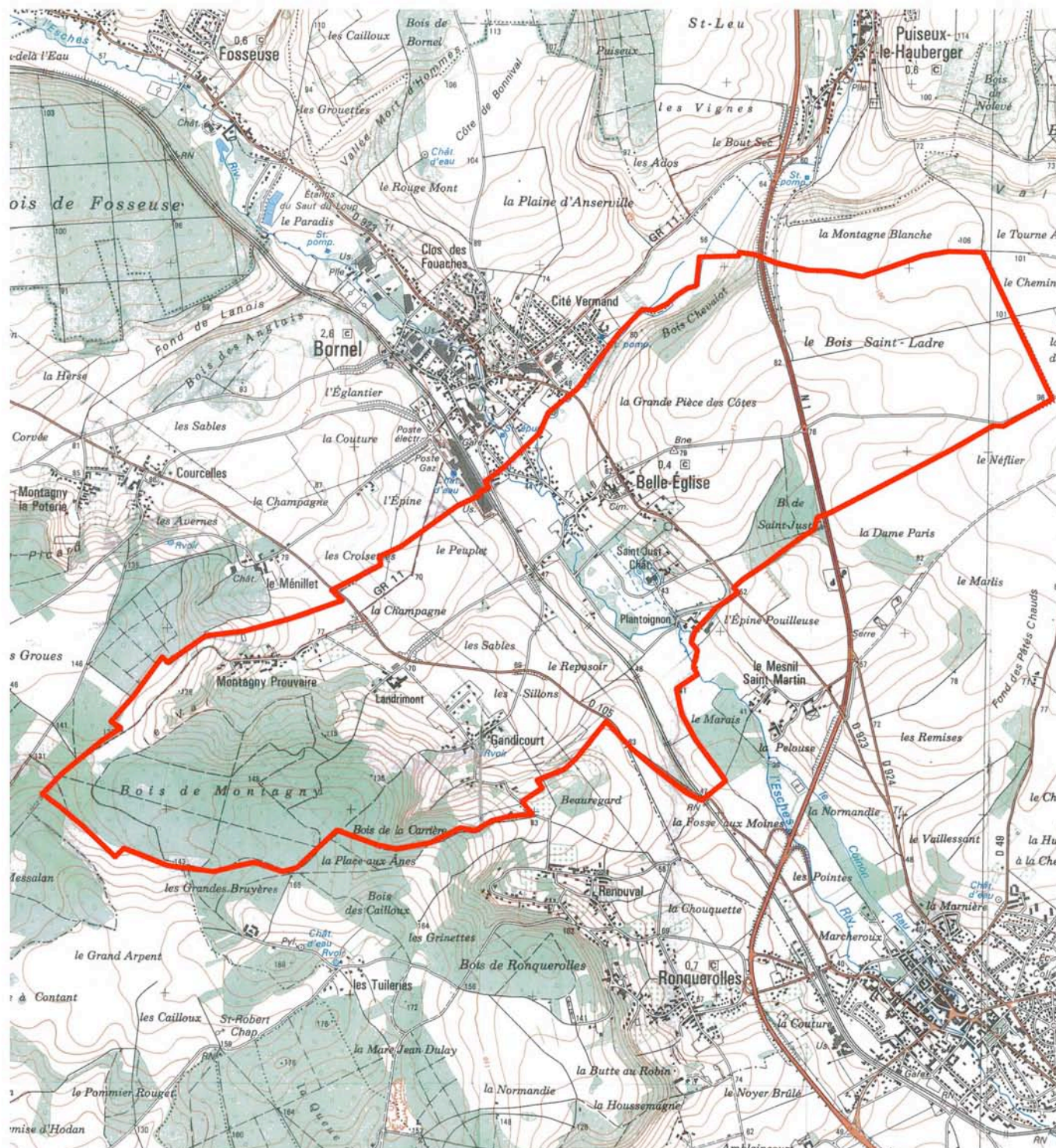
Le relief du territoire communal est marqué par plusieurs éléments :

- La partie haute qui correspond au massif du Vexin Français situé au sud-ouest du territoire communal. C'est dans cette partie du territoire communal qu'ont été relevées les cotes d'altitude les plus importantes : 165 m en limite communale de Ronquerolles et plus de 140 m en limite communale d'Hédouville. Ce relief est marqué par la présence de boisements qui accentue l'effet de promontoire de cette partie du territoire.

- Un espace intermédiaire qui affiche des cotes d'altitude très changeantes ; le relief décroît très rapidement passant de 130 m à 70 m. Les hameaux se sont développés en contrebas de cette entité géographique. Ces perturbations topographiques caractérisent la cuesta du Vexin qui assure une transition géographique entre le plateau du Vexin et la vallée de l'Esches.

- Une zone basse caractérisée par une altitude déclinante en direction de la rivière de l'Esches. Les altitudes varient de 70 m à la ferme de Landrimont à 40 m en limite communale de Chambly. On notera également l'inclinaison de la vallée de l'Esches du Nord-Ouest vers le Sud-Est (de Bornel vers Chambly). Le fond de vallée abrite une partie de l'agglomération principale de Belle-Eglise.

- une partie moyennement haute, avec des altitudes moins importantes que pour le massif du Vexin. Il s'agit du plateau du Thelle dont la transition se fait de manière moins brutale. Le coteau présente une déclivité plus douce avec des altitudes variant de 70 m à 100 m sur des distances plus longues. Cette partie du territoire communal correspondant au plateau du Thelle abrite le nord du village de Belle-Eglise.



Légende



Courbes de niveaux



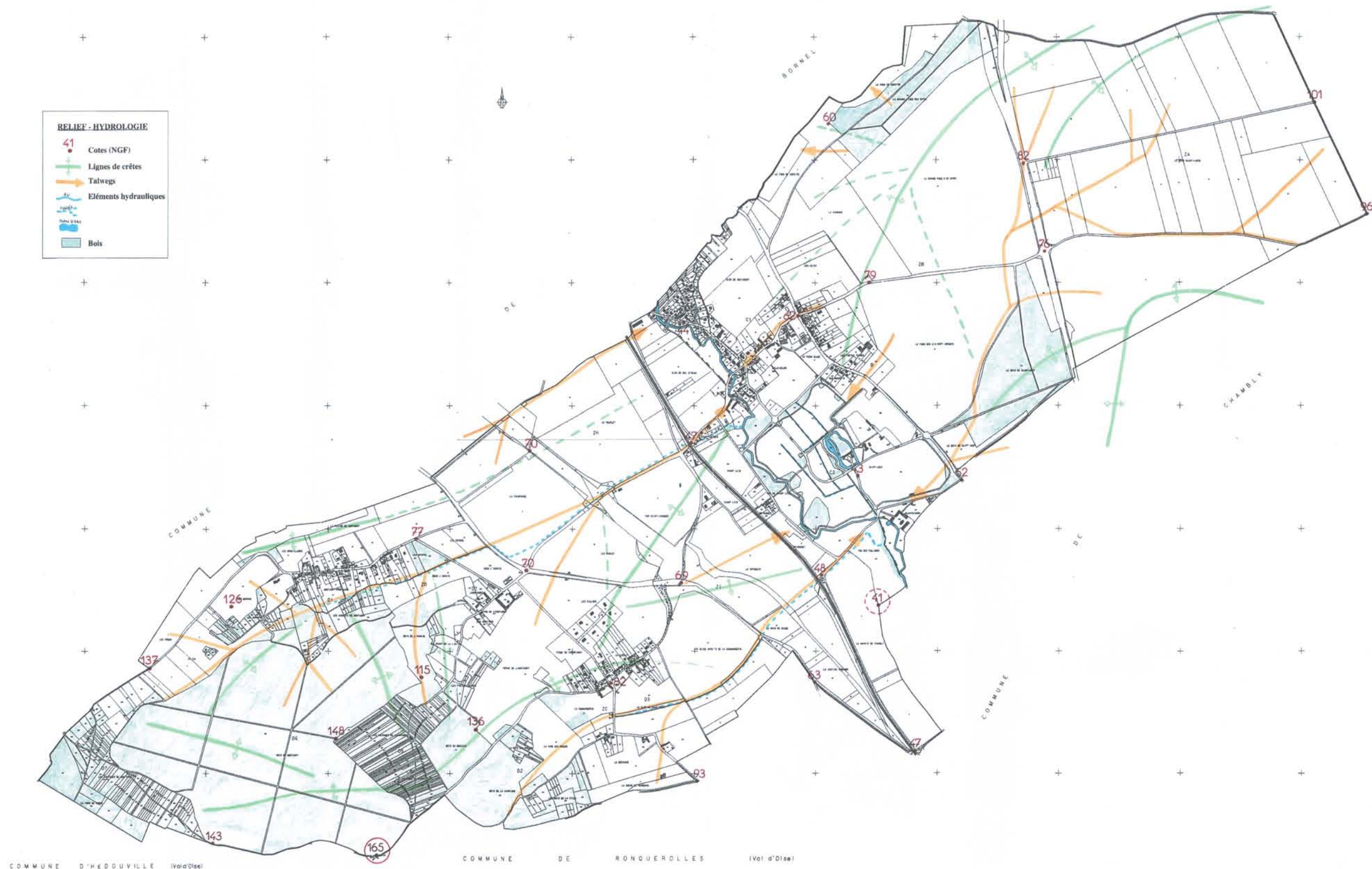
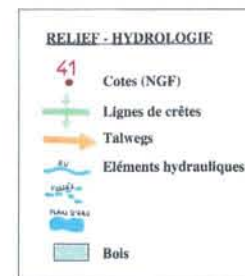
Espaces boisés



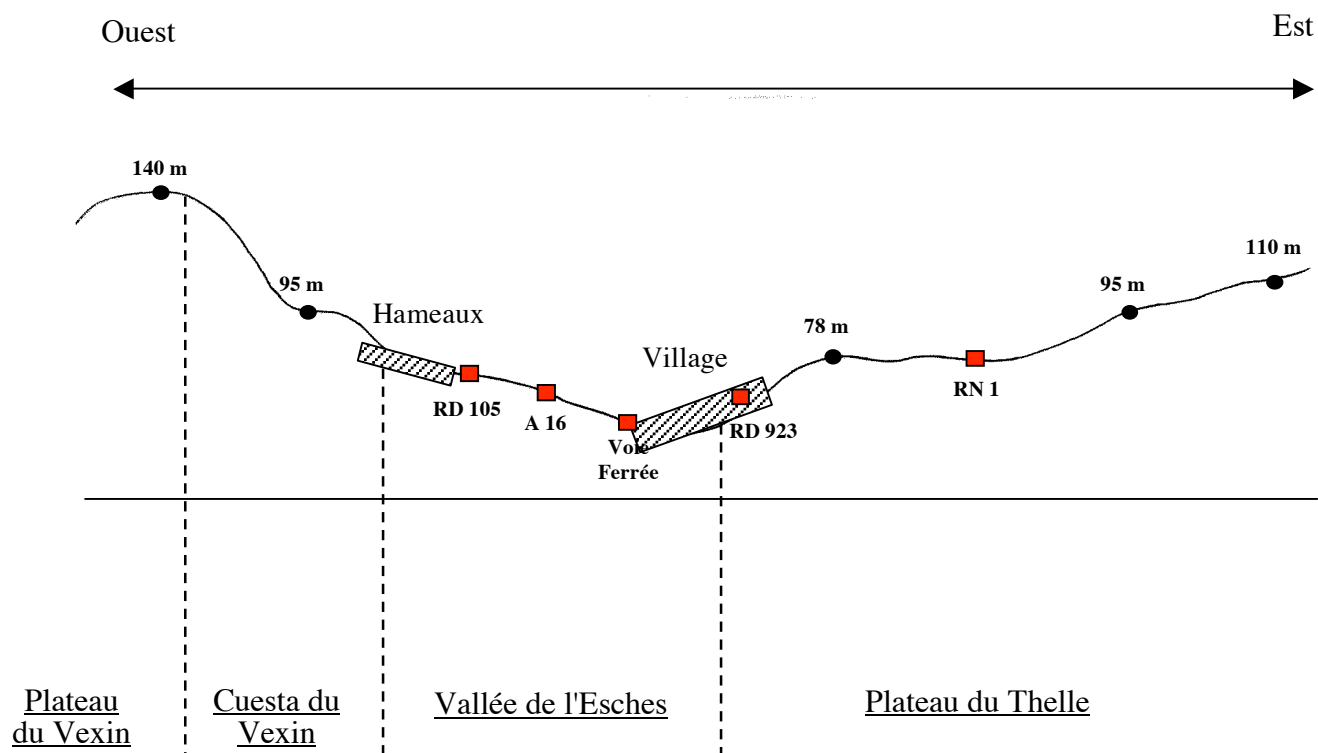
Limite communale

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE EN FRESNOY-EN-THELLE



PROFIL TOPOGRAPHIQUE
DU TERRITOIRE COMMUNAL DE BELLE-EGLISE



Légende

- Voies de communication
- Parties urbanisées
- Cote d'altitude

1.2.3. – Paysage et Végétation

Différents paysages composent le territoire communal de Belle-Eglise :

- Le plateau du Pays de Thelle

Le plateau du Pays de Thelle, qui s'étend sur toute la partie Nord de la commune, est dominé par un paysage de grandes cultures. La surface du plateau, faiblement ondulée, offre un champ de vision très ouvert, parfois à 360°. Seuls quelques boisements viennent entrecouper la ligne d'horizon. La Grande Pièce des Côtes est ainsi encadrée par le bois de Saint Just qui marque la limite entre Belle Eglise et la commune de Chambly, ainsi que par le bois Chevalot localisé en limite de Bornel. Le regard est canalisé entre ces deux espaces boisés. Au-delà, le reste du plateau du Thelle se confond progressivement avec l'horizon. Le plateau agricole, qui couvre la moitié Nord-Ouest de la commune, participe au caractère rural de Belle Eglise.

- La vallée de l'Esches

La vallée constitue un espace de transition entre les deux grandes régions naturelles du Thelle et du Vexin. Celle-ci présente une vocation essentiellement agricole. Elle abrite également les principaux axes de communication de Belle-Eglise (Voie ferrée, A16, RD n°105 et 923).

Cette vaste surface faiblement inclinée et encaissée ne permet qu'une vision très fragmentée de son espace, en raison de sa situation enclavée et des nombreuses grandes infrastructures qui la cloisonnent. Si la vallée est difficile à appréhender dans sa globalité, celle-ci permet toutefois de voir nettement les coteaux.

- La Cuesta du Vexin

Le grand anticlinal de la fin du plateau du Vexin oriental marque la limite Sud et Ouest de la commune. Le coteau qui le matérialise, surmonté de massifs boisés, ferme totalement le paysage. À l'Ouest, les cultures sont présentes jusqu'en limite des boisements, alors que la limite Sud, elle, est caractérisée par la présence de prairies et de vergers qui s'étendent sur la commune limitrophe. Ces paysages typiques du Vexin français sont des paysages de qualité qui tranchent avec les grandes surfaces cultivées monotones du plateau de Thelle.

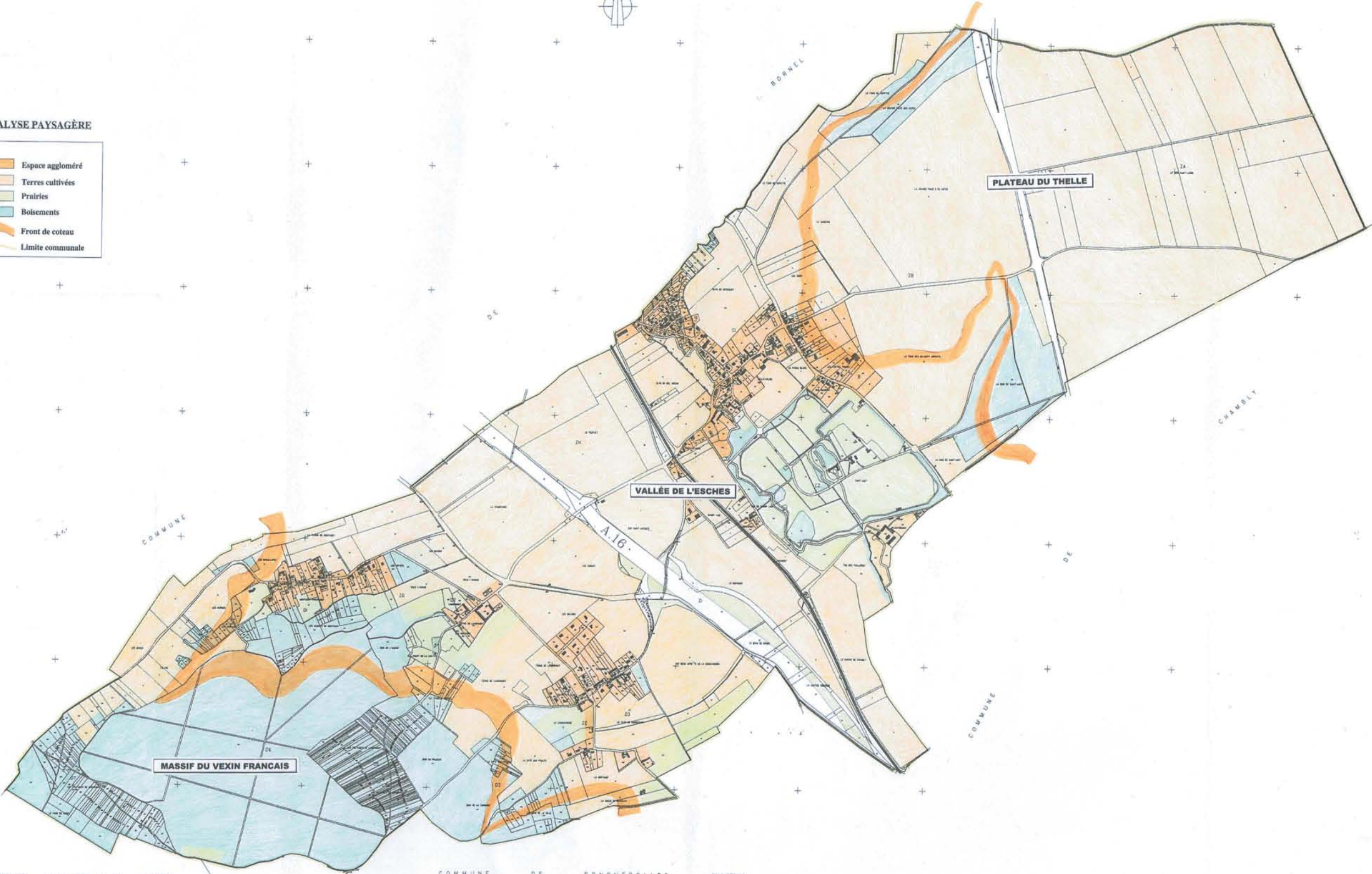
Les boisements très présents sur cette partie du territoire confèrent à la commune un avantage indéniable en termes de qualité et de diversité paysagère.

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE EN FRESNOY-EN-THELLE

ANALYSE PAYSAGERE

- Espace aggloméré
- Terres cultivées
- Prairies
- Boisements
- Front de coteau
- Limite communale



COMMUNE DE BELLE-EGLISE

LES GRANDS PAYSAGES

Le **PLATEAU DU PAYS DE THELLE** s’individualise par des espaces plans à l’horizon lointain que viennent agrémenter localement des boisements de tailles variées.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



La **VALLE DE L’ESCHES**, milieu fragile, concentre la majeure partie de l’urbanisation de la région.

Le **MASSIF DU VEXIN** constitue un relief marqué surmonté de boisements denses.





BOISEMENTS COMPACTS couvrant le coteau du Vexin.

ELEMENTS DU PAYSAGE

COMMUNE DE BELLE-EGLISE



Exemple de coupure occasionnée par les grandes **INFRASTRUCTURES** dans la vallée (ici A16)



**PRAIRIES, HAIES BOCAGERES
ET VERGERS** caractéristiques de
la fin du Vexin oriental (limite sud
de la commune).



1.2.4. – Environnement

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de tenir compte de la qualité du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

La commune de Belle-Eglise compte sur son territoire de grands massifs boisés qui jouent un rôle environnemental sans conteste. Ils revêtent un intérêt majeur, puisqu'ils caractérisent le Massif du Vexin, structurent l'espace. Ils contribuent à la qualité paysagère et au cadre de vie privilégié de la commune en général. Mais ils font avant tout partie du patrimoine naturel de la commune, un patrimoine qu'il convient de protéger.

Le bois de Montagny, situé au Sud-Ouest du territoire, est ainsi classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et forme un ensemble de 720 ha avec celui de Grainval.

Ces boisements ont un grand intérêt sur le plan faunistique puisque les lisières et les clairières forestières permettent notamment à un grand nombre d'espèces d'oiseaux de trouver un refuge et de nidifier dans les meilleures conditions.

L'urbanisation est possible dans cette zone, mais la démarche est contraignante : afin de prouver qu'elle ne remet pas en cause l'équilibre naturel, elle implique de réaliser une étude d'impact approfondie dans le respect le plus stricte des règles de protection de l'environnement.

Le Conseil Général a projeté de classer le bois de Grainval et de Montagny en Espace Naturel Sensible (ENS), ce qui entraînera une contrainte supplémentaire en termes d'urbanisation, puisque les propriétaires désirant construire devront s'acquitter d'une taxe départementale.

Les Bois de Chevalot et de Saint Just, sur le plateau du Thelle ont également une certaine importance même s'ils ne font pas l'objet de classement spécifique : ils présentent un intérêt écologique au niveau de la diversité biologique et de l'écoulement des eaux de ruissellement sur le plateau.

La commune comporte un réseau hydrographique d'une certaine importance guidé par la rivière de l'Esches. Ce milieu localisé renferme un écosystème varié qu'il ne faut pas négliger.

1.2.5. – Hydrographie

Le territoire communal est situé sur le bassin versant de l'Oise et a pour élément structurant la rivière Esches. Celle-ci traverse la commune et scinde le territoire en deux sous bassins versants latéraux qui sont le siège des talwegs présents dans la commune.

L'Esches prend sa source au Nord de la commune, à Méru, et se jette dans l'Oise à Persan, plus au Sud.

Un ru permanent, la Gobette, marque la limite communale avec Bornel. Il provient du plateau du Thelle et rejoint l'Esches sur la commune de Belle Eglise.

Deux fossés principaux recueillent les eaux de ruissellement provenant du massif du Vexin, par intermittence, en cas de fortes précipitations ou de fonte des neiges : il s'agit du ru de Landrimont et du ru de Gandicourt qui rejoint l'Esches au niveau de la ferme de Plantoignon. Leur localisation correspond aux deux vallées sèches prenant leur origine en pied de coteau. Même si les fonds de vallée sont caractérisés par des sols hydromorphes, donc potentiellement inondables, Belle Eglise n'a que très rarement souffert de ce type d'intempéries, contrairement aux terrains proches de l'Esches situés en contrebas sur la commune limitrophe de Bornel.

1.2.6. – Géologie

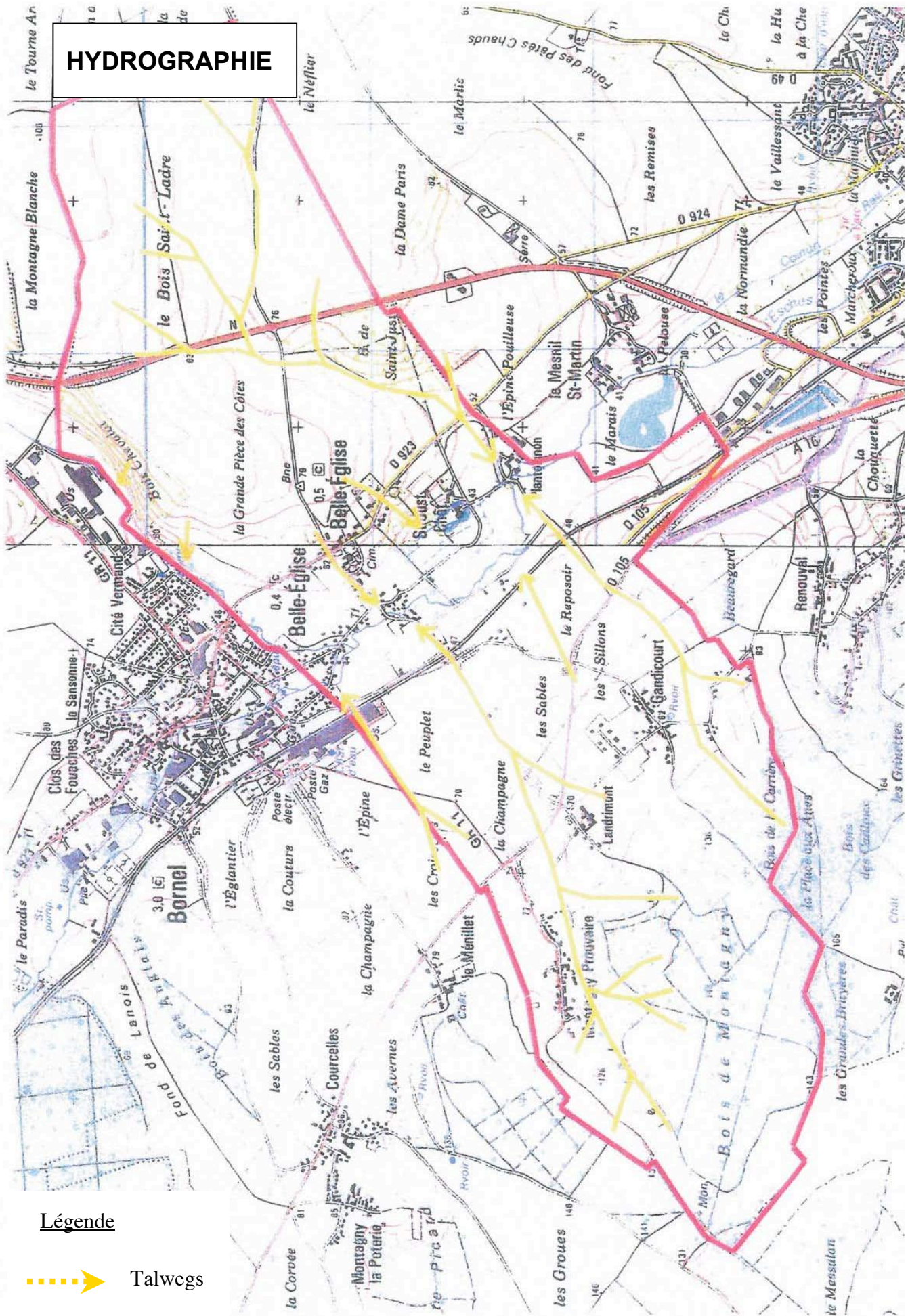
La composition géologique des sols recoupe parfaitement le découpage géographique du territoire communal. Les formations géologiques du Vexin oriental diffèrent nettement de celles du Pays de Thelle.

Le Pays de Thelle est constitué de terrains sédimentaires. La craie et l'argile à silex qui caractérisent cette région n'affleurent qu'à l'occasion des dépressions creusées par l'érosion, c'est-à-dire surtout sur le front de coteau sur lequel repose l'agglomération principale de Belle Eglise.

La craie à silex du Sénonien présente parfois des affleurements ponctuels de sables du Thanétien plus récents qui ont échappé à l'érosion (notamment au niveau du Bois Saint Just).

Au nord de cette limite, le plateau est recouvert de limons, ce qui explique la destination quasi exclusive de ces sols à l'agriculture intensive.

HYDROGRAPHIE



La vallée, qui repose également sur une assise de craie à silex, est recouverte d'alluvions modernes, son lit ayant été comblé par les sédiments arrachés aux coteaux. On peut également remarquer la présence de limons des plateaux sur la rive droite de l'Esches, provenant du Vexin, ce qui explique la localisation des grandes cultures, en pied de coteau, sur ces terrains particulièrement fertiles.

Le grand entablement formé de calcaires grossiers du Lutétien, qui caractérise le Vexin français, est principalement recouvert de bois et de forêts.

Au niveau de la ligne de crête principale, au Sud de la commune, le plateau calcaire est recouvert de sables et de grès de Beauchamps (du Bartonien inférieur) où est localisé le Bois de Montagny.

L'entablement calcaire repose sur des sables de Cuise et des argiles du Sparnacien qui affleurent à flanc de coteau. Ces terrains en pente laissent progressivement place à la prairie.

Enfin, sur les sables du Thanétien qui retiennent mieux l'eau, les cultures commencent à s'installer avant de rencontrer les limons et les alluvions de la vallée.

1.2.7. – Hydrogéologie

La seule nappe d'eau souterraine importante est celle de la nappe de la craie. Elle est en relation directe avec la nappe des alluvions de l'Oise via la vallée de l'Esches.

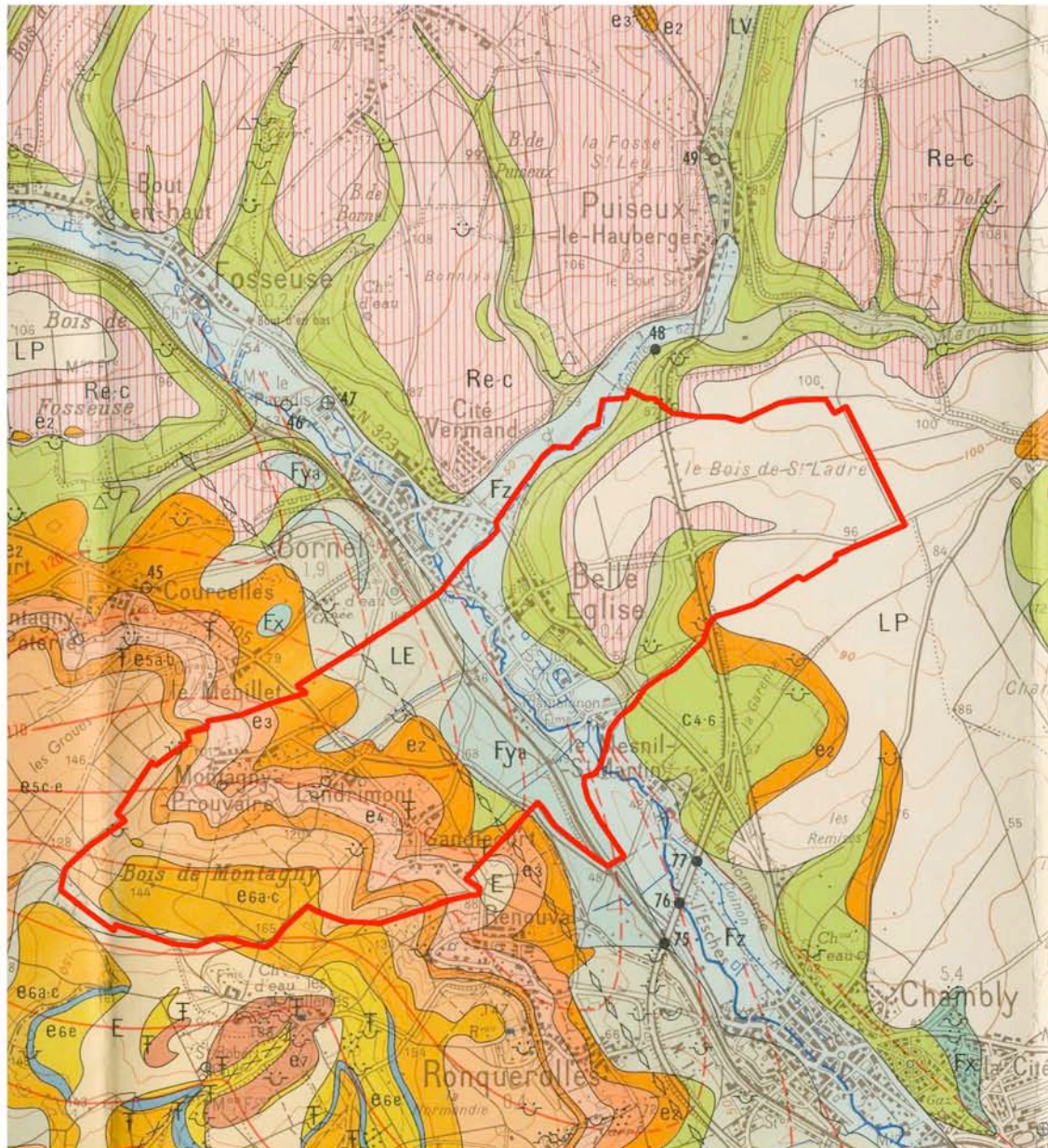
- Réservoir

La craie, à la faveur de fissures et diaclases, forme le réservoir d'une nappe libre, dite « nappe de la craie ». Ce réseau de fissures et diaclases, d'origine tectonique, est amplifié par des phénomènes de dissolution dus à la circulation des eaux. C'est dans l'axe des vallées et vallons qu'elles sont en général plus développées.

- Alimentation - Fluctuation

L'alimentation de cette nappe est assurée exclusivement par l'infiltration d'une partie de précipitations, dites « pluies efficaces ». Cette alimentation est prépondérante de novembre à mars. Elle induit une fluctuation naturelle du niveau de la nappe avec en principe, des hautes eaux jusqu'en avril-mai et des basses eaux en décembre.

BELLE- EGLISE GEOLOGIE



Légende

	Alluvions modernes		Lutétien supérieur
	Alluvions anciennes bas niveaux		Lutétien inférieur
	Limon des plateaux		Cuisien
	Limon des pentes		Sparnacien
	Argile à Silex		Thanétien
	Bartonien inférieur		Sénonien

- Ecoulement

L'écoulement général de la nappe s'effectue vers le nord-est, vers la rivière de l'Oise qui représente le niveau de base de la nappe.

1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant

A) Forme urbaine

Toute agglomération se caractérise par une forme urbaine plus ou moins identifiable.

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.

Il est donc nécessaire de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante.

Cette forme urbaine renvoie elle-même, dans certains cas, à des images urbaines distinctes plus ou moins caractéristiques.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle mais surtout elle doit permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

Le territoire communal de Belle-Eglise recèle plusieurs formes urbaines ; cette situation est due à la présence du village principal et des hameaux physiquement détachés (Gandicourt – Montagny-Prouvaire – Landrimont).

D'une manière générale, l'agglomération principale présente un profil plutôt homogène. La conurbation naissante entre Bornel et Belle-Eglise renvoie l'impression d'un tissu urbain continu localisé le long de la vallée de l'Esches.

L'habitat s'est tout d'abord installé sur le versant formé par le coteau qui délimite le plateau du Thelle, car celui-ci jouit d'une bonne exposition climatique. Par la suite, l'urbanisation s'est développée dans le fond de la vallée où se sont implantées les activités. À première vue, l'espace aggloméré ne semble pas diffus mais plutôt compact bien qu'il recèle un espace dénué de toute construction voué à l'agriculture au cœur de

celui-ci au lieu-dit "Le Fossé Blanc".

L'urbanisation ressort très nettement sur le versant, tandis que le fond de vallée et la plaine qui l'entoure restent imperceptibles en raison de leur situation encaissée par rapport au relief dominant.

L'implantation des hameaux s'est faite de manière excentrée par rapport à l'agglomération principale. Leur dissociation est renforcée par la présence d'infrastructures de transports qui coupent les liens entre les deux entités. Les hameaux sont localisés en pied de coteau du Vexin oriental. La forme urbaine caractéristique de village rue des hameaux de Gandicourt et de Montagny-Prouvaire résulte de l'adaptation de l'urbanisation au relief.

En ce qui concerne les entrées de ville, celles-ci sont multiples et difficiles à appréhender notamment sur l'itinéraire du boulevard de Belle-Eglise. Venant du nord, la continuité bâtie avec la commune de Bornel ne permet pas d'individualiser l'espace bâti de Belle-Eglise. Sur le terrain, la limite communale reste très floue.

Les entrées de ville en provenance de la route départementale n°923 offrent une vision plutôt minérale de l'agglomération. Ces deux entrées présentent la particularité de n'être perceptibles qu'au détour d'un virage qui dissimule dans un premier temps la perception de l'entrée du village.

L'entrée Ouest (en provenance de la RD n°105) présente une discontinuité du bâti qui ne permet pas de déterminer exactement l'entrée de ville. Cette entrée est la moins structurée de l'agglomération.

L'entrée de ville du hameau de Montagny-Prouvaire présente une unique voie d'accès, en impasse, très encaissée qui finit par se fondre dans la végétation du coteau. Néanmoins, la sensation d'entrer dans un hameau bien structuré est très prégnante, grâce à une utilisation judicieuse du mobilier urbain : bacs à fleurs, panneau de bienvenue et d'information, ralentisseurs pavés... Ce traitement de l'espace procure au hameau une certaine personnalité.

L'entrée du hameau de Gandicourt depuis la voie communale qui rejoint la départementale n°105, est totalement masquée par un écran végétal constitué de boisements à gauche de la voie et par de hautes haies de thuyas à droite. Seul un pignon massif apparaît dans la courbe du virage. Là encore, c'est le mobilier urbain (panneau de signalisation, lampadaires) qui annonce l'entrée du hameau.

L'AGGLOMERATION PRINCIPALE DE BELLE-EGLISE



L'entrée nord, depuis Bornel, sur la RD 923



L'entrée sud, depuis Chambly, sur la RD 923



L'entrée ouest, depuis la voie ferrée.



Les deux autres entrée nord, en continuité urbaine de Bornel

LES HAMEAUX SECONDAIRES IMPORTANTS

Les deux entrées principales du hameau de Gandicourt



L'entrée du hameau de Montagny-Prouvaire



L'entrée Sud est beaucoup plus lisible, puisque les terrains cultivés dégagent la vue sur le hameau situé légèrement en hauteur. Ce dernier, constitué de nombreux bâtiments anciens restaurés, dégage une certaine homogénéité.

B) 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 également un élément de communication et un repère dans l'espace.

On peut distinguer 3 types de voie :

1/ La voie structurante autour de laquelle s'organise et s'articule le tissu urbain. Ce rôle est tenu par la route départementale n°923 et le Boulevard de Belle-Eglise.

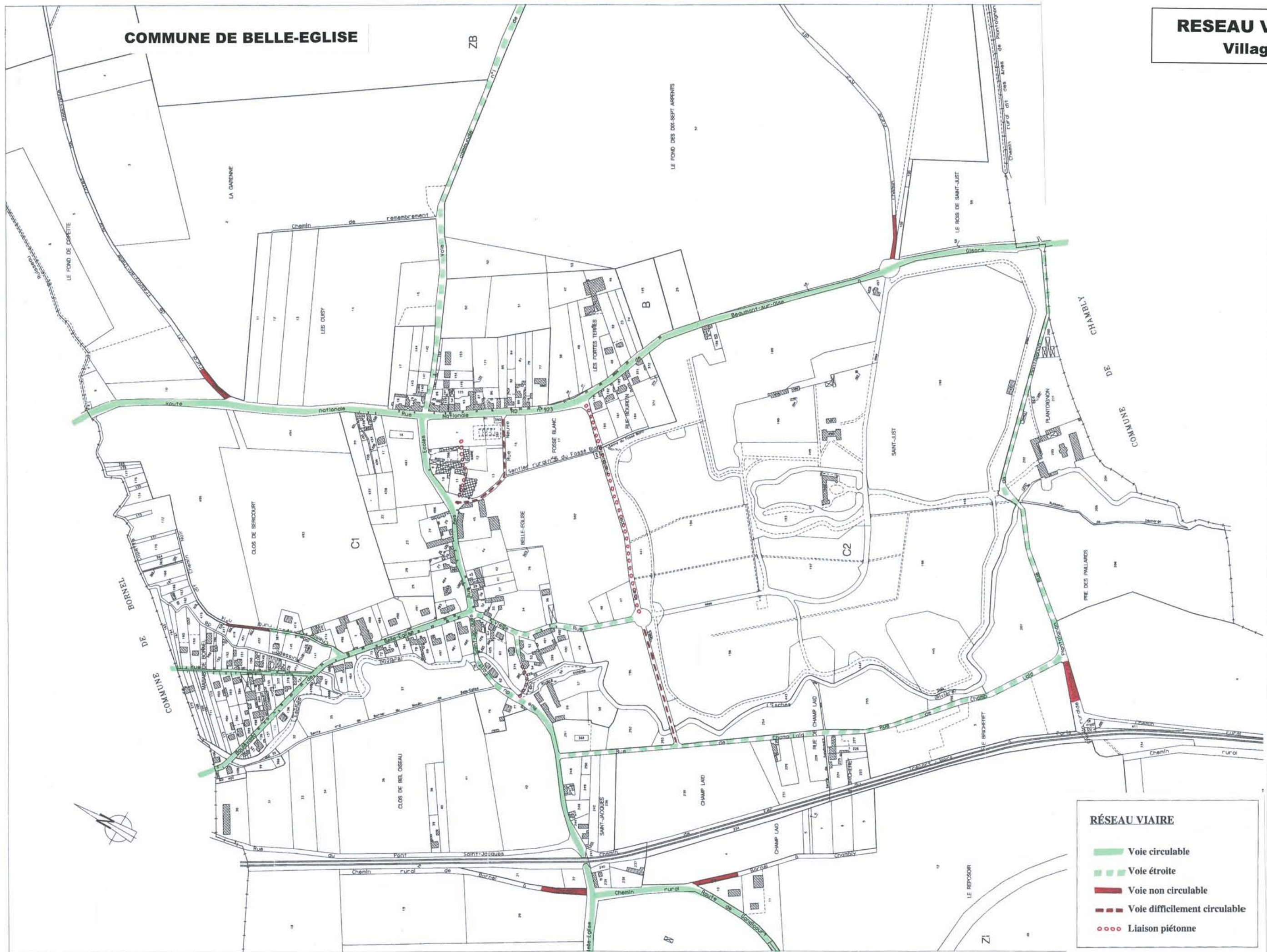
2/ La voie secondaire qui permet de desservir tout un quartier ou secteur urbain ; c'est le cas de la rue des Ecoles pour le bourg principal, de la rue de la Commanderie et de la rue des Groux pour les hameaux de Gandicourt et de Montagny-Prouvaire. Le rôle de ces voies est primordial car ce sont elles qui drainent le tissu urbain.

3/ La voie tertiaire, dont le rôle est beaucoup plus limité, qui dessert quelques constructions. Dans ce dernier cas, les voies en impasse ou "aveugle" sont très représentatives comme la rue du Clos Normand, rue de la Cavée (Gandicourt).

La route départementale n°923 n'a pas toujours tenu le rôle de voie structurante qu'elle occupe aujourd'hui. Le noyau ancien initial était localisé près de l'Esches au niveau du Moulin (Pont Saint Jacques). L'actuelle rue des Ecoles permettait alors d'assurer la jonction avec le second noyau formé par l'Eglise et la Grange aux Dîmes. Ce n'est qu'au moment de l'urbanisation de ses rives au début du siècle dernier que la RD 923 a acquis une fonction de voie primaire déclassant ainsi la rue des Ecoles.

On remarquera que les échanges entre l'intérieur du village et la RD n°923 se font à partir d'un unique carrefour qui présente aujourd'hui des problèmes en termes de sécurité.

Le boulevard de Belle-Eglise occupe une place importante dans les déplacements internes de l'agglomération puisqu'il permet de rejoindre directement Bornel, qui offre aux habitants de Belle-Eglise des services qui répondent à leurs besoins quotidiens (pain, viande...).





RESEAU VIAIRE
Hameaux

L'urbanisation s'est d'ailleurs développée le long de cet axe créant ainsi une conurbation entre les deux entités administratives.

Le réseau de voies secondaires est peu développé dans le village. Il s'articule autour de trois rues principales : rue des Ecoles, rue du Pont Saint-Jacques et rue des Marais.

Le réseau viaire dans les hameaux se singularise par l'implantation des constructions autour d'une voie principale. Une voirie présentant un profil plus étroit s'articule autour de ce réseau principal.

D'autres voies de circulation viennent compléter le réseau viaire. Il s'agit de la RD n°105, RD 1001 et de l'A16. Ces axes structurants à l'échelle supra-communale n'ont pas influencé le développement de l'urbanisation. Néanmoins, certaines d'entre elles, notamment la RD 1001 apportent un potentiel de desserte routière au territoire communal de Belle-Eglise.

C) Bâti existant

➤ Analyse de la 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.

. *L'agglomération principale*

Sur l'agglomération principale, la trame est particulièrement lâche puisqu'elle se présente sous la forme d'un véritable semis de constructions. Cet éparpillement vient contrecarrer une certaine unité sur la commune et ne permet pas de faire ressortir une centralité visible qui apparaîtrait sous la forme d'un noyau dense.

En revanche, il existe des différences notoires au sein de la trame bâtie : les constructions ne sont pas disposées de façon homogène, ce qui entraîne la formation de secteurs distincts, plus ou moins denses.

On remarque ainsi une densité importante le long de l'axe qui correspond à la RD 923. Les constructions, imbriquées les unes aux autres, sont alignées sur la rue et forment un front bâti.

Un cordon bâti se dessine également le long de la rue des Ecoles et de la rue du Pont Saint Jacques. La disposition des constructions et leur emprise au sol laisse penser que nous sommes en présence d'un bâti d'une autre nature.

Puis le cordon bâti qui se poursuit sur l'axe correspondant au boulevard de Belle Eglise commence à se morceler en direction de Bornel. Le tissu urbain se relâche, les constructions sont éloignées les une par rapport aux autres : nous sommes là encore en présence d'un bâti de nature différente, plus diffus.

Enfin, un bâti à l'emprise au sol très importante se distingue nettement sur l'entrée de ville sud de Belle Eglise, ainsi que sur la limite communale avec Bornel. Nous verrons que ce type de construction correspond à une fonctionnalité bien précise.

. Les hameaux

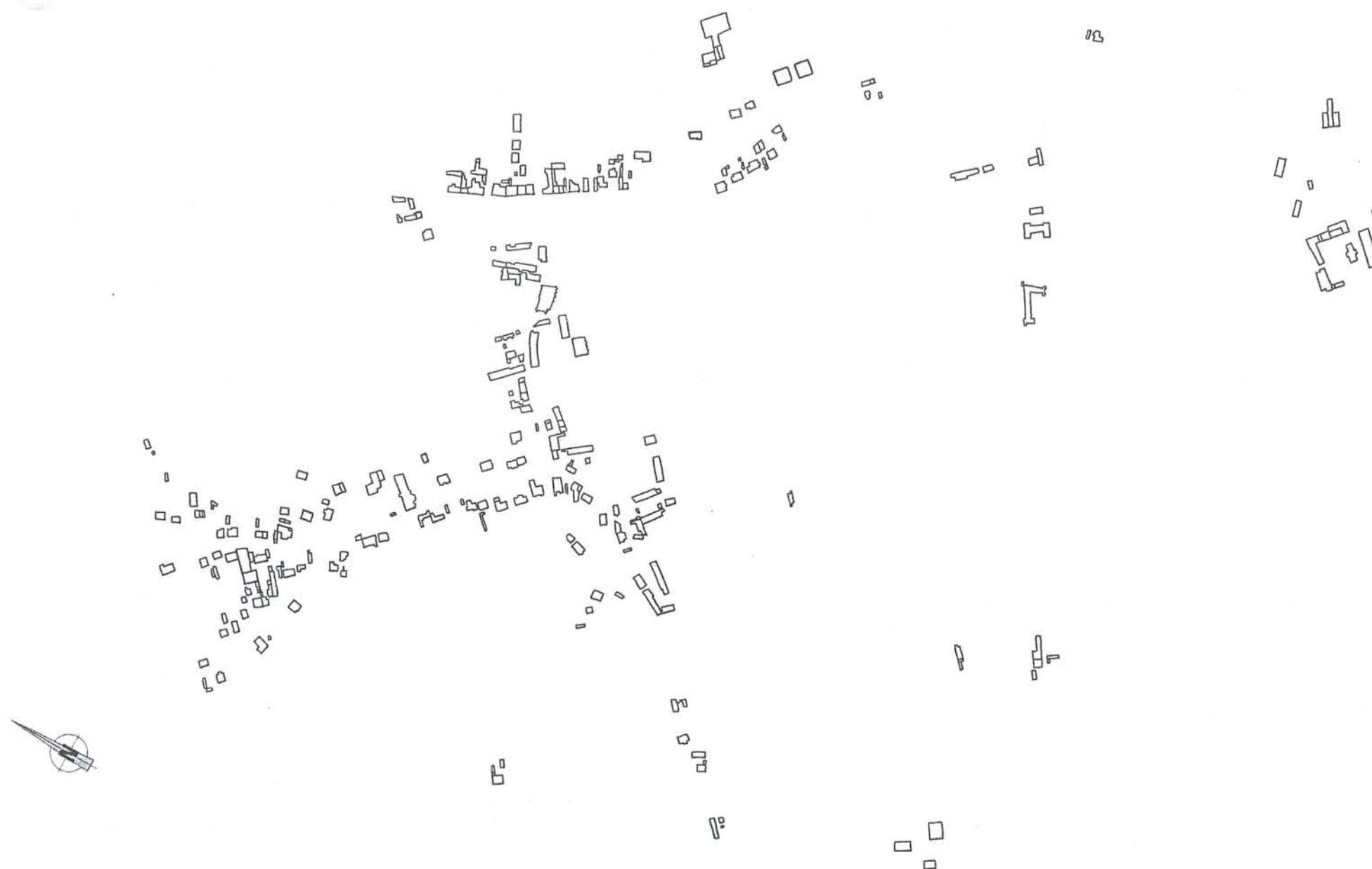
La trame bâtie permet de mieux appréhender l'isolement physique des hameaux. La forme la plus lisible est celle de Montagny Prouvaire qui présente la forme caractéristique d'un village-rue où les constructions se sont positionnées le long de la voie de desserte unique. Les bâtiments, alignés sur rue de façon contiguë sont majoritaires.

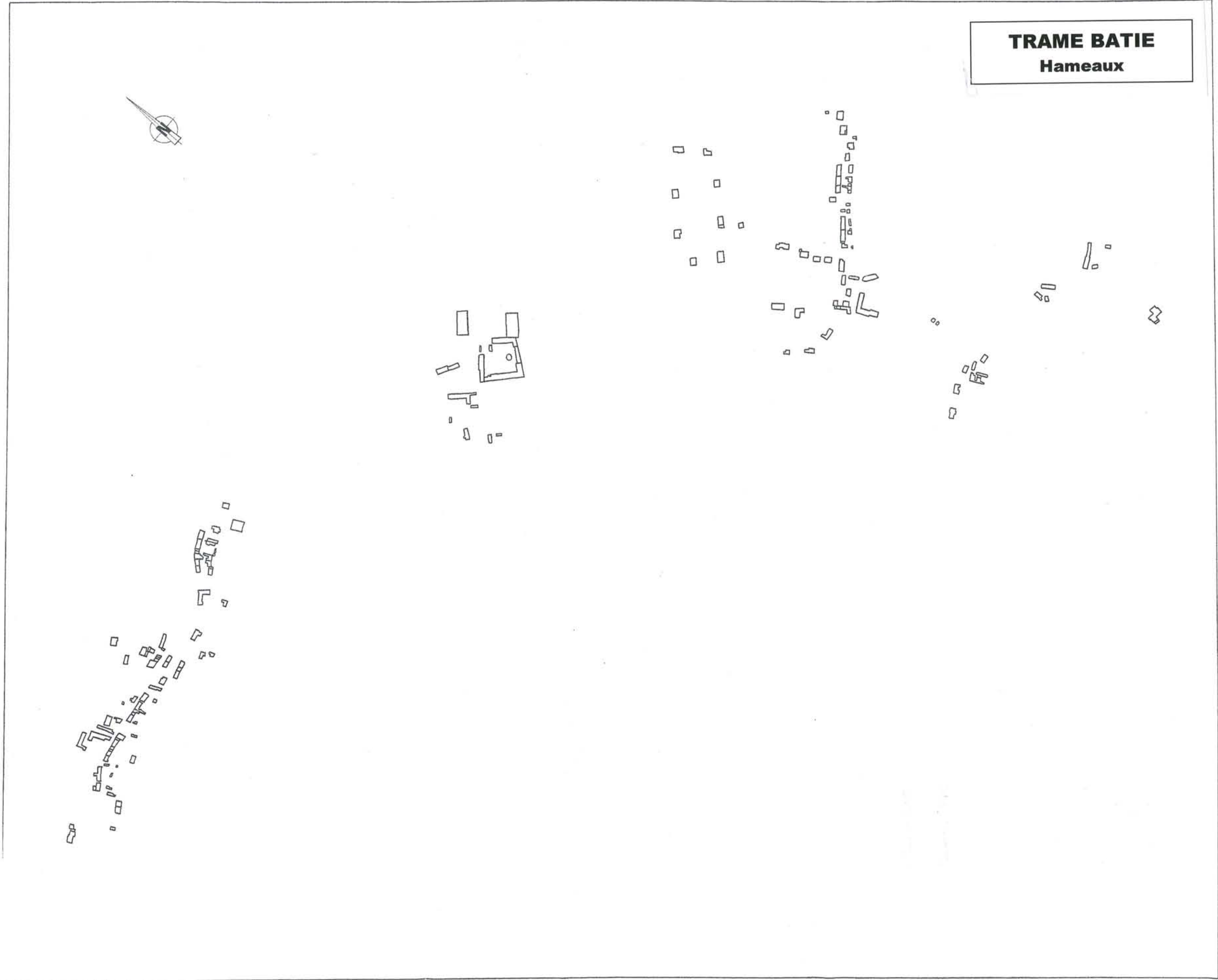
Plus au Sud, on rencontre un groupe de constructions isolées dont le mode d'occupation est caractéristique d'un type de bâti très particulier.

Enfin, le hameau de Gandicourt présente un profil plus complexe. Tandis que le village-rue principal se distingue de façon très nette avec son front bâti bilatéral, un autre ensemble aux constructions beaucoup plus éparées et isolées les unes par rapport aux autres lui est annexé. Cette différence physique très importante marque une certaine rupture dans la nature de la trame bâtie et indique des typologies de bâti différentes.

Ces différences de typologie et de morphologie de bâti que l'on pouvait d'ores et déjà appréhender au travers de la lecture de la trame bâtie vont être décrites avec plus de précision. En effet, celles-ci correspondent à des secteurs bien spécifiques.

TRAME BATIE
Village





➤ Analyse de la typologie du bâti

A l'issue de l'analyse du tissu urbain quelques grands types de bâti sont apparus ; leur description est rappelée ci-après.

Le bâti ancien

Il concerne historiquement les parties bâties les plus anciennes de Belle-Eglise.

Le bâti très ancien

Dans l'agglomération :

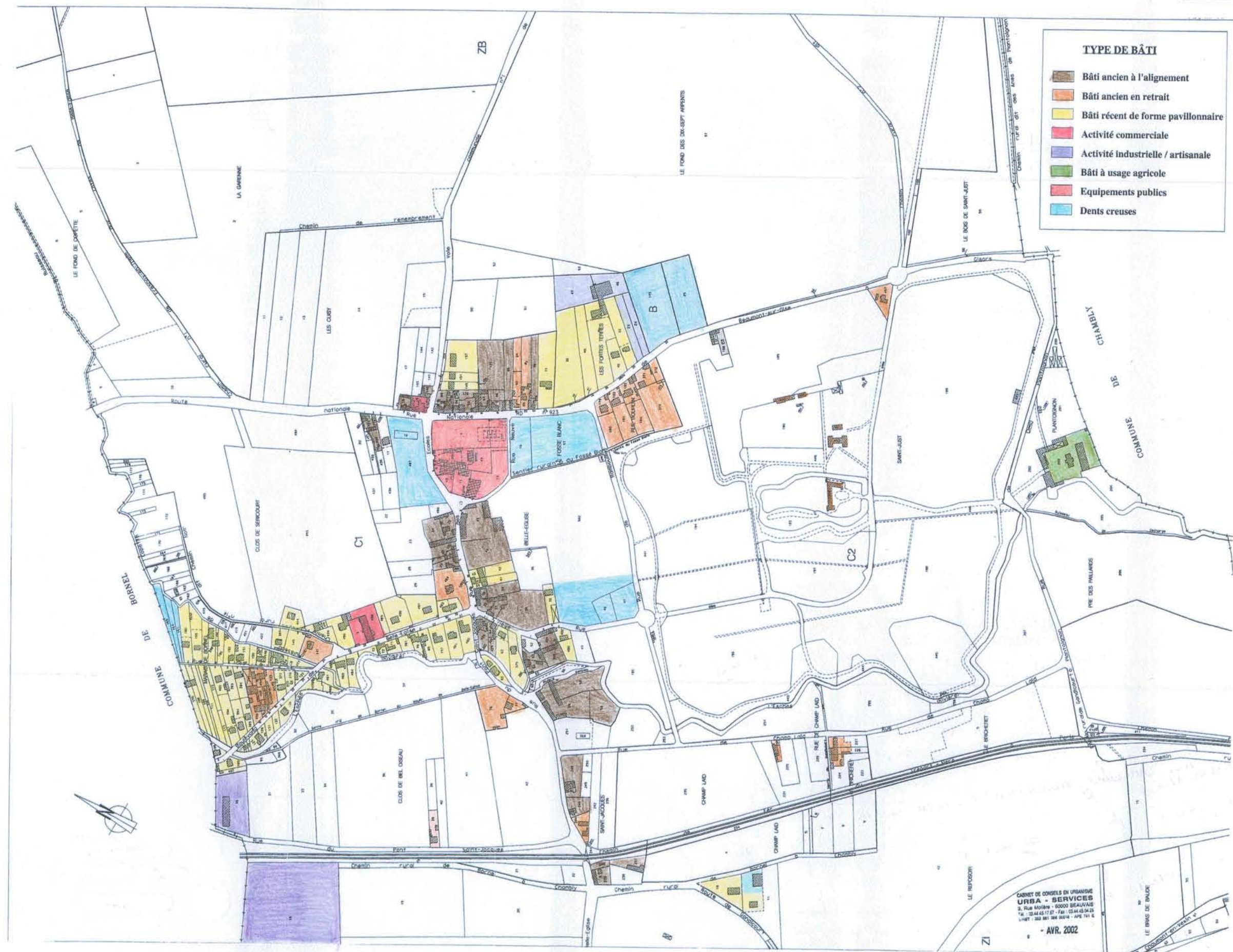
Il s'avère que le front bâti continu unilatéral observé le long de la RD 923 est constitué de bâtiments anciens, tout comme le cordon bâti de la rue des Ecoles et de la rue du Pont Saint Jacques. Ce type de bâti a l'avantage de structurer la rue, de l'habiller de ses constructions.

Le bâti le plus ancien se trouve localisé le long de l'axe qui desservait autrefois les noyaux urbains d'origine, c'est-à-dire l'actuelle rue des Ecoles et celle du Pont Saint Jacques. Les bâtiments sont implantés sur un parcellaire de taille relativement importante, le plus souvent en limite séparative, autour d'une cour commune. Les façades des dépendances - ou tout au moins un de leur pignon - sont en général alignées sur la rue.

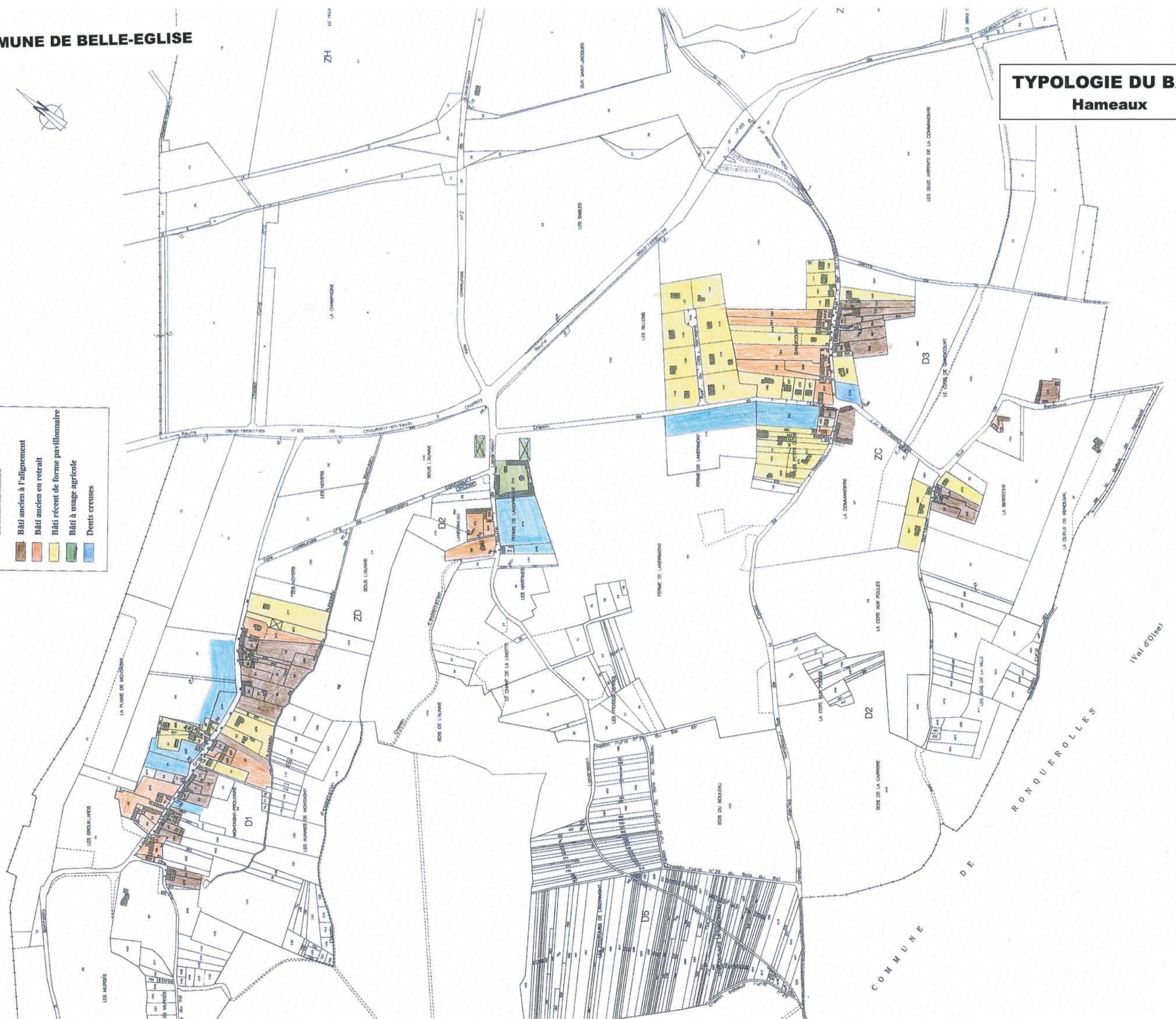
S'ils ne sont pas forcément accolés les uns aux autres, les bâtiments forment un cordon continu sur la rue grâce à la présence de haut murs de moellons. La continuité entre les constructions est assurée par la nature même des matériaux de construction (pierres d'origine locale) et par le fait que les dépendances, souvent aveugles, s'associent très bien aux murs de clôture. Cet ensemble homogène de bâtiments anciens apporte une qualité architecturale indéniable à la commune. L'usage de la tuile plate en terre cuite est également un facteur de qualité puisque la palette de couleurs inépuisable qu'elle engendre compose des toitures très nuancées (la Grange aux Dîmes en offre un très bel exemple).

Les constructions anciennes sont la plupart du temps de niveau rez-de-chaussée plus combles (R+C).





73



Le Moulin situé à proximité du Pont Saint Jacques déroge à cette règle car il présente un niveau supplémentaire. Il s'agit d'un bâtiment remarquable, tant sur le plan de la volumétrie que de la qualité architecturale de l'ensemble (bâtiment principal et dépendances).



Le moulin Saint-Jacques

Dans les hameaux :

Les hameaux présentent une dominance de bâtiments anciens construits à l'alignement. À Montagny-Prouvaire, les constructions anciennes sont implantées de façon discontinue le long de la voie de desserte principale. L'espace-rue est cependant homogène car même les bâtiments anciens implantés en retrait sont le plus souvent entourés de murs, ce qui procure une certaine continuité visuelle. Sur Gandicourt, la disposition est approximativement la même : les annexes, séparées de l'habitation principale par une cour, donnent sur la rue, ce qui contribue à la linéarité et à la cohésion de l'ensemble du front bâti. On remarque également la présence de nombreux porches qui attestent de la vocation agricole d'origine de certains bâtiments.



La Commanderie dans le hameau de Gandicourt

Les hauts murs en pierres de qualité du grand domaine de la Commanderie (percés de portes cochères remarquables) contribuent à la richesse patrimoniale de la commune. En continuité des bâtiments alignés sur la rue de la Commanderie, ces murs créent une certaine unité, un ensemble ancien homogène qui caractérise avant tout l'urbanisation du hameau et marque fortement son image.

Le bâti ancien de type « début de siècle »

Ce type de bâti est essentiellement représenté le long de la RD 923, de façon unilatérale. Il s'agit d'un bâti hétéroclite mais continu qui crée un front bâti relativement dense, implanté sur un parcellaire de taille plutôt modeste. On remarquera la présence de constructions en briques : ce matériau s'étant démocratisé après la Révolution Industrielle. Le reste des constructions est en moellons recouverts de chaux et est généralement plus élevé (R+1) que le bâti ancien traditionnel.



Le bâti ancien intermédiaire

Très dispersé sur la commune, c'est un bâti en retrait représenté par de petites villas anciennes aux formes relativement simples, recouvertes par un enduit et présentant le plus souvent un rez-de-chaussée et un étage. Les parcelles sont de petites tailles.

On rencontre également des villas plus importantes, implantées sur des parcelles plus grandes, au centre d'un parc arboré (type maisons bourgeoises). Ces constructions stylisées sont isolées dans le tissu urbanisé de l'agglomération principale ou des hameaux. Les murs en moellons présentent des joints apparents et sont agrémentés de briques, tandis que les toitures sont recouvertes d'ardoises. Bien que les bâtiments soient en retrait par rapport à la voie, les murs de clôture et les grilles qui les entourent permettent d'éviter les effets de ruptures de continuité au sein de l'espace urbanisé.



Un ensemble homogène remarquable de trois grandes demeures sur des terrains contigus à proximité du château se distingue sur la RD 923. Les bâtiments se développent sur deux niveaux de grande hauteur sous plafond et les toitures en ardoise de style Mansart sont à quatre pans. Les constructions principales sont implantées en milieu de parcelle et entourées de hauts murs de clôture, le jardin d'agrément se situant à l'arrière. La composition des façades répond à un souci de symétrie.



Le bâti récent

Ce type de bâti est venu combler les interstices existant au sein du tissu anciennement urbanisé, mais il s'est surtout développé le long du boulevard de Belle Eglise et de la rue des Marais, tout d'abord en continuité avec le tissu urbain de la commune limitrophe de Bornel. Récemment, le tissu pavillonnaire a permis d'assurer la jonction continue entre les deux périmètres urbanisés de la commune : un nouveau cordon de pavillons a en effet réuni le secteur pavillonnaire Nord rattaché à Bornel au noyau plus ancien de Belle Eglise de la rue des Ecoles et du Pont Saint Jacques.

Une grande hétérogénéité règne au sein du tissu pavillonnaire : les habitations y sont très hétéroclites, tant au niveau des styles, des volumes, des implantations par rapport à la voie que des traitements en façades, des clôtures. Les constructions sont toutefois implantées au centre de la parcelle, systématiquement en retrait de plusieurs mètres de l'alignement et des limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace. Sur l'agglomération, le parcellaire est de taille généralement modeste, hormis au lieu-dit "Les Fortes Terres", sur la RD 923, en face de la menuiserie.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit des enduits lisses aux tonalités plus claires et les toitures recouvertes de tuiles mécaniques se caractérisent par leur couleur uniforme. Les murs de clôture sont soit remplacés par des éléments plus perméables comme des palissades, soit par des haies végétales très denses de type "thuyas" qui isolent totalement les

constructions de la voie en formant un écran, ce qui est notamment le cas rue des Marais.

Dans les hameaux, les pavillons sont également venus combler les interstices laissés libres par l'urbanisation. Ils ont par ailleurs investi les entrées comme la rue de la Commanderie à Gandicourt et la rue des Groux à Montagny-Prouvaire, ainsi que les impasses en pied de coteau à Gandicourt (rue de la Cavée de Gandicourt et rue de la Bertèche).

Le hameau de Gandicourt accueille proportionnellement beaucoup plus de pavillons : il présente notamment un lotissement, "Le Clos Normand", regroupant huit habitations sur des parcelles de taille importante (environ 2 500 m²). Cet ensemble est juxtaposé au hameau et n'entretient pas de véritables liens avec celui-ci.

Enfin, en termes de niveaux, c'est-à-dire de hauteur de bâtiments, le secteur pavillonnaire s'avère être très hétérogène, puisque l'on rencontre aussi bien des rez-de-chaussée uniques que des rez-de-chaussée avec combles aménagés ou des sous-sols surélevés.

La construction dans son aspect peut renseigner sur son époque.



Années 60-80



**Années 90
à aujourd'hui**



Le bâti collectif



Ce bâti, très spécifique, est représenté par deux grands bâtiments marquant l'entrée Sud de la commune. Alignés légèrement en retrait par rapport à la RD 923, leur volumétrie imposante, leur situation en surplomb par rapport à la route et leurs façades aux enduits clairs

leur procurent un fort impact visuel.

Pour faciliter leur intégration, un soin particulier a été apporté à leur esthétique qui rappelle les grandes maisons bourgeoises situées de l'autre côté de la voie : toits multipentes en ardoise, oculi, lucarnes à fronton en référence aux mansardes, bandeaux de pierres séparant les deux étages et masquant les gouttières, frise en pierres sous toiture, imitation pierre de taille pour adoucir les angles des bâtiments et copier les chaînages de pierres de clavage...

On soulignera également la sauvegarde du portail monumental à double portillon qui appartenait à l'ancienne construction présente sur le site, ainsi que la préservation de l'allée centrale, le tout réalisé dans un souci d'équilibre et de symétrie.

Les commerces

Les commerces ne constituent pas un type de bâti spécifique.

Ils recouvrent une fonction totalement insérée dans le bâti existant. L'activité commerciale se limite au café intégré en rez-de-chaussée d'une construction ancienne située le long de la RD n°923 et au restaurant inséré au sein du secteur pavillonnaire récent dans un bâtiment de faible niveau en grande partie masquée par un mur de moellon enduit.

Le bâti à usage d'activité

L'implantation d'un bâtiment de couleur clair recouvert de tôles très en retrait de la RD n°923 n'occasionne pas d'impact visuel à l'intérieur du tissu urbanisé. Par contre,

la construction est visible depuis le plateau du Thelle (voie communale n°1 reliant la RD 1001 à la RD n°923). Il s'agit de la menuiserie Ammac-Cubizolles. Les volumes utilisés produisent un impact visuel plus important d'autant plus qu'ils s'inscrivent en lisière urbaine du village.

Un bâti au volume plus important se dégage au sud du village. Il s'agit d'un hangar composé d'un soubassement en parpaing surmonté d'un bardage de couleur jaune. Ce bâtiment s'inscrit en continuité du complexe industriel de la commune de Bornel.

Le bâti à usage agricole

Les anciennes fermes présentes au sein du tissu urbain ne sont plus en activité. De grands corps de ferme imposants constituent des écarts bâtis. Les deux dernières exploitations viennent de cesser récemment leur activité : la ferme de Plantoignon et celle de Landrimont.

De par leurs volumes et la qualité de leur architecture fonctionnelle, ces corps de fermes sont à plus d'un titre remarquables et contribuent à enrichir le patrimoine communal.

À Landrimont, des hangars métalliques ont été installés à proximité des bâtiments d'origine, mais sont en grande partie dissimulés par un écran végétal.

Les équipements publics

Ils sont représentés par la mairie, l'école, le centre socio-culturel, le court de tennis, l'église et le cimetière. Centralisés en un lieu unique, ceux-ci forment un seul et même complexe clos de murs et isolé par la voirie. Ils forment ainsi un noyau central. La



La Mairie

mairie se présente sous la forme d'un bâtiment de type classique qui s'inscrit en prolongement de la cour de l'école. L'escalier qui mène à la mairie vient compléter cette perspective monumentale.

1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain

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. Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux.

Cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des réseaux (voie, eau potable, défense-incendie, assainissement)
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétation, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

Le recensement révèle le potentiel d'une quinzaine de dents creuses à l'intérieur du tissu urbanisé qui s'inscrivent le long de la RD n°923 et de la Vieille Rue. Cette estimation pose le problème du devenir de l'îlot foncier central actuellement cultivé au lieu-dit "le Fossé Blanc". Celui-ci risque d'être condamné si les parcelles disponibles viennent à être urbanisées en façade des voies.

Les hameaux comportent de nombreuses dents creuses. Le hameau de Gandicourt en recense le plus grand nombre : une parcelle libre est située au carrefour de la rue de la Ferme et de la rue de la Commanderie, et une douzaine de constructions nouvelles pourraient prendre place le long de la rue de la Ferme (face aux derniers pavillons construits) où deux parcelles ont d'ores et déjà été mises en vente.

Le hameau de Montagny Prouvaire serait également susceptible d'accueillir dans l'immédiat une demi-douzaine de constructions nouvelles, le long de la rue des Groux mais également à l'entrée du hameau. Le développement spatial des hameaux n'étant pas véritablement souhaité par la municipalité, il est peu probable que cette dernière option soit adoptée. L'état de la défense incendie conditionnera également la constructibilité des terrains.

Le constat ci-dessus montre à l'évidence que le développement éventuel de l'agglomération de Belle-Eglise implique la recherche de nouveaux secteurs à urbaniser qui apportent une cohérence en termes de développement urbain. Dans tous les cas, cette recherche concerne des secteurs naturels non équipés et sur lesquels ne pèse aucune contrainte particulière.

1.2.10. – Trame Verte

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Belle-Eglise et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent en grande partie la qualité du cadre de vie des habitants.

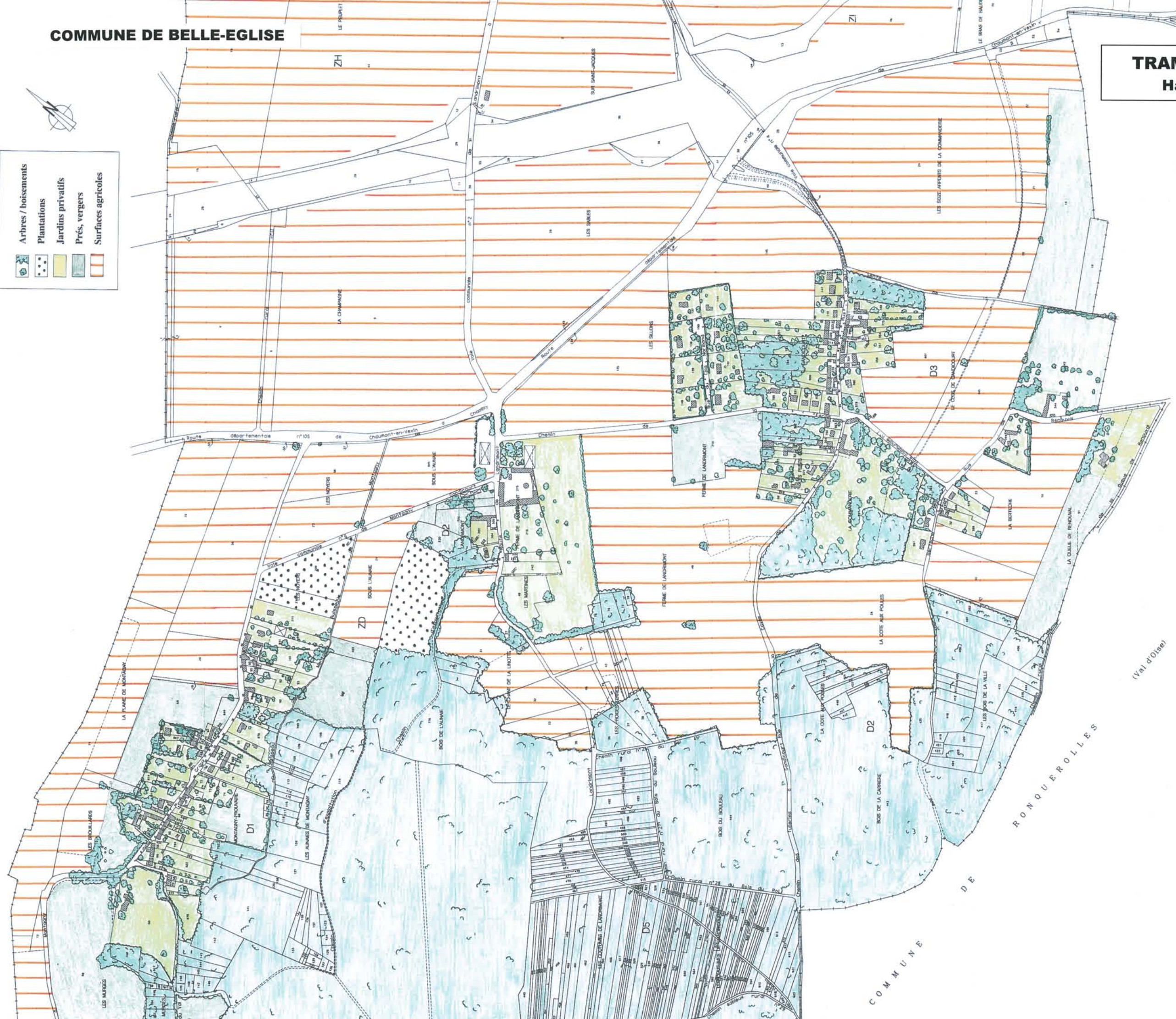
L'agglomération principale est entièrement ceinturée d'espaces agricoles. Hormis le bois de Saint Just situé à une certaine distance, la trame végétale n'est donc constituée exclusivement que par les parcelles privatives. Il existe en effet une délimitation franche entre les espaces privatifs et les surfaces dévolues aux grandes cultures. Souvent cachée derrière les murs de clôture du bâti ancien d'où elle émerge parfois, la trame végétale est plus prégnante dans la zone pavillonnaire, bien qu'elle y soit moins développée (essences arbustives en général). La répartition plus homogène de la végétation, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière des parcelles, est à l'origine de cette impression. Les parcs et les jardins arborés, voire les vergers, se rencontrent plutôt à l'arrière des habitations, de préférence sur de grandes parcelles accueillant des bâtiments anciens, à l'exemple de la rue des Ecoles et de la rue du Pont Saint Jacques.

La majeure partie de la trame végétale est représentée par un ensemble homogène unique : le *parc du château de Saint-Just*. Il s'agit d'un parc arboré occupé par des prairies. Le parc renvoie l'impression d'un poumon vert entre Bornel et Chambly. Il vient confirmer l'identité rurale de Belle-Eglise. Celui-ci constitue un véritable agrément pour la commune, bien qu'il soit très peu perçu par la population locale. Il s'affirme avant tout comme un espace clos et hermétique. C'est une entité juxtaposée, séparée de l'agglomération.

Les hameaux jouissent d'un cadre privilégié car ils bénéficient de la proximité immédiate de la formation naturelle du Massif du Vexin. Cette dernière constitue une sorte d'écrin de verdure pour le hameau de Montagny-Prouvaire où les espaces boisés pénètrent les jardins privatifs situés en arrière de parcelles pour se confondre avec eux. Contrairement au hameau de Gandicourt, le hameau de Montagny-Prouvaire ne présente que très peu de lisières communes avec les surfaces agricoles : de nombreuses zones de prairies faisant office d'espaces tampon. L'impact visuel des hameaux est très amoindri par des écrans de végétation. Montagny-Prouvaire est ainsi quasiment imperceptible depuis la départementale et Gandicourt présente un profil particulièrement végétalisé où la densité des boisements est relativement forte.

TRAME VERTE

- | Arbres / boisements | Plantations | Jardins privés | Prés, vergers | Surfaces agricoles |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |



Le cadre exceptionnel offert par la végétation environnante mérite d'être souligné car il représente un attrait majeur pour les ménages qui expriment le souhait de s'installer dans les hameaux. Dans une optique de mise en valeur du cadre ambiant, le chemin communal empierré reliant les deux hameaux pourrait faire l'objet d'un traitement spécifique en itinéraire de promenade.

1.2.11. – Dynamique urbaine

Toute agglomération ou village comporte des éléments statiques (le bâti, les voies ...) et des éléments mobiles (les habitants). Les déplacements de la population rappellent que le village est un lieu d'échanges. Ces derniers ne se font pas uniformément dans tous les "quartiers" ; certains en effet concentrent des services (ou des fonctions) qui exercent sur les habitants une attractivité plus ou moins importante.

L'étude de la dynamique du village a pour but de lister, d'analyser et de localiser les fonctions du bâti afin de souligner le rôle de chaque espace, le ou les pôles dynamiques, ainsi que les enjeux qui peuvent en découler.

L'analyse du tissu urbain de l'agglomération de Belle-Eglise met en évidence la vocation résidentielle quasi exclusive de celui-ci. Seule la morphologie des habitations diffère en fonction de leur vocation d'origine ou de leur époque de construction.

L'unique pôle structurant de la commune est constitué par l'ensemble formé par la mairie, le court de tennis, l'école, l'église, le cimetière et le café. C'est le principal point de convergence des flux quotidiens sur la commune. Les besoins de stationnement induits par la présence de ce pôle sont satisfaits par la présence d'une place dévolue à cet usage dont l'accès s'effectue sur la RD 923. Les principaux axes fréquentés sont ainsi la RD 923 et le barreau formé par la rue des Ecoles et le boulevard de Belle Eglise qui assure la liaison avec Bornel, ses équipements, ses commerces et ses services de proximité.



1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de la ville ou sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief, de la végétation et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

A - Les contraintes naturelles

- Le relief

Il s'agit principalement des contraintes topographiques et de paysage liées à la présence du massif du Vexin au Sud-Ouest du territoire communal de Belle-Eglise.

Le dénivelé important occasionné par le passage du plateau du Vexin à la vallée de l'Esches est estimé à environ 60 m. Cet espace surplombe le reste du territoire communal et est donc très en vue à partir de la vallée de l'Esches et du plateau du Thelle. L'intérêt de ce secteur paysager est agrémenté par la présence de boisements qui apportent un réel atout au site. Le massif du Vexin constitue donc un obstacle majeur au développement de l'urbanisation des hameaux en direction de l'Ouest.

De plus, la topographie mouvementée fait que la commune est susceptible d'être confrontée à des coulées de boues lors de fortes pluies d'orage. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle "inondations, coulées de boue et mouvements de terrain" en date du 29 décembre 1999.

- Les boisements

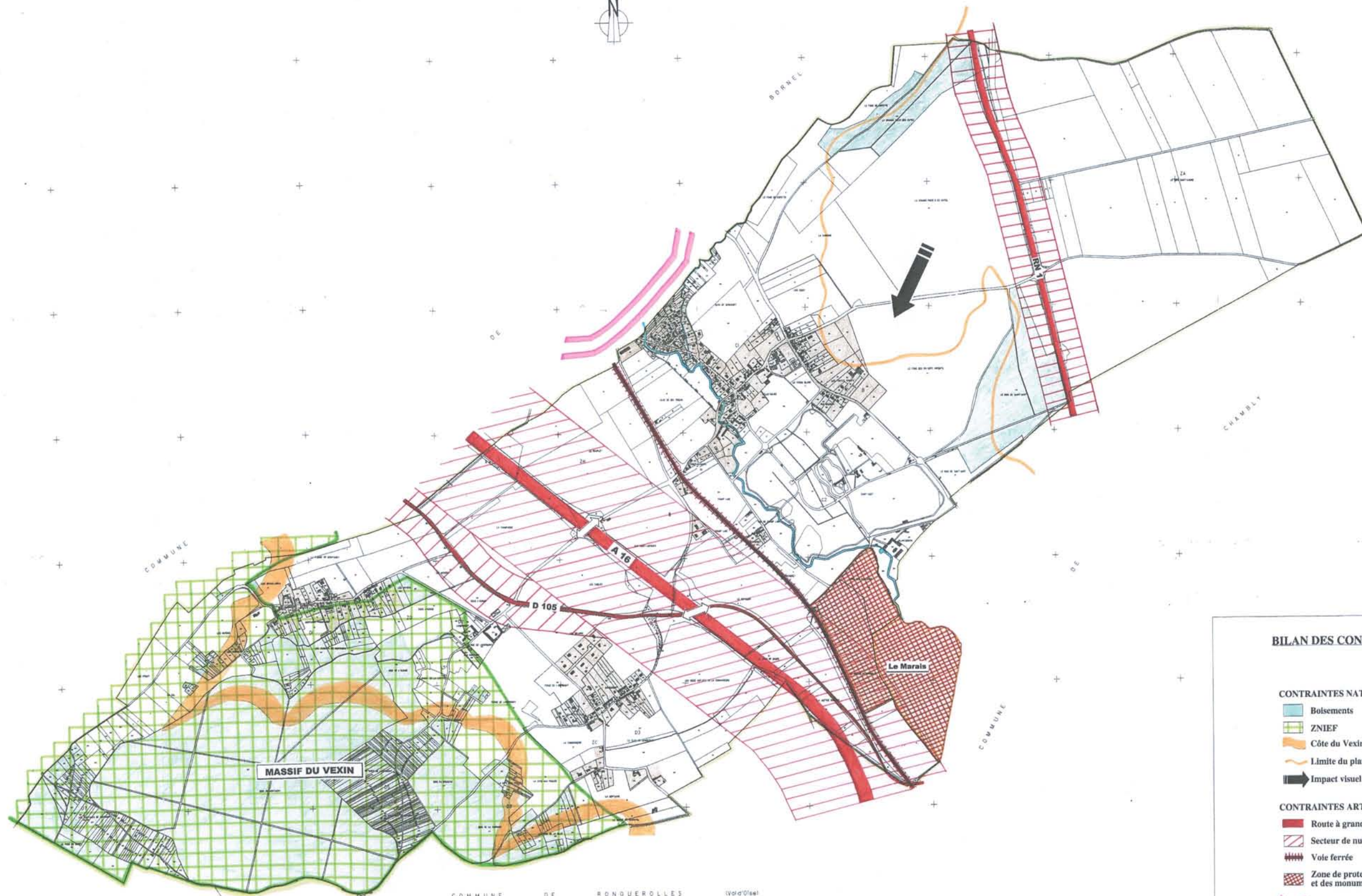
Ils revêtent un intérêt majeur, puisqu'ils caractérisent le massif du Vexin, structurent l'espace. Ils contribuent à la qualité paysagère et au cadre de vie privilégié de la commune en général.

Mais ils font avant tout partie du patrimoine naturel de la commune, un patrimoine qu'il convient de protéger.

Le bois de Montagny est ainsi classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et forme un ensemble de 720 ha avec celui de Grainval.

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE EN FRESNOY-EN-THELLE



BILAN DES CONTRAINTES

CONTRAINTES NATURELLES

- Boissements
- ZNIEF
- Côte du Vexin
- Limite du plateau de Thelle
- Impact visuel

CONTRAINTES ARTIFICIELLES

- Route à grande circulation
- Secteur de nuisances sonores
- Voie ferrée
- Zone de protection des sites et des monuments
- Limite administrative

Ces boisements ont un grand intérêt sur le plan faunistique puisque les lisières et les clairières forestières permettent notamment à un grand nombre d'espèces d'oiseaux de trouver un refuge et de nidifier dans les meilleures conditions.

L'urbanisation est possible dans cette zone, mais la démarche est contraignante : afin de prouver qu'elle ne remet pas en cause l'équilibre naturel, elle implique de réaliser une étude d'impact approfondie dans le respect le plus stricte des règles de protection de l'environnement.

Les Bois de Chevalot et de Saint Just, sur le plateau du Thelle ont également un intérêt écologique au niveau de la diversité biologique, de l'écoulement des eaux de ruissellement sur le plateau.

- Les zones humides

Les terrains situés en bordure directe des nombreux rus répertoriés sur la commune sont potentiellement non constructibles car il existe à cet endroit une probabilité de rétention d'eau dans les sols.

Il existe une servitude relative aux cours d'eau non domaniaux. Les cours d'eau concernés sont : l'Esches, la Gobette, le ruisseau de Gandicourt et le Ru de Landrimont. Les terrains riverains des cours d'eau sont soumis à des règles spécifiques (droit de passage pour entretien, conditions pour les clôtures et les plantations...).

L'analyse du relief a mis en évidence un sens d'écoulement des eaux de surface depuis les plateaux vers la vallée. Des talwegs principaux collectent les eaux de ruissellement du territoire pour les acheminer ensuite vers l'exutoire principal composé de la rivière de l'Esches. Le passage de ces "gouttières naturelles" à l'intérieur des parties urbanisées est une contrainte à prendre en considération.

- Les impacts visuels

Il est dû à la grande lisibilité de certaines parties naturelles du territoire communal, notamment à partir des points de vue les plus en hauteurs par rapport à l'agglomération comme par exemple au niveau de la lisière Ouest du village depuis la plaine agricole du plateau du Thelle.

Dans le cadre des réflexions de développement éventuel du village, il s'agit de prendre en compte la sensibilité de certaines lisières urbaines et mettre en place les

éventuelles mesures compensatoires (paysagement...) pour une meilleure insertion du bâti dans l'environnement.

B - Les contraintes artificielles

- Les infrastructures de transports

Les nombreuses voies de communication de plus ou moins grande importance compartimentent le territoire communal suivant un axe Nord-Ouest – Sud-Est.

L'A16 traverse la commune sans la desservir directement, car il n'existe pas d'échangeur sur la commune.

Classée route à grande circulation, cette voie est incluse dans l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 relatif au classement sonore des réseaux en catégorie 1 (soit un niveau sonore diurne dépassant 76 dB).

La prescription d'isolement acoustique relative à cette catégorie est de 300 m, ce qui correspond à la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. Lorsqu'une construction est prévue dans le secteur de nuisance, le constructeur doit respecter des dispositions techniques aptes à assurer un confort suffisant d'occupation des locaux, ce qui se traduit en termes de coûts supplémentaires à supporter.

La RN 1 et la **RD 105** traversent également la commune mais, contrairement à l'A16, celles-ci ont un rôle de desserte locale. Ces voies très fréquentées (plus de 12 000 véhicules par jour pour la RN1) sont classées routes à grande circulation et sont incluses dans l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des réseaux en catégorie 3. La prescription d'isolement acoustique qui s'applique est de 100 m.

La voie ferrée effectuant la liaison Paris – Beauvais – le Tréport ne dessert pas la commune et occasionne une coupure artificielle supplémentaire.

Ces grandes infrastructures entravent le développement continu de l'agglomération en créant un faisceau de contraintes particulièrement fort qui isole encore un peu plus les hameaux de l'agglomération principale.

- Les sites archéologiques

La commune présente une certaine richesse en termes de patrimoine archéologique. En effet, hormis le hameau de Montagny Prouvaire, la quasi totalité des zones agglomérées est classée en zone sensible, sans qu'aucune servitude particulière n'y soit pour autant rattachée.

On recense, entre autres :

- une nécropole de l'âge du bronze au Nord du bois Saint Just,
- des vestiges médiévaux au niveau du château et de son parc,
- d'anciennes constructions de l'époque carolingienne encore enfouies au niveau du lotissement de Gandicourt (au lieu dit les Sillons).

Le site le plus important est celui du "Marais" puisqu'il fait l'objet d'une Servitude de Protection des Sites et des Monuments Naturels (arrêté du 30 septembre 1997).

Au Nord de la zone, le pré Paillard recèle des vestiges d'habitat carolingien ainsi qu'une villa romaine. Au sud, on relève des traces d'occupation de l'âge du Bronze, des vestiges non encore mis au jour du IX^e et du X^e siècle au lieu dit "La Fosse aux Moines – La Justice Gobard", ainsi que des vestiges d'habitat néolithique ancien.

La présence de sites archéologiques majeurs comme celui du Marais peut constituer un frein au développement de l'urbanisation. La présomption d'inconstructibilité liée au périmètre de protection est ici particulièrement forte.

- Etablissement des canalisations de distribution de gaz

Des canalisations de gaz ont été relevées au centre du territoire communal de Belle-Eglise, en partie à l'intérieur du tissu urbain.

La servitude qui en résulte n'a pas pour vocation d'empêcher le développement de l'urbanisation mais simplement de permettre leur pose, leur entretien et leur surveillance dans les conditions fixées par la législation.

- Etablissement des canalisations électriques

La ligne électrique aérienne BORNEL – PERSAN d'une capacité de 63 Kv traverse partiellement le territoire communal de Belle-Eglise.

Eloignée des habitations, elle ne crée pas de contraintes directes pour le village. Elle n'apparaît pas comme un obstacle au développement de l'urbanisation.

- Communications téléphoniques et télégraphiques

Il existe des câbles et des conduites souterraines sur une partie de la RD n°923. Elles se poursuivent jusqu'au lieu-dit "Le Bois Saint-Just". Elles n'entraînent aucune contrainte particulière en termes d'urbanisation.

1.3. – BILAN DU DIAGNOSTIC

1.3.1. – Rappel

Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune et rappelle les différentes contraintes (naturelles ou artificielles) ainsi que les éléments constitutifs de la dynamique du territoire.

Il permet dans un premier temps de mieux identifier les atouts et les faiblesses actuels du territoire, pour ensuite orienter les réflexions qui conduiront à la définition du projet communal.

1.3.2. – Bilan du diagnostic

- Démographie

➤ La proximité de la région parisienne exerce une forte influence sur la commune en termes de développement démographique. En effet, le diagnostic a démontré le doublement du rythme de croissance démographique communal depuis les années 80. Cette évolution est due, à part égale, au solde naturel positif et au solde migratoire positif.

Par ailleurs, l'analyse statistique a révélé l'amorce du vieillissement de la population de Belle-Eglise.

- La forme urbaine et son développement attendu

➤ Le développement de l'urbanisation s'est effectué le long des voies de communication (RD n°923, rue des Ecoles, Boulevard de Belle-Eglise...) ce qui a conduit à une certaine linéarité de la structure urbaine et la naissance d'une conurbation avec Bornel.

➤ La trame bâtie de Belle-Eglise traduit une urbanisation dispersée reposant sur un mode d'urbanisation linéaire. La naissance de la conurbation avec Bornel en est la traduction. La forme urbaine tentaculaire qui en résulte marque d'une certaine manière l'identité urbaine de Belle-Eglise. Cette configuration permet aujourd'hui de dégager de nombreux îlots vierges de grandes tailles à l'intérieur des parties agglomérées (Clos de Séricourt, Fossé Blanc, Clos de Bel Oiseau). Seule la définition du seuil de développement démographique permettra d'évaluer les besoins en terrains à bâtir.

- Une grande qualité architecturale

- La part du bâti ancien sur la commune est importante. De plus, il recèle une qualité architecturale indéniable qui contribue au caractère pittoresque et traditionnel du village. Cette qualité émane notamment des nombreux bâtiments vernaculaires présents sur la commune (Commanderie, corps de ferme, Grange aux Dîmes...)

- Le bâti récent s'insère dans les parties agglomérées de Belle-Eglise. Ce bâti récent ne s'intègre pas toujours bien au bâti ancien. Il faut toutefois admettre que parmi les constructions les plus récentes, des efforts ont été apportés dans l'utilisation des matériaux et la morphologie des constructions.

- Développement économique

➤ La commune de Belle-Eglise appartient à la Communauté de Communes du Pays de Thelle qui s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Les objectifs de développement du territoire place Belle-Eglise parmi les communes les mieux situées pour concourir à son développement économique, notamment par la création d'une zone d'activités non loin de la RD 1001 en continuité du pôle de Chambly.

➤ La commune recense quelques activités artisanales et commerciales à l'intérieur de son tissu urbanisé.

➤ La vocation agricole de Belle-Eglise s'affirme à travers son paysage composé en grande partie d'espaces naturels voués à la culture.

➤ D'autre part, le diagnostic a révélé le potentiel touristique du territoire notamment à travers ses paysages diversifiés et parfois remarquables, la présence de la rivière de l'Esches et de nombreuses sentes.

- Paysage et environnement

➤ Le territoire communal de Belle-Eglise s'inscrit à la rencontre de plusieurs entités géographiques notamment le plateau et la cuesta du Vexin Français, la vallée de l'Esches et le plateau du Thelle.

➤ Sur Belle-Eglise, plusieurs ensembles paysagers sont identifiés :

- au Sud-Ouest, le plateau du Vexin-Français composé de sous-ensembles boisés, de prairies, de vergers et de champs cultivés. L'hétérogénéité des paysages qui couvrent cette partie de l'agglomération apparaît.

- la cuesta boisée du Vexin-Français qui occulte toute perception de l'entité évoquée précédemment à partir du village de Belle-Eglise. On notera le caractère écologique de certains boisements répertoriés en Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

- la plaine agricole qui occupe une large partie du territoire sur le plateau du Thelle et dans la vallée de l'Esches. Elle se caractérise par la prédominance des champs cultivés. Le relief est peu marqué et permet de ce fait des perspectives lointaines notamment sur la partie Ouest du territoire qui surplombe le reste de la commune. Cet espace se révèle être sensible à toute forme d'urbanisation.

À signaler toutefois, la présence de quelques boisements qui ponctuent l'espace et arrêtent le regard.

- l'identification d'un espace naturel à part entière incarné par le parc du Château de Saint-Just. Il s'individualise du reste de l'agglomération principale et se présente sous la forme d'un espace clos peu accessible.

- les boisements constituent un élément naturel plus particulièrement représenté au Sud-Est du territoire communal. Ils prennent des formes diverses (bois, bosquets, haies, alignements d'arbres). Ils représentent environ 1/4 de la superficie de la commune. Ils occupent une place essentielle dans la mesure où ils apportent une véritable diversité paysagère et qu'ils permettent de gérer le ruissellement des eaux pluviales. Ils renferment pour certains des espèces rares (ZNIEFF).

- les cours d'eau présents sur le territoire communal forment des milieux humides riches en faune et en flore. Leur valeur écologique est incontestable. Les espaces proches de ces cours d'eau restent cependant assujettis au risque de débordements qui peuvent conduire à des inondations.

- Pôles d'équipements publics

Belle-Eglise possède un pôle d'équipements publics central situé au nord de l'agglomération principale. Il regroupe la mairie, l'école, les équipements sportifs, le cimetière.... La mise en valeur et le développement de ces espaces conviviaux semble un point à ne pas négliger.

- Les risques

Les infrastructures

Les infrastructures routières et autoroutières constituent des axes de transits et des voies de circulation importantes à l'échelle communale. Elles marquent physiquement le territoire créant ainsi des entités distinctes. Elles sont souvent assimilées à la notion d'insécurité notamment quand elles traversent des parties agglomérées comme c'est le cas pour la RD 923 dans l'agglomération principale. L'appréhension des parties agglomérées par les automobilistes s'effectue tout d'abord aux principales entrées évoquées dans le diagnostic. Leur traitement qualitatif et une réflexion sur les déplacements semblent être un préalable aux nuisances engendrées.

Les cours d'eau

. La présence de nombreux cours d'eau peut engendrer des risques divers (ruissellement, inondations, coulées de boues...). Cet aspect est à prendre en considération à travers une gestion des berges des différents cours d'eau.

. La présence d'une topographie mouvementée (cuesta, coteau) est également un facteur de risques à prendre en considération notamment dans la définition des zones susceptibles d'accueillir l'urbanisation future de Belle-Eglise.

. La couverture incendie présente certaines carences qui requièrent une mise en conformité du réseau. Celle-ci se manifeste essentiellement par le fait que les constructions sont implantées à plus de 200 m d'une borne incendie ou d'un poteau homologué. Toutes les habitations situées à l'Est du Pont Saint Jacques (rue du Champ

Laid, route de Gandicourt), ne sont ainsi pas couvertes. Ce constat peut constituer un frein au développement urbain.

BILAN DU DIAGNOSTIC Territoire communal

Occupations et utilisations du sol

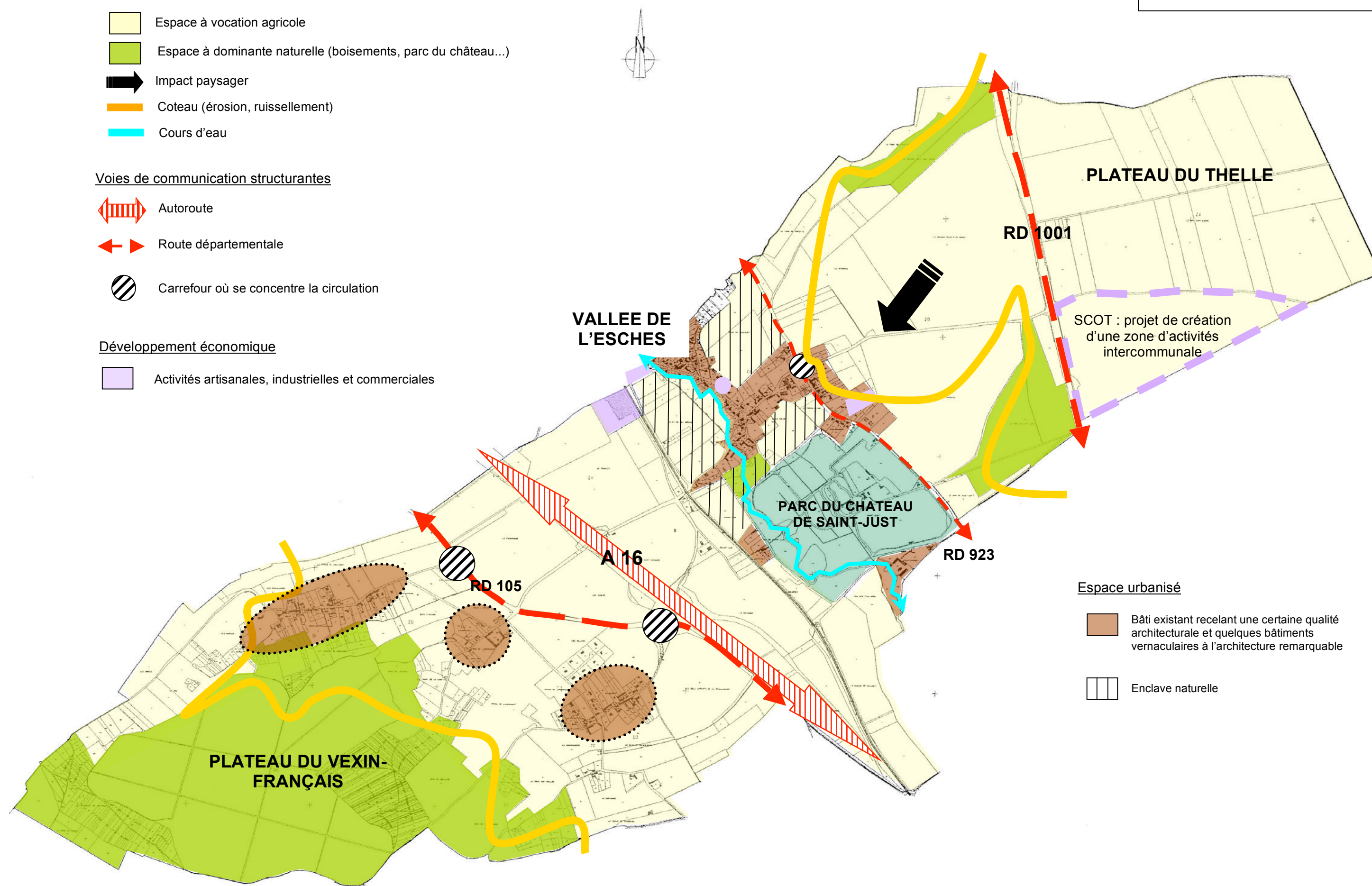
-  Espace à vocation agricole
-  Espace à dominante naturelle (boisements, parc du château...)
-  Impact paysager
-  Coteau (érosion, ruissellement)
-  Cours d'eau

Voies de communication structurantes

-  Autoroute
-  Route départementale
-  Carrefour où se concentre la circulation

Développement économique

-  Activités artisanales, industrielles et commerciales



Espace urbanisé

-  Bâti existant recelant une certaine qualité architecturale et quelques bâtiments vernaculaires à l'architecture remarquable
-  Enclave naturelle

CHAPITRE DEUXIEME

CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

2.1. – Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

2.1.1. – Les objectifs du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols était un document ambitieux dont les objectifs de développement sont apparus démesurés pour la nouvelle équipe municipale. Les orientations du POS étaient tournées principalement vers l'aménagement d'équipements de loisirs dont deux golfs de 18 trous, l'un au nord-est de la RD 923 et l'autre dans le parc du château et d'équipements hôteliers. Les zones d'extension future dédiées à l'habitat représentaient au total plus de 60 ha pouvant provoquer une évolution soudaine et violente de la population sur la commune (environ 1 000 habitants supplémentaires en 10 ans soit la population actuelle multipliée par trois).

Compte tenu des conséquences négatives qui pouvaient résulter des objectifs du POS, notamment en termes de cadre de vie et d'intégration des nouveaux habitants, le Conseil Municipal a souhaité réviser son document d'urbanisme afin de composer un nouveau projet mieux adapté aux caractéristiques de la commune. La volonté du Conseil Municipal est d'établir un projet préservant le caractère villageois de Belle-Eglise et intégrant les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle. C'est dans ce sens que la municipalité a fixé de nouveaux objectifs qui sont :

- Conserver le caractère villageois de Belle-Eglise,
- Le développement économique,
- L'environnement et le paysage,
- La prise en compte des risques.

2.1.2. – Les choix et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Belle-Eglise

A. Conserver le caractère villageois de Belle-Eglise

L'orientation générale poursuivie par la municipalité consiste à préserver le caractère villageois de Belle-Eglise et à renforcer l'identité communale.

Le territoire communal est soumis à de fortes pressions liées à la proximité de la région parisienne. Aussi, la commune entend tirer parti de sa position géographique intéressante (paysage remarquable, milieux naturels diversifiés, proximité des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires structurantes,...) mais dans des perspectives qui s'adaptent à l'échelle du village (capacité des équipements, maintien de la structure urbaine actuelle, préservation des équilibres naturels...).

Cette orientation du PADD se décline sous la forme de plusieurs enjeux.

- **Le développement démographique**

- La municipalité entend poursuivre le développement démographique communal mais dans des proportions mesurées. Elle souhaite fixer un seuil démographique maximal compris entre 700 et 800 habitants à l'échéance 2020 soit un gain en population d'environ 200 personnes. Il s'agit de préserver l'échelle villageoise que revêt aujourd'hui Belle-Eglise et d'éviter un phénomène de "banlieurisation" de l'agglomération.

- Pallier le phénomène de vieillissement de la population. Le diagnostic a révélé que l'accroissement démographique communal résultait à part égal des soldes naturel et migratoire positifs. Le maintien et l'attraction des jeunes ménages sur la commune assurent la poursuite du renouvellement de la population sur place.

- La nature de l'offre en logements est également un point crucial qui détermine la structure par âge de la population. En effet, la majorité des personnes qui habitent à Belle-Eglise sont propriétaires de leur logement. Or, les jeunes ménages n'ont très souvent pas les ressources nécessaires pour pouvoir accéder à la propriété. Ils recherchent des locations. 25 % des personnes qui résident à Belle-Eglise sont locataires. Ce taux est très inférieur à la moyenne départementale de 39,6 % ou encore à la moyenne cantonale (29 %). La commune envisage donc la création de nouveaux logements locatifs pour pallier ces insuffisances.

➤ Les priorités en termes d'équipements et de services seront différentes selon la composition par âge des habitants. Le maintien d'une population jeune sur la commune assure la pérennisation de l'école. Elle requiert un bon degré d'équipements (installations sportives, école avec garderies...).

Le vieillissement de la population demande de développer des moyens d'hébergement et des équipements adaptés, ce que prévoit d'accueillir sur le territoire le Conseil Municipal. La structure envisagée devra satisfaire à une demande diversifiée et être composée de différentes unités d'hébergement (personnes dépendantes et/ou semi-valides et/ou valides et/ou désorientées). La mixité de cette structure apparaît un point important pour la commune (EPAHD, résidence services, foyer, cantous...).

Pour le confort des résidents, des services annexes (point presse, coiffeur...) pourront s'installer dans les locaux.

- Développement et renouvellement urbains

Plusieurs hypothèses se présentent :

- **l'urbanisation des dents creuses**

Cette option fait partie des priorités communales. La municipalité souhaite conserver la forme urbaine générale actuelle de Belle-Eglise et éviter le plus possible les extensions de l'urbanisation le long des voies de communication très circulées (RD 923). C'est dans cette optique que les limites des différentes zones urbaines ont été définies. Le diagnostic a révélé l'existence d'une trentaine de dents creuses potentiellement urbanisables. Quand on sait qu'un terrain nu est bâti dans les 30 ans (estimation notariale), le nombre de terrains susceptibles d'être urbanisés à l'échéance du PLU est de 15 (soit 45 nouveaux habitants, à raison de 3 personnes par logements). Il apparaît clairement que pour atteindre ses objectifs démographiques, la commune devra rechercher des secteurs naturels à urbaniser.

- **La recherche de nouveaux secteurs à urbaniser** notamment par le prélèvement d'espaces naturels. Il est privilégié l'inscription de secteurs localisés sur des lisières peu sensibles en termes d'impact visuel. Toutefois des mesures d'intégration ne sont pas à négliger sur les secteurs situés en surplomb du village (couleur, volumétrie des bâtiments, plantations à réaliser).

Le développement du village, même s'il est modéré, doit être programmé.

La volonté communale est de limiter l'extension urbaine des hameaux. Ce choix se justifie dans la préservation de leur environnement paysager remarquable. Il est

également lié à la prise en compte des risques qui émanent de la topographie mouvementée dans cette partie du territoire (cuesta abrupte du Vexin).

Le développement urbain est donc programmé dans le village. Le mode d'urbanisation devra s'appuyer sur la structure urbaine linéaire héritée du passé confortant ainsi le caractère villageois de Belle-Eglise. La formation de petits quartiers d'habitat assurera un développement urbain harmonieux et favorisera l'intégration progressive des nouveaux habitants. La définition d'orientations particulières d'aménagement dans des secteurs précis va permettre de définir une image urbaine adaptée au village de Belle-Eglise et préserver son identité rurale.

Par ailleurs, la municipalité désire se saisir de l'opportunité de la vente des biens du Château et de son parc pour y programmer quelques aménagements tels que de l'habitat, des activités tertiaires (centre hôtelier et de conférence...) et une structure d'accueil pour les personnes âgées, offrant une mixité des moyens d'hébergement. Il s'agit de procéder à la requalification urbaine de cette partie de l'agglomération en y organisant une urbanisation cohérente.

L'échéance de son urbanisation est souhaitée à la fois sur le court terme et le long terme. La commune entend mener une urbanisation maîtrisée et réfléchie du site qui présente un réel intérêt paysager et architectural (cours d'eau de l'Esches, boisements, présence d'un château réalisé en pierre, espaces verts, allées plantées d'arbres...).

➤ L'affirmation de l'identité communale.

La réalisation de cette orientation passe notamment par la valorisation du cœur du village et la création de lieux d'animation, de nouveaux équipements publics et d'espaces verts autour du pôle de la Mairie et de l'Eglise (réhabilitation de la Grange aux Dîmes en salle communale, ...).

L'identité communale de Belle-Eglise s'est construite sur le binôme agglomération principale/hameaux. La vallée, située au centre du territoire, constitue l'espace fédérateur de l'ensemble de ces éléments bâtis dispersés. Les liaisons à travers la vallée confortent la relation village/hameaux. Un réseau de chemins ruraux permet de relier les hameaux entre eux et de consolider leur rattachement administratif. Le maintien et la création de liens (sentes, chemins ruraux) entre ces différentes entités ne pourront que renforcer l'unité de l'ensemble et l'identité communale. C'est dans cet esprit que le PLU va oeuvrer.

L'identité communale de Belle-Eglise s'inscrit dans un contexte rural représenté par son paysage de grande qualité et plus particulièrement par les enclaves cultivées situées en plein cœur du village (Le Fossé Blanc, le Clos de Séricourt et le Clos de Bel

Oiseau). Ces espaces reflètent d'autant plus le caractère rural de Belle-Eglise qu'ils créent une coupure naturelle avec l'agglomération voisine de Bornel. Une conurbation s'est dessinée le long du boulevard de Belle-Eglise. Le maintien à l'état naturel des enclaves cultivées permettra de freiner la conurbation naissante.

Le coeur d'îlot naturel du « Fossé Blanc » présente une certaine spécificité paysagère. Il ouvre des perspectives visuelles remarquables sur les grandes composantes qui constituent l'identité rurale de Belle-Eglise tels que le bâti vernaculaire (église, Grange aux Dîmes), la vallée de l'Esches et la cuesta du Vexin. Ces raisons expliquent le choix du Conseil Municipal de maintenir cet espace à l'état naturel.

En outre, il représente un espace de liaison entre le centre du village et le Parc du château. La valorisation de cette partie du territoire pourra se faire par la création d'un espace récréatif dans lequel pourront se retrouver les habitants de Belle-Eglise.

- La préservation de l'architecture traditionnelle

La municipalité est consciente du caractère patrimonial intéressant des constructions anciennes de Belle-Eglise comme la Grange aux Dîmes, la Commanderie, la ferme de Plantoignon, le Château, la Mairie, l'Eglise, les constructions en pierre... Il s'agit de mettre en place des prescriptions réglementaires qui préservent la richesse du patrimoine en orientant les administrés vers l'usage de matériaux et de teintes préférentiels rappelant l'architecture locale pour rénover ou restaurer les constructions. Il s'agit également de protéger et valoriser les bâtiments vernaculaires intéressants par une sélection des immeubles remarquables et la définition de leur possibilité d'évolution (transformation, extensions) et de leur changement de destination (bâtiments publics, tourisme, services...)

B. Le développement économique

- Le développement de l'activité industrielle

La commune de Belle-Eglise appartient à la Communauté de Communes du Pays de Thelle qui s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Les objectifs de développement du territoire place Belle-Eglise parmi les communes les mieux situées pour concourir à son développement économique, notamment par la création d'une zone d'activités non loin de la RD 1001 en continuité du pôle de Chambly.

La commune de Belle-Eglise est désignée, dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle, pour recevoir sur son territoire un développement économique d'importance territoriale.

La stratégie établie dans le SCOT consiste à renforcer le pôle économique de Chambly - Belle-Eglise - Le Mesnil-en-Thelle au sud du territoire en limite du Val d'Oise. Le diagnostic a en effet révélé que les migrations alternantes étaient plus tournées en direction du Val d'Oise qu'à l'intérieur même du territoire du Pays de Thelle. Ainsi, les orientations définies dans le cadre du SCOT privilégient, en priorité, le développement de l'activité économique dans le sud du Pays de Thelle.

La volonté communale est d'obtenir, au sein de cette zone d'activités, une mixité des fonctions (commerces, artisanat, industrie et activités tertiaire) afin d'offrir à la population des catégories d'emplois multiples et accessibles au plus grand nombre.

- Le maintien de l'activité artisanale et commerciale au sein du village

Des activités artisanales et commerciales ont été recensées à l'intérieur du tissu urbain de Belle-Eglise. Elles sont toutes localiser dans le village principal. La commune souhaite maintenir ces activités mais à la condition qu'elles s'intègrent à leur environnement paysager mais aussi urbain et qu'elles n'occasionnent aucune gêne ou nuisance pour le voisinage.

- Le maintien et le développement de l'activité agricole

La municipalité souhaite maintenir et encourager le développement de l'activité agricole de Belle-Eglise. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme permettent d'atteindre cet objectif communal.

- Le développement touristique

Le développement touristique et l'amélioration du cadre de vie des habitants passent par des aménagements simples comme le maintien et la création de sentes, la réactivation des chemins ruraux qui permettent de parcourir la cadre paysager riche du territoire (coteau, boisements, cours d'eau, vallée, cultures...) et de rapprocher les différentes entités bâties des hameaux et du village.

Les dispositions du PLU devront encourager les activités liées au tourisme vert (centre équestre, accueil à la ferme, tables et chambres d'hôtes...) notamment par la requalification de bâtiments patrimoniaux, dont certains sont à l'abandon. Ils méritent de faire l'objet d'une valorisation (ferme de Plantoignon...).

Il s'agit également de valoriser les berges de la rivière de l'Esches et la vallée toute entière par l'organisation d'un itinéraire sportif et de loisirs et d'un aménagement paysager.

C. Environnement et paysage

▪ La protection des espaces naturels et des paysages agricoles

La volonté municipale réside dans la détermination des différents espaces qui composent le territoire communal afin de concourir à la préservation des équilibres naturels. En identifiant ces différentes grandes entités naturelles, la municipalité de Belle-Eglise atteste de la volonté de préserver l'équilibre naturel du territoire et d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Les espaces naturels situés au Sud-Ouest de la commune offrent une surprenante diversité en termes de paysage et marquent le relief du territoire communal. La municipalité est consciente de ce potentiel à l'égard de son cadre de vie. Les dispositions introduites dans le PLU doivent contribuer au maintien de l'identité paysagère et éviter les tentatives d'urbanisation en direction de la cuesta du Vexin.

L'ouverture prochaine du Parc du Château de Saint-Just, liée aux opérations programmées, va permettre à la population de se réappropriier cet espace jusque là ignoré. Les dispositions du PLU vont encourager le rattachement du parc au reste du village par la création de liaisons piétonnes et cyclables, de chemin de traverse, etc. Les éléments naturels de grande qualité présents dans le parc font l'objet d'une protection particulière qui assure leur pérennité.

La vocation agricole affirmée du territoire communal produit un paysage typique qu'il convient de préserver par l'intermédiaire du PLU. Il s'agit de ne pas encourager de nouvelles formes d'urbanisation mais néanmoins de maintenir et de permettre le développement de l'activité agricole et par conséquent de pérenniser les paysages qu'ils génèrent.

▪ Protection des espaces boisés

Les massifs boisés qui couvrent le territoire communal font l'objet de protection qui met en évidence leurs caractères paysager, patrimonial, naturel et environnemental. Les boisements répertoriés doivent être protégés par un classement qui interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection

ou la création de boisements et donc tout défrichement ; les coupes et abattages y seront soumis à autorisation.

Les rares boisements situés sur le plateau du Thelle sont également protégés. Ils agrémentent le paysage uniforme de la plaine agricole et diminuent les risques d'érosion liés à la douce déclivité du plateau.

▪ Protection des rives de l'Esches et des zones humides

L'axe médian du territoire communal est parcouru par la rivière de l'Esches et un chevelu de rus permanents. Ces éléments paysagers valorisent le cadre de vie communal et génèrent une liaison naturelle entre les différents secteurs de l'agglomération. Leur valorisation est envisagée par la création et l'aménagement d'une liaison douce à caractère de loisirs, de sport et de tourisme. Il s'agit de mettre en valeur les abords de la rivière et d'en faire bénéficier les habitants de Belle-Eglise.

L'entretien des berges des nombreux rus qui parcourent le territoire communal de Belle-Eglise fait également partie des orientations du PLU.

D. Prise en compte des risques

La commune de Belle-Eglise est soumise à des contraintes naturelles ou artificielles qui peuvent aller de la simple nuisance aux risques réels.

Les principaux enjeux sur la commune sont :

- les risques naturels liés à la présence de la rivière de l'Esches et de ses principaux rus (ruissellement, inondations, coulées de boues...) sont à prendre en considération à travers une gestion des berges des différents cours d'eau.

- la présence d'une topographie mouvementée (cuesta, coteau) est également un facteur de risques à prendre en considération notamment dans la définition des zones susceptibles d'accueillir l'urbanisation future de Belle-Eglise.

- la couverture incendie présente certaines carences qui requièrent une mise en conformité du réseau. Celle-ci se manifeste essentiellement par le fait que les constructions sont implantées à plus de 200 m d'une borne incendie ou d'un poteau homologué. Toutes les habitations situées à l'Est du Pont Saint Jacques (rue du Champ Laid, route de Gandicourt), ne sont ainsi pas couvertes. La municipalité entend procéder à la mise en conformité du réseau ainsi qu'à son renforcement afin de pouvoir envisager les options de développement urbain projeté.

- la sécurisation des voies de circulation est également un enjeu important du projet communal de Belle-Eglise. La commune est traversée par de nombreuses infrastructures routières dont les carrefours méritent d'être sécurisés. On notera le carrefour situé au niveau de la RD n°105 qui permet de rejoindre le hameau de Montagny-Prouvaire et la sécurisation des nouveaux carrefours qui devraient être créés à l'occasion des nouvelles opérations d'aménagement (urbanisation du parc du château, création d'une zone d'activités sur la RD 1001).

Afin d'alléger la circulation qui traverse le village par l'intermédiaire de la RD 923, il est programmé la création d'une voie de circulation qui contournera le nord du village.

Les aménagements de carrefours concernant les routes départementales devront faire l'objet au préalable d'une étude sécurité réalisée conjointement avec le Conseil Général avant la délivrance d'une autorisation de permission de voirie.

- des secteurs de nuisances sonores sont répertoriés sur la commune. Elles sont liées à la présence de nombreuses voies de communication. Leur aire d'influence varie en fonction de l'importance de l'infrastructure (A 16, RD 1001 et RD 105). Elles sont répertoriées dans l'annexe "nuisances acoustiques".

Protection des espaces naturels /
Prise en compte des risques

-  Espace à vocation agricole
-  Espace à dominante naturelle (boisements)
-  Impact paysager (intégration des bâtiments)
-  Coteau (érosion, ruissellement)

Sécurisation des déplacements
(Voies structurantes à aménager ou à créer)

-  Autoroute
-  Route nationale et départementale
-  Déviation à créer
-  Carrefour à aménager

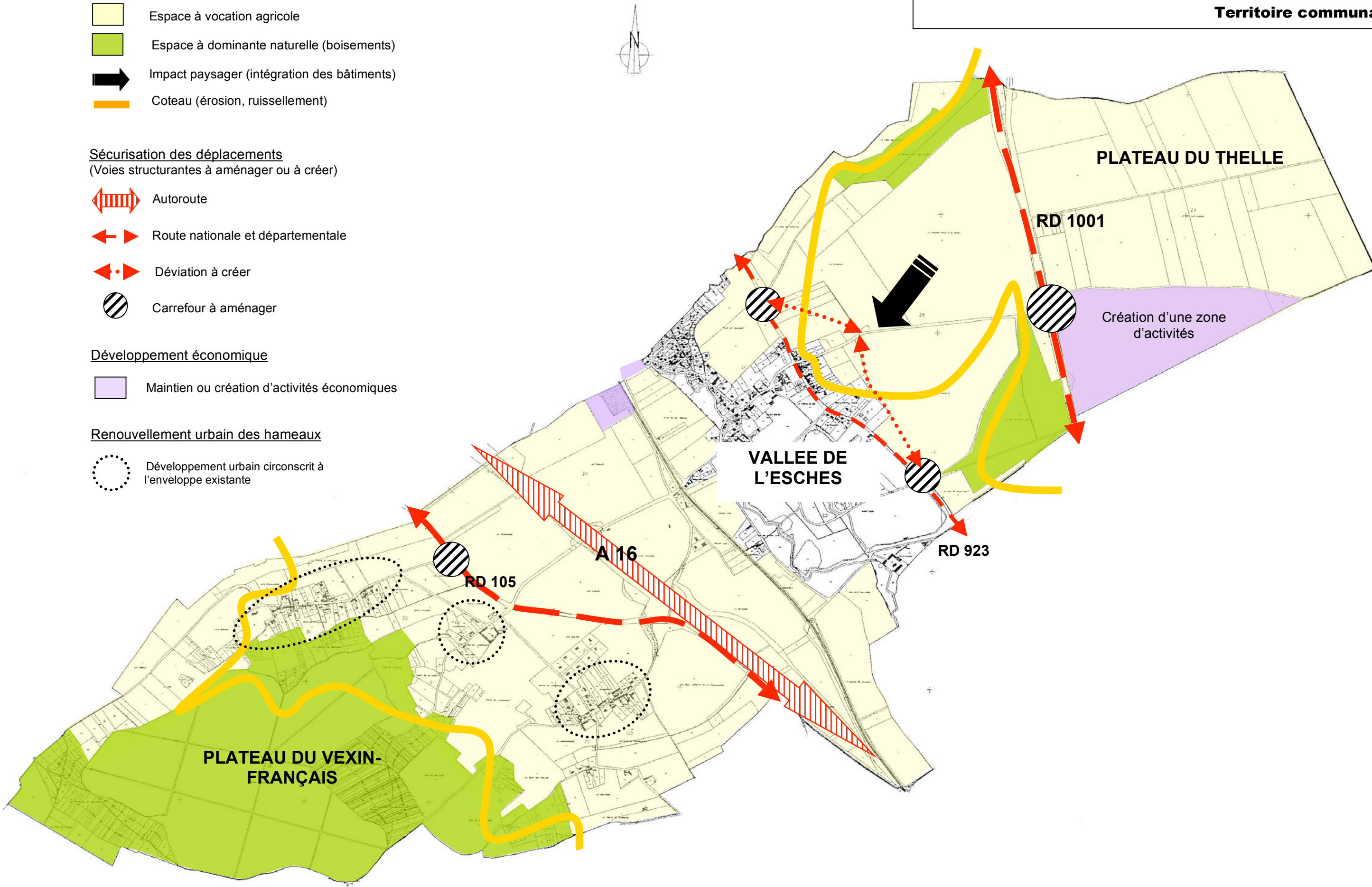
Développement économique

-  Maintien ou création d'activités économiques

Renouvellement urbain des hameaux

-  Développement urbain circonscrit à l'enveloppe existante

**ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**
Territoire communal



Identité communale rurale à préserver

- Conforter le pôle d'équipements publics
- Bâti ancien à préserver
- Enclave naturelle à maintenir
- Perspectives visuelles à maintenir

Développement et renouvellement urbains

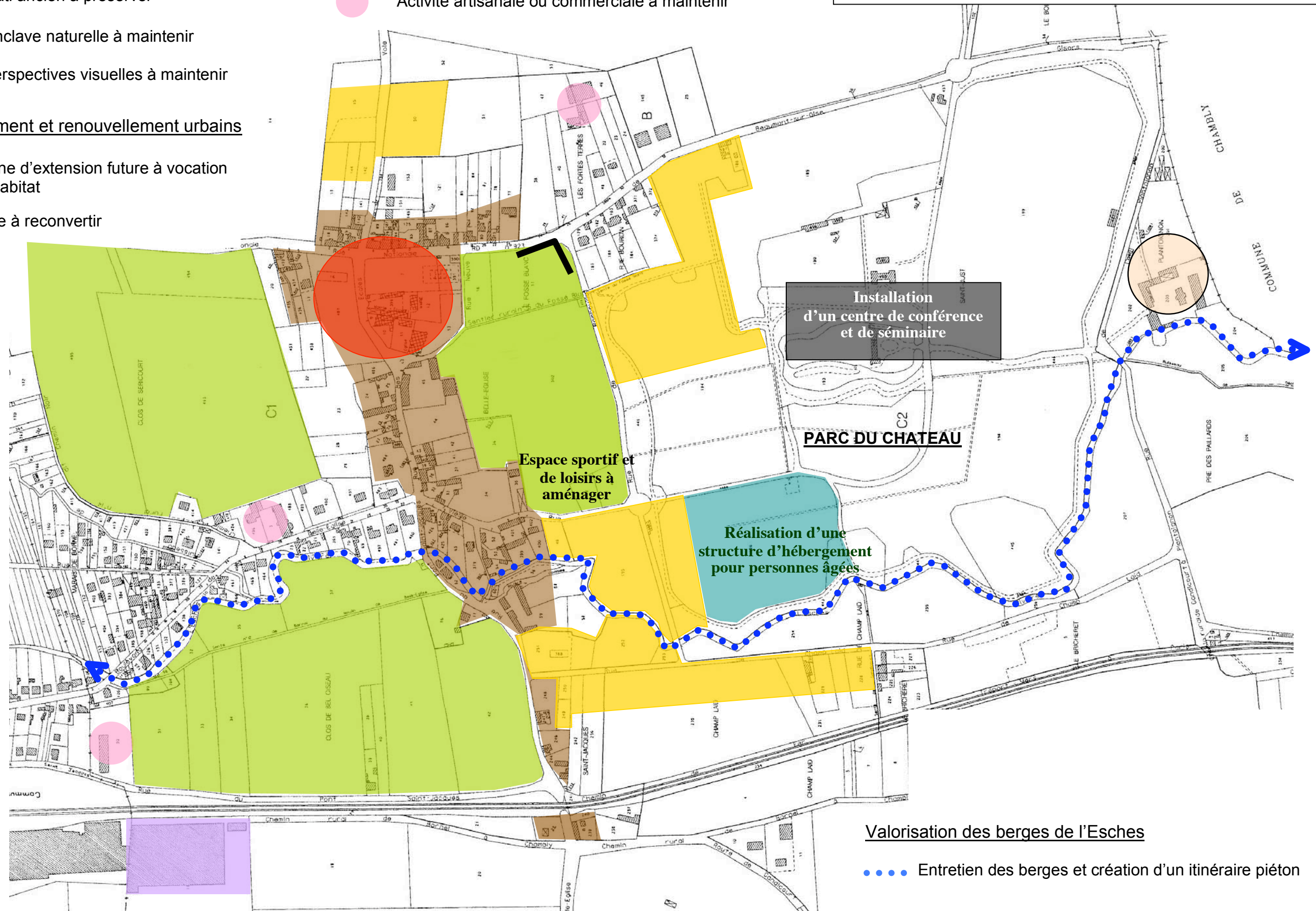
- Zone d'extension future à vocation d'habitat
- Site à reconvertir

Développement économique

- Activité industrielle à conforter
- Activité artisanale ou commerciale à maintenir

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Village



2.2. – LES JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2.2.1. - Présentation

Le territoire communal se divise en deux grandes catégories de zones :

- les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif: UA, UB, UC, UD, UE et UI.

- les zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont réservées à l'urbanisation future, ou protégées soit au titre de la valeur agricole des terres, soit au titre de la qualité des sites et du paysage. Elles ont pour indicatif: AU, A ou N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les fonds de parcelles à protéger au titre de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme,
- les boisements et bosquets à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme,
- les arbres isolés à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme,
- les immeubles à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

2.2.2. – Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux.

En conséquence, seules à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les "dents creuses" restantes, déjà desservies par les réseaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 6 et correspondent chacune à une urbanisation spécifique.

Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'entre elles.

➤ **La zone UA**

Périmètre et répartition

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes.

Les constructions, qu'il s'agisse d'habitations ou de dépendances, sont le plus souvent, édifiées à l'alignement des voies et forment un front bâti remarquablement homogène. C'est un tissu urbain qui dégage une impression de densité. La zone UA se démarque du reste du tissu bâti par une architecture de grande qualité empruntant les matériaux et l'aspect architectural traditionnels. D'ailleurs, des bâtiments vernaculaires, à l'architecture remarquable, ont été identifiés pour faire l'objet d'une protection particulière.

La zone UA est très localisée et concerne la partie originelle du village ; elle s'étend le long de la rue des Ecoles, de la rue du Pont Saint-Jacques et sur une partie de la route départementale n°923. Cette identité historique forte justifie que les règles dévolues à ces constructions soient identiques à celles appliquées à la partie ancienne du village.

La rive non bâtie située au sud-ouest de la rue du Pont-Saint-Jacques (parcelle n°42), est volontairement exclue de la zone UA en accord avec l'objectif du PADD de ne pas urbaniser l'enclave naturelle du Clos de Bel Oiseau.

Le périmètre de la zone UA épouse la limite des fonds de parcelles des constructions implantées dans la zone avec l'espace agricole contigu.

Au nord-Ouest de la zone, au niveau de la route départementale n°923, la limite a été volontairement étendue à la parcelle n°20. En effet, aujourd'hui, l'entrée du village présente une image peu valorisante. L'inscription d'une trame « plantations à réaliser » en limite de la parcelle permettra de qualifier l'entrée du village en provenance de

Bornel. En revanche, la présence d'un haut talus compromet le rééquilibrage de l'urbanisation sur la rive opposée de la RD 923. C'est pourquoi, la façade de la parcelle n° 14 n'est pas intégrée à la zone UA.

Les limites fixées au croisement de la rue Saint-Jacques, de la rue des Ecoles, de la Vieille Rue ou encore à l'est de la RD 923 correspondent à l'espace qui sépare le bâti ancien du bâti récent de type pavillonnaire. Ce dernier présente des caractéristiques urbaines et architecturales différentes. Il fait donc l'objet d'un zonage adapté.

La zone UA comprend un secteur UAa. Il englobe les constructions implantées de part et d'autre d'une partie de la vieille Rue. Des raisons propres liées à l'implantation et à la hauteur des constructions ont motivé ce choix (Cf. paragraphes concernés).

Vocation de la zone

La zone UA est un secteur urbain clef du village. Outre la fonction habitat, on y trouve les équipements-phares de la commune (mairie, église, équipements sportifs, école) ainsi qu'un commerce.

La zone UA est un secteur densément bâti. Pour cette raison, le règlement n'autorise pas le développement des activités nuisantes, activités dont l'exercice se révèle bien souvent incompatible avec le voisinage. Les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, de par leur vocation respective, font très souvent partie des activités nuisantes ce qui explique qu'elles soient interdites dans la zone UA. Pour les mêmes raisons, le règlement interdit l'implantation des bâtiments agricoles et d'élevage à l'intérieur de la zone UA.

Il existe un commerce (café-restaurant) le long de la RD n°923 ; Il convient de permettre son développement. Les commerces sont autorisés pour ne pas hypothéquer toute nouvelle implantation et renforcer l'armature commerciale de Belle-Eglise. Il en est de même pour les activités artisanales. Néanmoins, ces activités ne devront pas avoir un caractère nuisant.

L'activité artisanale et commerciale constitue un facteur de dynamisme communal et une image de la centralité. En venant conforter leur existence et permettre leur développement à l'intérieur de la zone UA, la municipalité répond en partie à son objectif de renforcer son identité villageoise.

Cet objectif est également abordé par l'inscription de plusieurs emplacements réservés (ER 1 et ER 4) à proximité du pôle d'équipements publics de Belle-Eglise. La commune envisage de développer les services scolaires et péri-scolaires (extension du groupe scolaire, création d'une cantine, aménagement d'une salle multifonction, accueil périscolaire...). La programmation de ces équipements entre complètement en concordance avec les orientations définies par la municipalité dans son PADD.

L'ER 4 englobe les bâtiments de la Grange aux Dîmes, d'une grande valeur architecturale et témoins de l'histoire de Belle-Eglise. Aujourd'hui délaissés, la municipalité a pour projet d'aménager ces bâtiments dans un objectif de développement du pôle communal d'équipements publics et de valorisation de son patrimoine bâti.

Comme l'a souligné le diagnostic, le bâti ancien de Belle-Eglise recèle des bâtiments présentant une véritable richesse architecturale, patrimoniale et historique (héritage du passé). Ces bâtiments sont principalement voués à l'habitat.

La commune a souhaité, par les dispositions de son PLU, élargir les possibilités d'occupation et d'utilisation de certains bâtiments dans le cadre d'un développement touristique communal. Les bâtiments les plus remarquables (n°1, 2 et 3) ont été répertoriés sur le plan de découpage en zones n°6b et font l'objet de prescriptions particulières. L'article 2 définit pour les bâtiments n°2 et 3, les occupations et utilisations du sol autorisées en cas de changement de destination. Les bâtiments pourront être transformés en locaux à vocation touristique (hôtel et restaurant, vente de produits fermiers et d'artisanat, petits commerces ou services) ou à vocation de loisirs liés au sport ou à la nature. En complément de ces activités, les logements sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité autorisée et/ou au gardiennage et limités aux stricts besoins.

La vocation unique habitat est autorisée à condition qu'elle ne concerne que le corps d'habitat principal existant avant l'entrée en vigueur du PLU et non élargie aux dépendances existantes.

Accès et voirie

Les règles édictées visent à sécuriser les accès, à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à garantir l'adaptation des accès et de la voirie à l'opération future qu'elle devront supporter.

En zone UA, certains terrains sont situés à l'angle de deux rues (carrefours entre la Vieille Rue et la rue des Ecoles ou du Pont Saint-Jacques...). En l'occurrence lorsqu'un terrain présente ce cas de figure, l'accès sur la ou les voies qui présenterait

une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté. La commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif qui sera relié à la station d'épuration de Méru.

Caractéristiques des terrains

La zone UA se caractérise par des parcelles de taille moyenne. Pour qu'un terrain soit constructible, la superficie minimale fixée est de 750 m². Cette moyenne correspond à la moyenne observée dans la zone. Conformément aux dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, la taille minimale prescrite se justifie par la préservation de l'urbanisation traditionnelle de la zone. La municipalité est désireuse de conforter, dans l'avenir, le profil du tissu urbain actuel.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le rôle des voies a été, à plusieurs reprises, mis en avant lors des analyses préliminaires. A l'intérieur de la zone UA, c'est le réseau viaire qui structure et ordonne le tissu urbain. Le diagnostic a clairement identifié le caractère intimiste de la zone UA induit par l'implantation des constructions, majoritairement à l'alignement. Le règlement a donc été adapté pour conforter cette structure urbaine. Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Néanmoins, une distinction a été mise en avant dans le règlement concernant une partie de la Vieille Rue. L'implantation à l'alignement devra respecter la marge de recul indiquée au plan. Cette règle a pour but de préserver à la fois le caractère intimiste de la Vieille Rue et de sécuriser les déplacements dans celle-ci. En effet, l'implantation à l'alignement de la voie actuelle d'une construction sur la parcelle n°34 (configuration en coude) réduirait considérablement la visibilité de la rue et empêcherait d'anticiper l'arrivée d'un véhicule, d'où les risques qui en découlent. La règle introduite dans le règlement pour cette partie de la zone UA répond donc à un souci de sécurisation de la circulation publique. Il faut rappeler que l'urbanisation de plusieurs zones d'extension

future (1 AUh3, 2 AUm et parc du château) entraînera la fréquentation de la Vieille Rue ; par conséquent toutes les mesures doivent être prises pour faciliter la circulation dans cette partie du village.

En outre, l'implantation à l'alignement d'une construction suivant la forme actuelle du parcellaire provoquerait un effet d'écrasement des volumes bâtis sur la voie ce qui nuirait à l'aspect esthétique de la rue.



Implantation des constructions à l'alignement

Pour ne pas encourager l'impression de diffusion du bâti dans l'espace, la profondeur constructible est fixée à 25 mètres pour le secteur UAa et à 30 mètres dans le reste de la zone UA pour les constructions à usage d'habitation. Le profil laniéré du parcellaire laisse la possibilité de réaliser des constructions en double rideau (division parcellaire), à l'arrière du bâti existant, configuration qui bouleverserait la trame bâtie originelle du village. Le règlement permet néanmoins des projets à l'arrière du premier cordon bâti dès lors qu'il s'agit de la même unité foncière et que ce projet intéresse une activité autorisée ou des bâtiments annexes.

Il est rappelé que cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation, de modification ou d'un changement de destination d'une habitation existante. Il s'agit de permettre sa gestion normale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En matière d'implantation des constructions, mais cette fois par rapport aux limites séparatives, le contact avec au moins une des limites séparatives est obligatoire lorsque la construction est implantée à l'alignement. Ces constructions peuvent être également contiguës d'une limite latérale à l'autre. Ces règles évitent ainsi une

dispersion des constructions sur la parcelle et permettent de préserver un point de raccrochement. Il s'agit de conforter l'effet de continuité bâtie existante le long des voies de communication.

Plusieurs possibilités sont proposées pour les constructions qui seraient édifiées en retrait de l'alignement. Elles peuvent être édifiées en limite séparative, accolées à une construction existante ou situées à 3 m minimum des limites séparatives.

Ces règles sont à l'image de l'existant et concourent à conserver une harmonie urbaine dans la zone UA.

Une marge de recul de 6 mètres a été fixée par rapport à la rivière de l'Esches. Il s'agit de limiter les risques liés à la présence de ce cours d'eau (inondation, pollution, humidité du sol...) mais aussi de faciliter son entretien.

Emprise au sol

Dans l'optique de maîtriser la densité, l'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 40 % de la surface totale du terrain concerné. Cette densité se justifie par la fonction centrale de la zone UA qui mérite une affirmation de la trame bâtie. De plus, du fait de la mixité du parcellaire (petits et plus grands terrains), l'emprise au sol fixée permettra de gérer l'existant (possibilités d'extensions, d'annexes...).

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments à usage d'activités a été volontairement portée à 50 %. Cette règle a été définie afin de favoriser le développement des activités en zone centrale comme l'annonce le PADD dans son volet économique.

Pour les petits terrains bâtis existants ne répondant pas aux exigences évoquées ci-dessus, il est possible de réaliser 150 m² d'emprise maximale. Cet alinéa évite de pénaliser des constructions anciennes réalisées sur de petits terrains.

Hauteur des constructions

Une distinction a été mise en évidence à l'intérieur de la zone UA.

La hauteur des constructions a été adaptée à l'intérieur du secteur UAa. Ainsi, la hauteur des constructions est fixée à 9 m au faîtage soit Rez-de-Chaussée + Combles pour les habitations. Il s'agit de préserver le caractère intimiste de la rue mais de ne pas venir « étouffer » son ambiance générale par l'implantation de constructions dont la

hauteur serait mal adaptée.

La hauteur déterminée est équivalente à celles rencontrées dans le secteur.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale est fixée à 10 m au faîtage soit R+ 1+ C. Cette hauteur importante s'appuie sur le bâti existant dont l'épannelage est de type Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles. C'est cette hauteur de référence qui a donc été choisie.

L'harmonisation de la hauteur des constructions est assurée par la définition d'une hauteur maximale (6 m) pour les annexes.

*Hauteur des constructions le long de la RD 923
Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles*



Aspect extérieur

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, plusieurs remarques doivent être faites.

De manière générale, la commune a souhaité que l'aspect architectural des projets à venir corresponde aux prescriptions architecturales de la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette plaquette présente un choix en termes de matériaux, de teintes, d'espèces végétales à privilégier en cas de restauration et de réalisation de nouvelles constructions ou en cas d'aménagements. Cette plaquette s'inspire du caractère traditionnel des constructions que l'on retrouve dans le Pays de Thelle.

Les prescriptions édictées concernent toute la zone UA pour un gage d'harmonie sur l'ensemble de la partie urbaine ancienne.

Des principes généraux garantissent le maintien des dimensions, de l'architecture, de la nature des matériaux des constructions anciennes. Notamment, l'utilisation des matériaux locaux (comme la pierre ou la brique) est vivement recommandée. Pour les matériaux destinés à être recouverts, les tonalités des enduits devront se rapprocher de celles indiquées dans la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle.

Dans le souci de pérenniser la qualité du bâti ancien, toute restauration, réparation ou extension d'une construction traditionnelle devra être obligatoirement réalisée en reprenant ou en respectant l'aspect des matériaux dits locaux.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites. De plus, pour éviter un effet de masse, des tonalités différentes sont préconisées pour les profilés divers notamment pour la couverture.

Enfin de nombreuses règles ayant trait à la typologie des constructions ont été édictées. Elles sont indispensables si l'on veut conserver au noyau originel son caractère de village traditionnel du Pays de Thelle et l'ambiance urbaine qui s'en dégage.

Dans cette optique, un certain nombre de prescriptions architecturales ont été retenues :

- baies visibles de la voie publiques plus hautes que larges pour préserver l'équilibre des façades ;
- dimensions et caractéristiques des menuiseries (fenêtre à deux carreaux et six vantaux, volets à barres et sans écharpes, volets roulants interdits pour les constructions anciennes sauf si le coffre est invisible, menuiseries en PVC ou aluminium avec caractéristiques des menuiseries traditionnelles...) ;
- châssis de toit basculants non visibles de la voie qui dessert le terrain ;
- ouverture de toit de type lucarne à fronton ;

Les volumes des toitures sont réglementés : une pente supérieure ou égale à 40° est imposée pour les constructions à usage d'habitation à l'exception des bâtiments édifiés sur plusieurs niveaux (R+1+C) pour lesquels les pentes sont souvent moins prononcées (30° minimum). La pente est fixée dans le respect du bâti traditionnel et pour assurer un ensoleillement convenable.



Exemple de construction à usage d'habitation traditionnelle

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont eux aussi réglementés (tuiles plates en terre cuite, tuiles de teinte vieillie et flammée, ardoises) dans un souci d'harmonie et de qualité urbaines.

Les vérandas font aussi l'objet d'une réglementation. Elles sont autorisées en façade arrière des constructions et doivent être invisibles de la voie qui dessert le terrain. Le règlement précise en outre qu'elles seront constituées de montants simples, de couleur blanche ou très foncée, à l'exclusion de l'aluminium naturel. Il s'agit d'utiliser des matériaux et des couleurs qui s'intègrent le mieux possible à la construction attenante.

Les excroissances disgracieuses résultant de l'installation de paraboles, d'antennes ou encore de système de climatisation perturbent l'harmonie des façades des constructions anciennes. C'est pourquoi, la commune souhaite que ces installations soient de préférence invisibles de la voie publique.

L'aspect esthétique peu valorisant des citernes de gaz liquéfié ou de mazout a amené les élus à imposer leur enfouissement.

Une attention particulière est dévolue aux annexes et en particulier aux abris de jardin. Les règles édictées ont pour but l'intégration réussie des abris de jardin à leur environnement en privilégiant les couleurs foncées (teinte rappelant la végétation ou la terre) et leur dissimulation par rapport à la voie qui dessert la construction.

Les clôtures sur rue sont un élément important de l'ambiance urbaine. Le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision. Le traitement qualitatif des clôtures sur rue est mis en avant : ainsi, la clôture minérale pourra être constituée de murs pleins réalisés en brique, en pierre calcaire, ou encore de matériaux destinés à être recouverts (à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition de type « gratté fin ») ou d'un mur bahut (composé des matériaux décrits ci-dessus) surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit.

La clôture végétale est également autorisée. Il s'agit de composer une haie naturelle et non un « mur vert ». Dans ce but, les clôtures seront composées exclusivement d'essences locales telles que charmille, noisetier, troène...

Pour des raisons évidentes de qualité esthétique, les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont autorisées en soubassement (25 cm de hauteur maximale) pour les clôtures édifiées en limite séparative.

Ces règles ont vocation à garantir un aspect esthétique traditionnel des constructions situées dans le village ancien.

Une attention particulière a été portée aux sous-sols. En zone UA, les sous-sols sont interdits. Cette partie du territoire communal a connu des désagréments liés au caractère hydromorphe de certains sols. Aussi, la commune interdit la réalisation des sous-sols et invite chaque pétitionnaire à mener une étude hydrogéologique afin, d'une part de s'assurer que la parcelle est bien apte à recevoir une construction sans conséquence dommageable (inondation) et d'autre part à mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la nature des sols.

La zone UA renferme des bâtiments vernaculaires qui ont une grande valeur patrimoniale et historique. Aussi, la commune a souhaité les identifier et les protéger en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Cette protection permet à la commune d'édicter un régime spécifique pour les bâtiments répertoriés sur les plans de découpage en zones afin de conserver leur architecture traditionnelle d'origine. Aussi leur extension, leur réparation et leur restauration sont autorisées à condition que soient utilisés les matériaux d'origine. En zone UA, trois immeubles sont concernés : *la Grange aux Dîmes* (rue des Ecoles), *Le Moulin* (rue du Pont Saint-Jacques) et une grange (Vieille Rue).

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle se justifie par la présence de la RD 923, voie de circulation d'importance.

Espaces libres et plantations

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. Les espaces vierges de toute construction contribuent également à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement rappelle que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Le choix des essences utilisées pour agrémenter les espaces verts, les jardins privatifs est important puisqu'il témoigne d'une certaine identité. Les essences divergent d'une région naturelle à l'autre. Le règlement souhaite mettre en avant ce point en recommandant vivement l'utilisation d'essences régionales.

Pour ne pas déséquilibrer la trame bâtie, les terrains cultivés situés à l'arrière des habitations de la rue des Ecoles font l'objet d'une protection spécifique en application de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme. La portée de cet article rend les terrains inconstructibles ; en effet, la partie jardinée des habitations agrmente le cadre de vie des habitants et aère la trame bâtie. Cela fait partie intégrante de l'identité communale.

L'entrée de ville située à l'ouest du village au niveau de la RD 923 (en provenance de Bornel) présente une image peu valorisante. Aussi, une obligation de planter sur les espaces mentionnés au plan a été intégrée au règlement. La végétalisation de l'entrée de ville à l'aide d'essences régionales ne pourra qu'améliorer son aspect esthétique.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour la zone UA, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ La zone UB

Périmètre et répartition

La zone UB englobe une grande partie des constructions situées dans les hameaux au pied de la cuesta du Vexin Français, à l'ouest du territoire communal.

De manière plus précise, ce sont les hameaux de Montagny-Prouvaire au nord, le hameau de Landrimont au centre, et le hameau de Gandicourt au sud qui sont concernés.

Les limites retenues méritent quelques précisions. La commune ne souhaite pas encourager l'extension de l'urbanisation des hameaux compte tenu de leur situation fragile, au sein d'une topographie mouvementée (au pied d'un coteau présentant une forte déclivité) et exposée (constructions visibles en limite des hameaux) au sein d'un environnement naturel remarquable. L'essentiel de la croissance du village est donc envisagée dans le village de Belle-Eglise au cœur de la vallée. Les limites de la zone constructible dans les hameaux correspondent aux parties bâties ou sont définies en fonction du périmètre aggloméré des hameaux. Les limites de chaque entité bâtie répondent aux critères suivants :

Hameau de Montagny-Prouvaire

La zone UB se répartit de part d'autre de l'unique rue qui compose l'artère principale du hameau, la rue des Groux sur laquelle viennent se rattacher des impasses et des chemins ruraux. Les limites de la zone UB épousent les limites parcellaires des constructions existantes, limite de jonction entre les parcelles occupées et l'espace agricole ou naturel voisin.

A l'est du hameau, un large tronçon de la voie n'est urbanisé que sur une seule rive. Par conséquent, afin de rééquilibrer la forme urbaine du hameau, la zone UB a été volontairement étendue, sur la rive opposée, jusqu'à la parcelle n°844 et une partie des parcelles n°19, 20 et 69. Les parcelles au-delà ont été volontairement exclues de la zone urbaine. La limite de la zone UB a été définie en tenant compte de la distance de couverture des habitations par la défense incendie. Au-delà de la limite reportée au plan, les constructions ne seraient pas défendues contre l'incendie. Par ailleurs, la nudité des terres à l'entrée du village offre une percée visuelle en direction de la cuesta ainsi que vers le mur de pierre qui épouse les limites communales de Belle-Eglise. L'urbanisation des terrains annulerait l'esthétique de l'entrée du hameau ce que souhaite éviter les élus.

A l'ouest du hameau, la partie ouest de la parcelle n°60 est rendue urbanisable. Le terrain est bordé par une voie ouverte à la circulation publique et est desservi par les

réseaux (eau, électricité, défense incendie). Un peu plus en amont, la partie de la parcelle n°15 qui borde la rue des Groux est volontairement exclue de la zone UB. La présence d'un talus élevé rend difficile toute urbanisation.

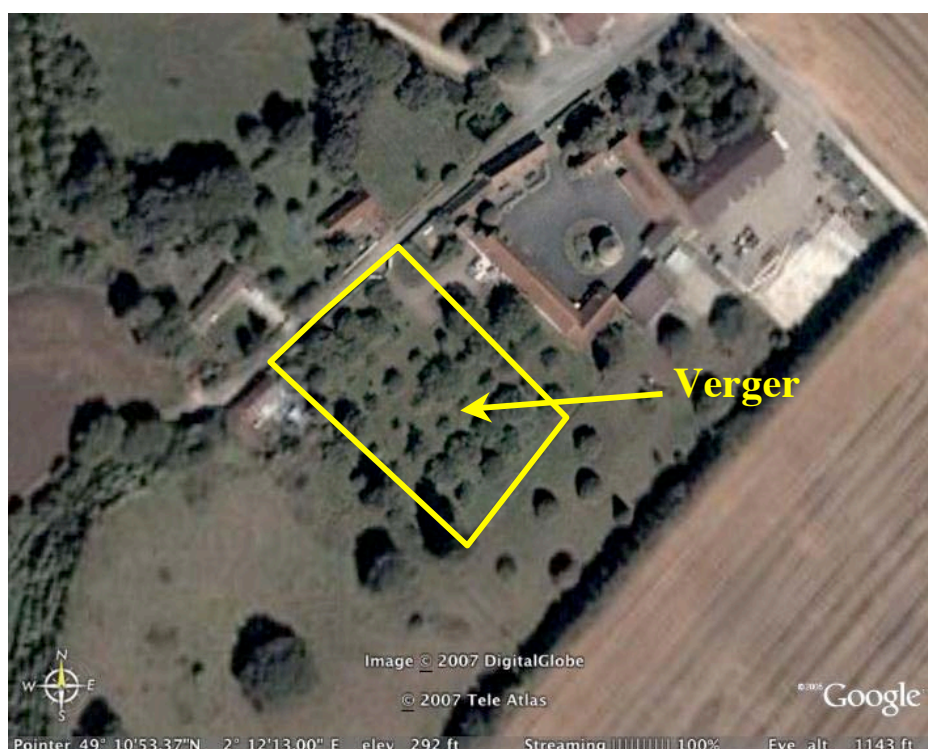
Hameau de Landrimont

Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture résultant de la consultation des services effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Belle-Eglise, le zonage du hameau de Landrimont a été modifié afin de prendre en compte l'existence d'une activité agricole. Le nouveau zonage du PLU reprend fidèlement celui du POS approuvé en 1993.

Le périmètre de la zone UB épouse les limites des propriétés englobant des constructions à usage d'habitation existantes.

Le hameau de Landrimont comprend un verger que la commune souhaite conserver en l'application de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme (Terrains cultivés inconstructibles) sur une partie de la parcelle n°216. Cet espace participe du caractère rural et naturel du hameau et du pied du coteau du Vexin. Il présente une valeur paysagère indiscutable.

La ferme de Landrimont fait l'objet d'un classement spécifique en zone A, toute entière consacrée à l'activité agricole. Ce zonage répond pleinement à la demande de la Chambre d'Agriculture qui met en avant la vocation agricole actuelle des bâtiments.



Hameau de Gandicourt

Dans le hameau de Gandicourt, les constructions classées en zone UB se répartissent de part et d'autre de la rue de la Commanderie, une partie de la rue de la Ferme et la rue de la Bertèche.

Le périmètre retenu se limite strictement aux terrains occupés par les constructions à l'exception de rares dents creuses enclavées à l'intérieur de l'espace bâti actuel. Leur urbanisation permettra de densifier la trame bâtie tout en préservant la forme urbaine du hameau.

A l'extrémité ouest de la zone UB, la parcelle n°50 est intégrée puisqu'elle fait partie d'une propriété bâtie. On notera la taille très importante des fonds de parcelles des constructions situées de part et d'autre de la rue de la Commanderie. Parcelles occupées par des jardins, il convient de conserver leur aspect naturel dominant. Pour ce faire, une trame « terrains cultivés inconstructibles » (art. L. 123-1-9° du code de l'urbanisme a été inscrite au plan (Cf. paragraphe «espaces libres et plantations»).

Au sud-ouest du hameau, la façade de la parcelle n°27 n'est pas intégrée à la zone UB compte tenu de son relief pentu et de la présence de boisements à proximité. Toute modification du relief à cet endroit, résultant de l'édification de construction, pourrait déstabiliser les sols et soumettre l'ouest du hameau à des risques de glissement de terrain et de chutes d'arbres.

Le périmètre attribué aux constructions situées de part et d'autre de la rue de la Bertèche exclut les façades des parcelles vierges situées à l'ouest de cet écart bâti compte tenu du fait que les constructions ne seraient pas couvertes par la défense incendie.

Vocation de la zone

La zone UB est une zone urbaine à vocation principale d'habitat dans laquelle se retrouvent à la fois du bâti ancien et du bâti récent. Dans le hameau de Gandicourt, le bâti récent constitue le prolongement chronologique du hameau ancien alors qu'il est venu combler les dents creuses dans le hameau de Montagny-Prouvaire.

La zone UB est un secteur principalement à vocation d'habitat. Pour cette raison, le règlement interdit les activités nuisantes qui se révèlent bien souvent incompatibles avec le voisinage.

Le règlement interdit également l'implantation des bâtiments agricoles et d'élevage à l'intérieur de la zone UB en raison des nuisances qu'ils peuvent occasionner.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, est autorisée à la condition qu'elle ne crée pas de dangers ou nuisances supplémentaires. Il convient de permettre le maintien voire le développement des activités existantes tout en préservant le cadre de vie des habitants des hameaux.

Accès et voirie

Les règles édictées visent à sécuriser les accès, à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à garantir l'adaptation des accès et de la voirie à l'opération future qu'elle devront supporter.

En zone UB, certains terrains sont situés à l'angle de deux rues (carrefours entre la rue de la Commanderie et la voie communale n°7 ou la rue de la Ferme...). En l'occurrence lorsqu'un terrain présente ce cas de figure, l'accès sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Un emplacement réservé n°13 a été inscrit le long de la rue de la Ferme pour élargir la rue et faciliter la circulation des véhicules.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement aux réseaux projetés (la commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif).

Caractéristiques des terrains

La zone UB se caractérise par des parcelles de taille diverse. On retrouve à la fois des terrains de grande taille (plus de 2 500 m²) et de plus petite taille. La situation des hameaux invite à ne pas opérer une urbanisation trop dense. Il s'agit de conserver le paysage remarquable rencontré dans cette partie du territoire et de ne pas venir aggraver la circulation dans les hameaux. La superficie minimale fixée est donc de 1 000 m² ce qui correspond à la taille moyenne des parcelles observées dans les deux hameaux. Le respect de cette règle garantit, en outre, le maintien du profil actuel du tissu urbain des hameaux concernés.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies de communication jouent un rôle de première importance dans la structuration urbaine. Elles dessinent et ordonnent le tissu urbain. Une ambiance urbaine tantôt intimiste, tantôt plus aérée se dégage de la zone UB. Elle résulte en grande partie de l'implantation des constructions par rapport à la voie. Ainsi, le règlement a été adapté à ce constat et laisse l'alternative de s'implanter soit à l'alignement des voies soit en retrait d'au moins 5 m de celles-ci. Une autre disposition peut être appliquée dans le cas où la construction existante présente une configuration différente (implantation à moins de 5 m de l'alignement).

Le règlement adopté a vocation à maintenir le caractère structurant des rues par l'édification obligatoire d'une clôture en façade du terrain.

Implantation des constructions
- Rue de la Commanderie -



Pour ne pas encourager l'impression de diffusion du bâti dans l'espace, la profondeur constructible est fixée à 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Le profil laniéré du parcellaire laisse la possibilité de réaliser des constructions en double rideau, à l'arrière du bâti existant, configuration qui bouleverserait la trame bâtie originelle du village. Il est rappelé que cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation, de modification ou d'un changement de destination d'une habitation existante. Il s'agit de permettre sa gestion normale.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En matière d'implantation des constructions mais cette fois par rapport aux limites séparatives, deux possibilités sont proposées. Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres. Ces règles sont à l'image de l'existant et concourent à conserver l'harmonie urbaine de la zone UB.

Emprise au sol

Dans l'optique de maîtriser la densité, l'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 30 % de la surface totale du terrain concerné. Compte tenu de la taille moyenne du parcellaire, le pourcentage retenu a pour but de ne pas densifier de manière exagérée la zone UB.

Néanmoins, la présence d'un parcellaire hétérogène amène à ne pas venir geler le développement de l'existant.

Volontairement l'emprise au sol maximale pour les bâtiments à usage d'activités autorisées a été portée à 40 %. Compte tenu de la volumétrie plus imposante des bâtiments et de la taille des parcelles, l'emprise au sol plus importante garantit la possibilité d'implantation ou d'extension d'une activité non nuisante.

Pour les petits terrains bâtis existants ne répondant pas aux exigences évoquées ci-dessus, il est possible de réaliser 150 m² d'emprise maximale. Cet alinéa vise à conserver l'équilibre de la trame bâtie sans pour autant éviter une extension limitée des constructions existantes.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est un élément à prendre en compte au sein d'un environnement naturel sensible. Il s'agit en effet de s'adapter à la silhouette urbaine de l'agglomération et de ne pas venir créer des disparités au sein de la trame bâtie. La hauteur des constructions a donc été fixée à 9 m au faîtage soit Rez-de-Chaussée + Combles pour les habitations en concordance avec l'existant.

Aspect extérieur

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, plusieurs remarques doivent être faites.

Comme pour la zone UA, la commune a souhaité que l'aspect architectural des projets à venir corresponde aux prescriptions architecturales de la plaquette de recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Cette plaquette présente un choix en termes de matériaux, de teintes, d'espèces végétales à privilégier en cas de restauration et de réalisation de nouvelles constructions ou en cas d'aménagements. Cette plaquette s'inspire du caractère traditionnel des constructions

que l'on retrouve dans le Pays de Thelle.

Des principes généraux garantissent le maintien des dimensions, de l'architecture, de la nature des matériaux des constructions anciennes. Notamment, l'utilisation des matériaux locaux (comme la pierre ou la brique) est vivement recommandée. Pour les matériaux destinés à être recouverts, les enduits devront rappeler les enduits anciens.

Les règles choisies et la consultation obligatoire de la plaquette de recommandations architecturales particulières garantissent l'harmonisation des constructions existantes ou nouvellement édifiées et le respect de l'architecture locale. En effet, les règles relatives :

- à la dimension des baies (plus hautes que larges),
- aux dimensions et couleurs des menuiseries (fenêtres à 2 vantaux et 6 carreaux, menuiseries en bois peintes, volets à barres et sans écharpes, portes de forme simple...),
- à l'aspect des toitures (pentes à 40° minimum, ouvertures de types lucarne à fronton, châssis de toit basculant non visibles de la voie qui dessert le terrain, utilisation de la tuile en terre cuite sans cotes verticales apparentes, ardoises, règles relatives aux vérandas...),

rappellent les caractéristiques principales des constructions traditionnelles.

Dans le souci de pérenniser la qualité du bâti ancien, toute restauration, réparation ou extension d'une construction traditionnelle devra être obligatoirement réalisée en reprenant ou en respectant l'aspect des matériaux dits locaux.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites. De plus, pour éviter un effet de masse, des tonalités différentes sont préconisées pour les profilés divers notamment pour la couverture.

Les volumes des toitures sont réglementés : une pente supérieure ou égale à 40° est préconisée pour les constructions à usage d'habitation. La pente est fixée dans le respect du bâti traditionnel et pour assurer un ensoleillement convenable.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont eux aussi réglementés (tuiles plates en terre cuite, tuiles de teinte vieillie et flammée, ardoises) dans un souci d'harmonie et de qualité urbaines.

Les abris de jardin font l'objet d'une réglementation spécifique en vue de les dissimuler au maximum. En outre, l'utilisation obligatoire de matériaux de couleurs foncées (rappelant la végétation ou la terre) garantit leur insertion au sein de leur environnement urbain et naturel.

Comme en zone UA, les clôtures sur rue sont un élément important de l'ambiance urbaine. Le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision. Le traitement qualitatif des clôtures sur rue est mis en avant : ainsi, la clôture minérale pourra être constituée de murs pleins réalisés en brique, en pierre calcaire, ou encore de matériaux destinés à être recouverts (à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ») ou d'un mur bahut (composé des matériaux décrits ci-dessus) surmonté d'une grille métallique avec un barreaudage droit.

La clôture végétale est également autorisée. Il s'agit de composer une haie naturelle et non un « mur vert ». Dans ce but, les clôtures seront composées exclusivement d'essences locales telles que charmille, noisetier, troène...

Pour des raisons évidentes de qualité esthétique, les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Une attention particulière a été portée aux sous-sols. En zone UB, les sous-sols sont interdits. Cette partie du territoire communal a connu des désagréments liés au caractère hydromorphe des sols. Aussi, la commune interdit la réalisation des sous-sols et invite chaque pétitionnaire à mener une étude hydrogéologique afin, d'une part de s'assurer que la parcelle est bien apte à recevoir une construction sans conséquence dommageable (inondation) et d'autre part à mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la nature des sols.

Le hameau de Gandicourt renferme des bâtiments vernaculaires qui ont une grande valeur patrimoniale et historique. Aussi, la commune a souhaité les identifier et les protéger en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Cette protection permet à la commune d'adjoindre aux bâtiments un règlement spécifique afin de conserver leur architecture traditionnelle d'origine. Aussi leur extension, leur réparation et leur restauration sont autorisées à condition que soient utilisés les matériaux d'origine. Les bâtiments de la Commanderie sont concernés par cette protection.

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle a pour objet la fluidité de la circulation en partie agglomérée et la sécurité des usagers de la route.

Espaces libres et plantations

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. L'aménagement des jardins privés concourt très largement à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement indique que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent l'être d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au sujet du traitement végétal des espaces libres, le règlement rappelle que l'utilisation des essences régionales est vivement recommandée. En effet, leur implantation dans un environnement naturel adapté (exposition, chaleur, humidité...) assure leur intégration paysagère et leur pérennité.

Pour ne pas déséquilibrer la trame bâtie, les terrains cultivés situés à l'arrière des habitations de la rue de la Commanderie (hameau de Gandicourt) font l'objet d'une protection spécifique en application de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme. La portée de cet article rend les terrains inconstructibles ; en effet, ils constituent la partie jardinée des habitations et aèrent la trame bâtie.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour la zone UB, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ **La zone UC**

Périmètre et répartition

La zone UC comprend trois parcelles situées à l'entrée sud-est du village (en provenance de Chambly). La zone UC est accessible à partir de la RD 923. La volumétrie particulière des deux bâtiments (bâti collectif) présents au sein de la zone justifie qu'un zonage spécifique leur soit attribué. Il s'agit de constructions qui abritent des logements locatifs.

La parcelle n°25 a été intégrée à la zone parce qu'elle accueille le parking de la résidence.

Vocation de la zone

La zone UC a une vocation uniquement résidentielle. Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leur extension. Elles pourront être agrémentées de bâtiments ou d'installations annexes (garage, remise à matériel, abris de jardin, piscine, tennis...).

Ce type de construction nécessite parfois la présence d'un gardien. C'est pourquoi le règlement autorise la réalisation de construction destinée au logement des personnes dont la présence permanente se révèle nécessaire (surveillance, entretien ou fonctionnement des établissements autorisés).

Accès et voirie

Les règles retenues visent à sécuriser les accès, à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à garantir l'adaptation des accès et de la voirie à l'opération future qu'elle devront supporter. L'accès à la zone par la RD 923 invite à prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté (la commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif).

Pour des raisons de salubrité publique, le règlement rappelle qu'au-delà de quatre logements, un local destiné à recevoir les poubelles doit être aménagé dans la propriété.

Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible. Ce sont les règles d'emprise et de hauteur qui définissent les gabarits des constructions et les densités qui en résultent. Notons également, pour justifier la non réglementation de l'article 5, que la réceptivité de la zone UC est très faible, voire quasi-nulle.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions situées en zone UC ont été implantées très en retrait de la RD 923. Des raisons esthétiques et la proximité de la RD 923 (nuisances sonores) expliquent ce choix. C'est pour conforter l'existant que le recul par rapport à l'alignement est fixé à 10 mètres dans le règlement du PLU.

Le règlement indique également que ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (construction, ouvrages, installations, ...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En matière d'implantation des constructions en limite séparative, une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives doit être respectée dans le respect de l'existant.

Emprise au sol

Dans l'optique de maîtriser la densité, l'emprise au sol ne pourra excéder 5 % de la surface totale du terrain. La taille de la parcelle sur laquelle ont été édifiées les deux constructions est assez importante. Aussi, la commune ne souhaite pas étoffer l'urbanisation dans ce secteur qui présente une forte sensibilité paysagère compte tenu de sa situation en surplomb (vue directe à partir de la RD 923 et des terres agricoles voisines).

Hauteur des constructions

La hauteur fixée est de 10 m au faîtage soit Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles. Cette règle entre en concordance avec la hauteur des bâtiments déjà présents dans la zone. Les annexes sont également réglementées dans un souci d'harmonie esthétique. Leur hauteur est fixée à 6 m au faîtage.

Aspect extérieur

Des principes généraux ont été institués afin de garantir l'insertion optimale de la construction dans le paysage (urbain et naturel).

Afin de garantir l'intégration réussie des constructions nouvelles et en cas de restaurations des constructions existantes, la commune a souhaité que les habitants se conforment aux prescriptions architecturales de la plaquette des recommandations architecturales en Pays de Thelle éditée par le CAUE de l'Oise. Nous sommes en présence de constructions qui présentent un profil contemporain avec toutefois un rappel des caractéristiques traditionnelles (baies plus hautes que larges, lucarnes en toiture, menuiseries peintes...). Ce sont des constructions récentes qui présentent une certaine qualité architecturale. Le règlement a donc été adapté.

Les règles restent moins contraignantes que pour les zones UA et UB mais les caractéristiques principales de l'architecture locale sont rappelées (menuiseries peintes, baies plus hautes que larges, matériaux ou enduit des façades rappelant la pierre locale, ...). La présence de toitures à la Mansart a nécessité d'adapter la règle. Les toitures à la Mansart sont donc autorisées.

Pour une harmonisation esthétique des constructions, les annexes devront avoir un aspect similaire avec la construction principale (matériaux des murs et toiture).

La clôture accompagne la construction. Aussi, les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. Les clôtures seront constituées de murs pleins en pierre calcaire ou recouvert d'un enduit rappelant les pierres utilisées localement.

Les clôtures édifiées en limites séparatives sont réglementées. La sensibilité paysagère de la zone invite à être vigilant sur la composition de ces clôtures. Notamment, il est impératif d'éviter les recouvrements qui forment un écran de types canisses, coupe-vent, etc. La transition entre la parcelle et l'espace agricole serait trop brutale. Le règlement invite donc à réaliser une haie végétale naturelle, (à l'exception

des espèces de types thuyas pour les raisons évoquées précédemment) dont l'insertion paysagère sera facilitée par la présence de la végétation arborescente proche du parc du château.

Une attention particulière a été portée aux sous-sols. En zone UC, les sous-sols sont interdits. Le territoire communal a déjà connu des désagréments liés au caractère hydromorphe de certains sols. Aussi, la commune interdit la réalisation des sous-sols et invite chaque pétitionnaire à mener une étude hydrogéologique afin, d'une part de s'assurer que la parcelle est bien apte à recevoir une construction sans conséquence dommageable (inondation) et d'autre part à mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la nature des sols.

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle a pour objet la fluidité de la circulation en partie agglomérée et la sécurité des usagers de la route.

Espaces libres et plantations

Le terrain situé à l'arrière des habitations fait l'objet d'une protection spécifique en application de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme. La portée de cet article rend les terrains inconstructibles ; en effet, ils constituent la partie jardinée des habitations. Par ailleurs, il permet de préserver la ceinture végétale qui amortit actuellement l'impact paysager des constructions.

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. L'aménagement des jardins privés concourt très largement à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement indique que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au sujet du traitement végétal des espaces libres, le règlement rappelle que l'utilisation des essences régionales est vivement recommandée. En effet, leur implantation dans un environnement naturel adapté assure leur intégration paysagère et leur pérennité.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour la zone UC, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ La zone UD

Périmètre et répartition

Elle correspond à la zone urbaine qui englobe les extensions récentes de Belle-Eglise ; l'habitat y est majoritairement de type pavillonnaire. Ce type de bâti est réparti dans plusieurs secteurs du territoire communal.

On le retrouve principalement dans l'agglomération principale, de part et d'autre du boulevard de Belle-Eglise et de la rue des Marais au nord. Dans ce secteur, la zone UD se limite aux dernières constructions existantes. Celles-ci viennent épouser la limite communale de Bornel. Le rattachement des deux parties agglomérées (conurbation) est déjà amorcé par l'intermédiaire du boulevard de Belle-Eglise.

Un autre secteur a fait l'objet d'un classement similaire. Il se situe au sud-est, de part et d'autre de la RD 923. Les constructions s'insèrent dans la partie agglomérée de Belle-Eglise.

Enfin, trois constructions récentes ont été classées en zone UD à l'entrée Est du village (rue de Fresnoy). Les caractéristiques de ces constructions ont conduit à adapter le zonage.

Les constructions situées au nord du hameau de Gandicourt ont fait l'objet d'un classement particulier en zone UD. En effet, le profil urbain très diffus de ce secteur et les caractéristiques architecturales contemporaines des constructions ont amené à choisir un zonage approprié. De manière plus précise, les constructions concernées se situent de part d'autre du Clos Normand. Les limites de la zone ont été élargies à la rive ouest de la rue de la Ferme afin de rééquilibrer l'urbanisation dans ce secteur du hameau (parcelle n°889) et d'augmenter légèrement le potentiel constructible de la zone UD. La présence des réseaux en façade des terrains justifie ce choix.

La zone UD comprend des espaces du territoire éloignés les uns des autres. Ces différentes localisations apportent à chaque zone pavillonnaire des spécificités propres qui apparaissent essentiellement à travers la taille des parcelles. Le PLU prend en

compte ce constat.

La zone UD se décompose en trois secteurs distincts correspondant :

- au secteur UDa qui englobe des constructions pavillonnaires réalisées sur des terrains de grande taille ;
- au secteur UDb dont le parcellaire est de taille moyenne ;
- au secteur UDe où la trame bâtie, très resserrée, résulte d'un parcellaire de petite taille.

Globalement, les périmètres des secteurs se limitent aux propriétés bâties.

Vocation de la zone

La zone UD ne peut pas être qualifiée de monofonctionnelle ; il est vrai que la fonction habitat domine très largement, cependant on note la présence d'activités commerciale (restaurant) et artisanale (menuiserie).

La vocation de la zone reste néanmoins majoritairement résidentielle. C'est dans cette optique que le règlement interdit l'installation de nouvelles activités. En effet, elles occasionneraient des sources de nuisances (bruit, circulation publique bouleversée...).

Toutefois, la commune souhaite maintenir et permettre le développement des activités existantes. Pour cela, le règlement autorise la création ou l'extension de bâtiments dans la mesure où ils présentent un lien avec une activité existante et à la condition qu'ils soient édifiés sur l'îlot foncier supportant l'activité. Il s'agit de ne pas amplifier de manière importante les nuisances qui peuvent résulter de l'exercice de ces activités. Le périmètre de la zone UD a notamment été adapté dans cette optique dans le Boulevard de Belle-Eglise qui abrite le restaurant « La Grange ». Le périmètre de la zone UD est légèrement agrandi vers le nord sur la parcelle n° 493 au lieu-dit « Le Clos de Séricourt » de manière à permettre l'extension de l'activité existante.

Le règlement rappelle que le secteur UDa est soumis aux nuisances acoustiques. En effet, la RD 105 est une voie classée au titre du bruit par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999. Ce classement s'applique dans une bande de 100 mètres à partir de l'emprise de la voie. Il induit la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments et des prescriptions techniques de nature à les réduire.

Accès et voirie

Les règles édictées visent à sécuriser les accès, à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à garantir l'adaptation des accès et de la voirie à l'opération future qu'elle devront supporter. Pour faciliter la circulation publique, le règlement rappelle que les impasses supérieures à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Un emplacement réservé n°3 a été inscrit le long de la rue de la Ferme, dans le hameau de Gandicourt, dans le but d'élargir la voirie pour faciliter la circulation et la desserte des constructions.

En zone UD, certains terrains sont situés à l'angle de deux rues (carrefours entre la rue de la Ferme et le Clos Normand dans le hameau de Gandicourt...). En l'occurrence lorsqu'un terrain présente ce cas de figure, l'accès sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté (la commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif).

Caractéristiques des terrains

La zone UD présente des tailles de parcelles très différentes. On passe de petites parcelles aux grandes parcelles sur de courtes distances (boulevard de Belle-Eglise du nord vers le sud). Ce constat a été pris en compte dans le règlement. Ainsi, trois secteurs distincts ont été inscrits au plan.

Le secteur UDa englobe les constructions situées de part et d'autre de la RD 923 et celles situées dans le hameau de Gandicourt. Ce secteur se singularise par la grandeur de ces parcelles. Aussi, la taille minimale des parcelles a été fixée à 2 000 m². Cette règle permet à la fois le maintien de la trame parcellaire existante mais également du caractère diffus des constructions. En effet, la sensibilité paysagère de ce secteur aussi bien dans le village (sur le coteau) que dans le hameau (environnement naturel

remarquable) méritait une mesure urbanistique adaptée.

Le secteur UDb englobe une partie des constructions situées de part et d'autre du boulevard de Belle-Eglise (celles proches du centre ancien) et les trois constructions isolées à l'est du village (rue de Fresnoy). La taille du parcellaire est un peu moins importante. La superficie minimale des terrains est donc fixée à 1 000 m². Il s'agit encore une fois de conserver la trame parcellaire existante.

Le secteur UDe se situe en limite de la commune de Bornel. Le parcellaire est plus petit et moins lâche. Le règlement est donc adapté à l'existant et la superficie minimale des constructions fixées à 600 m².

Les dispositions retenues au règlement ne s'appliquent pas aux constructions existantes - il s'agit de ne pas entraver leur extension - ni aux annexes.

Implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives

La position des constructions sur la parcelle tranche avec celle de la zone UA. Les constructions sont très souvent implantées de manière diffuse et quasi systématiquement en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Les règles édictées conservent ces caractéristiques. Les constructions devront donc être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique. Une distinction a été faite pour le secteur UDa, où la diffusion du bâti est manifeste et dans lequel les constructions seront implantées avec un retrait supérieur (10 m).

Toutefois, une adaptation est admise en cas de réalisation d'une construction nouvelle en prolongement d'une construction déjà existante (accolement des constructions) ou en cas d'extension d'une construction existante.

De la même manière, pour atténuer la diffusion des constructions dans l'espace, une profondeur constructible a été fixée à 30 m pour le secteur UDa et à 25 m dans le reste de la zone dans le respect de l'existant.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement a été ajusté selon les cas de figure rencontrés dans chaque secteur.

Dans tous les secteurs, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Cette règle a pour but de ne pas entraver

leur ensoleillement. Toutefois, dans les secteurs UDb et UDc, la présence de nombreuses constructions implantées sur au moins une limite séparative a conduit à étoffer la règle en autorisant l'implantation sur une limite séparative au maximum. La zone UD n'a pas vocation à accueillir un bâti très dense.

Afin d'éviter les désagréments liés à la présence de la rivière de l'Esches et faciliter son entretien, une marge de recul de 6 m est rendue obligatoire pour toute construction.

Les règles édictées concourent à conserver la trame bâtie existante et à conserver une harmonie urbaine à l'intérieur de la zone UD.

Emprise au sol

L'emprise au sol permet de maîtriser la densité d'occupation au sol des constructions à usage d'habitation. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle. Comme pour l'implantation des constructions, la densité au sol est différente d'un secteur à l'autre. Le règlement a donc été adapté en conséquence pour préserver l'harmonie et la trame urbaines.

L'emprise au sol a été ajustée en fonction de la superficie des terrains, ainsi pour le secteur UDa (grand parcellaire) l'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de la surface totale du terrain, à 25 % dans le secteur UDb (parcellaire de taille moyenne) et à 30 % dans le secteur UDc (parcellaire plus petit).

Pour les petits terrains bâtis existants ne répondant pas aux exigences évoquées ci-dessus, il est possible de réaliser 150 m² d'emprise maximale. Cet alinéa vise à ne pas pénaliser les constructions réalisées sur de petites parcelles.

Hauteur des constructions

La hauteur est exprimée en mètre pour toute construction (9 m) et en nombre de niveaux (Rez-de-Chaussée + combles). Elle reprend les gabarits généralement constatés en zone UD. Toutefois, la règle a été ajustée pour permettre l'extension des constructions dont la hauteur serait supérieure à celle évoquée ci-avant.

L'épannelage des constructions est respecté par une hauteur moindre des annexes non contiguës à la construction principale (6 m au faîtage).

Aspect extérieur

Les constructions édifiées en zone UD présentent les caractéristiques des pavillons récents avec un aspect plus contemporain (enduits clairs, châssis de toits basculants, baies vitrées...). Le règlement est donc adaptée en conséquence et est beaucoup moins contraignant qu'en zone UA ou UB. Néanmoins, la commune a souhaité intégrer une certaine qualité architecturale par le biais de rappels caractéristiques du bâti traditionnel du Pays de Thelle.

Dans un premier temps, tout projet devra se conformer aux prescriptions architecturales édictées dans la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Thelle. La prise en compte des grands critères architecturaux que recèle ce document est le garant d'une qualité dans la composition des éléments qui constituent le bâti.

Dans un deuxième temps, le règlement du PLU introduit des règles qualitatives en matière d'aspect extérieur des constructions notamment :

- qualité des matériaux (enduits, briques, pierre en cas de restauration d'une construction ancienne) ;
- volumétrie respectant des proportions traditionnelles ;
- dimensions des baies plus hautes que larges ;
- toiture supérieure à 35° sur l'horizontale et couverture en petite tuile plate en terre cuite ou en ardoises.

Des maisons de maître surmontées de toitures à la Mansart ont été édifiées dans le secteur UDa. Ce type de toiture est donc autorisé dans le secteur.

Le rôle joué par la clôture sur rue est beaucoup moins affirmé qu'en zone UA. La clôture est souvent plus "perméable" et autorise une lecture du bâti. Cet élargissement de la vision dans les secteurs pavillonnaires accrédite une impression de diffusion des volumes bâtis dans l'espace.

Néanmoins, la zone UD constitue à chaque fois, le prolongement d'une zone ancienne (UA ou UB). Aussi, le caractère urbain est dans la plupart des cas apprécié par l'aspect des clôtures. C'est pourquoi, les mêmes règles que celles édictées en zone UA ou UB ont été reconduites en zone UD. Il s'agit d'obtenir une certaine continuité visuelle par l'intermédiaire des clôtures en zone UD. Il est utile de souligner que sur le terrain, les clôtures, le plus souvent minérales, créent déjà une certaine continuité entre les différents secteurs de l'agglomération (ancien et récent). C'est l'implantation du bâti et la hauteur des constructions qui tranchent en premier lieu.

La position en périphérie de la zone UD la met très en vue à partir des espaces agricoles ou naturels voisins. C'est pourquoi, le règlement invite à réaliser, en limites séparatives des clôtures qui s'intègrent à l'environnement naturel (haies vives) et interdit les matériaux de recouvrement faisant écran (canisses, coupe-vent) et les plaques de béton armé entre poteaux.

Une attention particulière a été portée aux sous-sols. En zone UD, les sous-sols sont interdits. Cette partie du territoire communal a connu des désagréments liés au caractère hydromorphe des sols. Aussi, la commune interdit la réalisation des sous-sols et invite chaque pétitionnaire à mener une étude hydrogéologique afin, d'une part de s'assurer que la parcelle est bien apte à recevoir une construction sans conséquence dommageable (inondation) et d'autre part à mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la nature des sols.

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle a pour objet la fluidité de la circulation en partie agglomérée et la sécurité des usagers de la route.

Espaces libres et plantations

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. L'aménagement des jardins privatifs concourt très largement à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement indique que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au sujet du traitement végétal des espaces libres, le règlement rappelle que l'utilisation des essences régionales est vivement recommandée. En effet, leur implantation dans un environnement naturel adapté (exposition, chaleur, humidité...) assure leur intégration paysagère et leur pérennité.

Pour ne pas déséquilibrer la trame bâtie, les terrains cultivés situés à l'arrière des habitations de la RD 923 font l'objet d'une protection spécifique en application de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme. Cette protection rend inconstructible ces fonds de parcelle, ce qui permet de protéger les jardins cultivés et d'adoucir la transition paysagère entre les terres agricoles et l'espace bâti.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour la zone UD, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ La zone UE

Périmètre et répartition

La zone UE englobe une entreprise (menuiserie) implantée en limite communale avec Bornel. Elle est desservie par la rue Saint-Jacques. Elle tient une position éloignée du coeur du village, limitant ainsi les nuisances pour les habitants de Belle-Eglise.

Le périmètre de la zone concerne une parcelle unique.

Vocation

Il s'agit d'une zone monofonctionnelle accueillant une menuiserie. Un zonage spécifique UE a été déterminé afin de permettre la gestion et le développement de l'activité existante. Une construction à usage d'habitation est également recensée. Elle est directement rattachée à l'activité, c'est pourquoi elle est incluse dans le périmètre de la zone UE. Le règlement vise à permettre la gestion et le développement de l'activité en place. Il permet l'extension et la création de nouveaux bâtiments artisanaux ou d'entrepôts. L'extension de la construction à usage d'habitation est également autorisée. Par contre, il n'est pas prévu la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation. La vocation de la zone reste avant tout tournée vers l'activité et non l'habitat.

La nature et la localisation de l'entreprise peuvent nécessiter l'hébergement sur place de personnel en vue de l'entretien, du fonctionnement et de la surveillance des locaux. Le règlement prévoit ces cas de figure.

Accès et voirie

La zone UE est desservie par la rue Saint-Jacques qui fait partie du réseau viaire secondaire de la commune. Il s'agit d'une voie de communication peu empruntée. Les risques liés à la sécurité routière restent minimes. Le règlement s'attache à rappeler les principes généraux concernant la sécurité des accès, le respect de la circulation

publique, la bonne desserte des services de secours et de lutte contre l'incendie...

Desserte par les réseaux

Pour limiter les risques de pollution du sous-sol, les constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci sera réalisé. Le lit de la rivière de l'Esches se situe à proximité de la zone. Il ne doit pas être utilisé comme exutoire.

Le rejet des eaux usées est strictement réglementé, tout comme le traitement des eaux pluviales. Les eaux résultant des toitures des bâtiments et des surfaces imperméabilisées (parking, voirie, ...) doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement exige que les constructions admises dans la zone soient implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Deux raisons principales motivent cette règle. D'une part, elle garantit l'insertion des futures constructions dans son environnement ; l'implantation des bâtiments en recul de la voie favorise leur insertion et évite l'effet d'écrasement des volumes bâtis le long de la rue Saint-Jacques. D'autre part, il s'agit de sécuriser les déplacements à proximité de la zone UE en prévoyant l'espace nécessaire pour réaliser les places de stationnement à l'intérieur de la zone. Celles-ci sont généralement accessibles à l'entrée.

Pour des raisons de sécurité et de confort (nuisances), les constructions à usage d'activités doivent être implantées avec une marge au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m des limites séparatives. La proximité immédiate d'habitations (sur Bornel) justifie ces mesures.

Concernant les constructions à usage d'habitation, la distance est ramenée à 3 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale a été fixée à 40 % ; cette densité au sol a tenu compte du profil économique de la zone, de son occupation au sol actuelle et de la volonté communale de permettre un développement modéré de l'activité. Cependant, l'emprise au sol autorisée reste garante d'un équilibre entre le bâti d'activité et l'habitat contiguë. Il s'agit d'autoriser un développement maîtrisé qui veille à la cohabitation durable des

deux vocations. La situation de la zone, très en vue, à partir des terres agricoles invite à ne pas densifier la zone au détriment des aménagements paysagers qui accompagneront les constructions.

Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 8 m au faîtage. Cette hauteur a été fixée en fonction de l'existant ; actuellement les bâtiments implantés dans la zone UE sont de type hangars, aux volumes cubiques. Ils présentent un aspect homogène. De plus, la zone UE est proche de zones d'habitats implantées sur Bornel qui produisent un épannelage plutôt modeste avoisinant les 8 mètres de hauteur.

Aspect extérieur

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone UE restent très générales. L'attention est toutefois portée sur l'insertion des constructions dans le paysage. Il est rappelé que les dimensions, l'architecture et la nature des matériaux employés devront avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans un souci d'esthétique et de qualité d'insertion du bâti, les bâtiments à usage d'activité devront utiliser des tonalités différentes (entre la couverture et les façades) afin d'éviter l'effet de masse ; les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont de plus interdites.

Concernant les clôtures, la nature des grillages est réglementée. Ils seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur (vert). Cette règle proscriit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide se dégradant rapidement au fil du temps.

Jugées peu esthétiques, les clôtures pleines réalisées en plaques de béton sont par ailleurs interdites à l'exception des plaques en soubassements à condition qu'elles ne dépassent pas 25 cm à partir du sol. Elles pourront servir de socle au grillage.

Espaces libres et plantations

Le traitement paysager de la zone UE est encouragé. La zone UE est au contact direct des terres agricoles. La mise en place de plantations en limite Est de la zone assurera la transition harmonieuse entre l'espace naturel et l'espace bâti.

➤ **La zone UI**

Périmètre et répartition

La zone UI englobe une activité industrielle qui se situe à cheval sur les communes de Belle-Eglise et de Bornel. Cette activité présente des volumes et un degré de nuisances plus importants que l'activité artisanale classée en zone UE.

La zone UI se situe au sud-est du village principal, au sud de la rue Saint-Jacques. Elle jouxte la voie ferrée reliant Paris au Tréport.

Sur la commune de Belle-Eglise, cet ensemble industriel borde directement les terres cultivées.

La desserte de la zone s'effectue à partir de la commune de Bornel.

Vocation de la zone

Ne sont admises que les occupations du sol qui sont directement liées à la vocation industrielle de la zone à condition qu'elles ne remettent pas en cause le confort et la sécurité des habitations proches.

Les constructions dont la vocation serait incompatible avec la destination actuelle de la zone ne sont pas autorisées (constructions à usage d'habitation, commerces...). L'importance du site peut nécessiter des besoins en termes de gardiennage, de surveillance ou d'entretien. Le règlement autorise donc la réalisation de logements destinés à l'hébergement du personnel dévolu à ces tâches. Afin de s'assurer de la compatibilité des deux vocations (hébergement et activités industrielles), le règlement impose la réalisation des logements dans le volume des constructions autorisées.

Accès et voirie

La desserte de la zone UI s'effectue à partir de la commune de Bornel. Aucun accès véhicule n'existe sur la commune de Belle-Eglise. Le règlement s'attache donc à rappeler les principes généraux concernant la sécurité des accès, le respect de la circulation publique, la bonne desserte des services de secours et de lutte contre l'incendie...

Desserte par les réseaux publics

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement pour des raisons sanitaires.

Implantation des constructions

La zone UI renferme des activités réputées nuisantes. La proximité de la ligne de chemin de fer qui transporte des passagers exige de prendre des mesures pour limiter les risques à l'approche de la zone. Pour ce faire, le règlement indique qu'aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'emprise de la voie ferrée.

Une dérogation est introduite pour les équipements d'infrastructure (quais de chargement, rampe d'accès, poste de transformation...) et de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les règles d'implantation adoptées en ce qui concerne les limites séparatives visent à dégager des espaces suffisants pour permettre l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Le paysagement des abords de la zone constitue également un point important à ne pas négliger compte tenu de la situation exposée de la zone UI (au contact des terres agricoles ouvertes).

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UI est fixée à 60 % de la surface totale du terrain. Cette emprise a été déterminée en fonction de l'occupation du sol existante, étant précisé que le type d'activités autorisées nécessitent souvent des emprises au sol importantes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est fixée en zone UI à 10 m à l'égout du toit. La règle adoptée respecte les hauteurs actuelles des bâtiments. Le calcul de la hauteur a été défini à l'égout du toit. Il s'agit d'adapter la règle à la vocation de la zone. L'activité industrielle peut imposer des contraintes en termes de hauteur.

Une dérogation à la règle, qu'il est usuel d'établir dès lors qu'il est question de bâtiments à usage d'activités, est prévue pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Ainsi, un dépassement de la hauteur pourra être autorisé lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (construction d'un élévateur, d'une colonne d'aération, d'une cheminée,

d'un réservoir,...).

Aspect extérieur

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone UI restent très générales. L'attention est toutefois portée sur l'insertion des constructions dans le paysage. Il est rappelé que les dimensions, l'architecture et la nature des matériaux employés devront avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans un souci d'esthétique et de qualité d'insertion du bâti, les bâtiments à usage d'activité devront utiliser des tonalités différentes (entre la couverture et les façades) afin d'éviter l'effet de masse ; les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont de plus interdites.

Concernant les clôtures, la nature des grillages est réglementée. Ils seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur (vert). Cette règle proscrit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide se dégradant rapidement au fil du temps.

Espaces libres et plantations

Le traitement paysager de la zone UI est encouragé. La zone UI est au contact direct des terres agricoles. La mise en place de plantations en limite Est et Sud de la zone améliorera la transition entre l'espace naturel et l'espace bâti.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONE		SUPERFICIE	
	Secteur	Partielle	Totale
UA			10 ha 43 a
	dont UAa	01 ha 17	
UB			13 ha 42
UC			01 ha 10
UD			13 ha 24
	dont UDa	07 ha 32	
	dont UDb	02 ha 88	
	dont UDe	03 ha 04	
UE			00 ha 54
UI			02 ha 11
TOTAL			40 ha 84

2.2.3. – Les zones naturelles

Elles sont au nombre de 3 : AU, A et N.

➤ La zone AU

Elle correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation.

C'est une zone non équipée dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU est divisée en 5 secteurs différents, pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUh : réalisable à court terme, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Ce secteur comprend trois sous-secteurs :

. le sous-secteur 1 AUh1 est situé au nord du village de Belle-Eglise, en entrée d'agglomération, de part et d'autre de la rue de Fresnoy (voie communale n°1). Il est prévu d'y accueillir des constructions individuelles.

. le sous-secteur 1 AUh2 est situé au nord du parc du Château. Il est voué principalement à l'accueil d'un bâti mixte composé d'un bâti collectif comprenant des logements locatifs et d'un bâti composé de pavillons individuels en accession à la propriété. Ce secteur fait l'objet de principes d'aménagements retranscrits dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

. le sous-secteur 1 AUh3 se localise au sud de la rue de Rambouillet. Ce secteur de l'agglomération est voué à l'accueil d'un bâti individuel. L'urbanisation des deux rives de la rue est soumise à des prescriptions particulières d'aménagement retranscrites dans les orientations particulières d'aménagement (document n°4).

- 1 AUm : situé dans le parc du château est destiné à l'accueil d'activités tertiaires de type centre de conférence et de séminaire accompagné de moyens d'hébergement, d'un site de restauration et d'activités sportives et de loisirs.

- 2 AUh : est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Des principes d'aménagements ont été déterminés. Ils sont expliqués dans les orientations particulières d'aménagements (document n°4).

- 2 AU_i: réalisable à moyen terme, est destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Ce secteur se situe au nord-est du territoire communal et est contigu à la RD 1001.

- 2 AU_m: réalisable à moyen ou long terme, est destiné à la réalisation d'équipements et de constructions destinés aux personnes âgées (maison de repos, maison de retraite, parcours de santé...). Ce secteur se situe au nord-ouest du parc du château de Belle-Eglise.

Il convient de préciser qu'un classement en 2 AU a été préféré dès lors que les réseaux ne permettent pas de desservir convenablement l'ensemble des terrains composant les secteurs de l'agglomération concerné par ce classement et que la commune n'a pas une connaissance précise de la forme urbaine souhaitée.

Une zone 2 AU constitue ainsi une réserve foncière, dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé, autrement dit, qu'après réflexion sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée. C'est la raison pour laquelle les secteurs 2 AU_h, 2 AU_i et 2 AU_m définis au PLU ne font pas l'objet, pour l'heure, de prescriptions réglementaires complètes.

A) Les secteurs AU_h (vocation Habitat)

La volonté de maîtriser et de modérer la croissance démographique a conduit à l'inscription de secteurs réservés au développement futur du village : les zones AU_h. On peut cependant distinguer deux types de zones AU_h, celles immédiatement urbanisables (1 AU_h) et celles considérées comme des réserves foncières (2 AU_h) urbanisables sur le très long terme après modification du PLU.

Comme l'a souligné le diagnostic, l'actuel tissu urbain de Belle-Eglise n'offre pas suffisamment de constructibilité ; les dents creuses restent rares sur l'ensemble du village. Même si le souhait d'une évolution démographique modérée a été annoncé dans le PADD, la programmation de zones d'extension future pour l'habitat s'est révélée indispensable pour répondre aux objectifs de développement démographique.

Le choix est porté sur la formation de petits quartiers d'habitat, principalement localisés à l'Ouest et Sud-Ouest du village principal. L'idée générale est de renforcer la structure linéaire du village. La nouvelle urbanisation va prendre appui sur la structure actuelle des voies de communication et permettre de « recoudre » l'agglomération à partir des principaux écarts bâtis. La création d'une voie nouvelle est uniquement

envisagée dans le secteur 1 AUh2 situé au nord du parc du château.

Le parti d'aménagement exprimé par les élus a amené à définir pour chaque quartier un règlement adapté et à élaborer dans la plupart des cas des principes d'aménagement généraux qui sont expliqués dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4).

Il est utile de souligner qu'aucun développement d'importance n'est envisagé dans les hameaux. Leur développement se limite au comblement des rares dents creuses. La volonté communale est d'empêcher le développement spatial de ces unités bâties insérées dans un cadre paysager remarquable mais assujetties à divers risques naturels.

➤ *Le secteur 1 AUh*

Comme le précise le PADD, la recherche de secteurs d'extension future s'est faite dans le but de conforter la structure urbaine actuelle du village établie à partir des voies de communication existantes et composée d'un espace aggloméré et de quelques écarts bâtis. Cette volonté se traduit concrètement par la définition de plusieurs sous-secteurs (1 AUh1, 1 AUh2, 1 AUh3) dont l'urbanisation est autorisée dans l'immédiat.

• *Secteur 1 AUh1*

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUh1 est situé à l'Est du village (entrée d'agglomération), de part et d'autre de la route de Fresnoy. Cet espace, formé de prairies, constitue localement la transition entre l'espace agricole et le tissu bâti. Il tient une position stratégique en entrée de village. L'urbanisation de la zone a pour objectif de déplacer et redéfinir l'entrée de ville de Belle-Eglise qui présente aujourd'hui une image peu structurée et peu esthétique. Les grands principes d'urbanisation résident dans la réalisation d'un tissu bâti aéré en entrée du village préservant ainsi le caractère naturel et rural de l'entrée du village. La réalisation de plantations en limite de la zone est rendue obligatoire. Il s'agit de permettre une transition harmonieuse entre l'espace agricole et le bâti en confortant la lisière végétale préexistante.

Corrélativement aux objectifs de développement énoncés dans le PADD en matière d'évolution démographique, une vocation d'habitat est privilégiée pour cet espace. En outre, afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre en logements sur la commune, des constructions individuelles en accession à la propriété devront prévaloir dans ce secteur de l'agglomération.

Accès et voirie

La zone est accessible à partir de la route de Fresnoy. Les règles adoptées doivent être respectées afin de garantir la sécurité routière à l'approche de la zone, de faciliter l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie...

Sa situation va encourager la commune à mener une réflexion sur la qualification de la « nouvelle » entrée de ville, gage esthétique et sécuritaire. Cette réflexion pourra être menée parallèlement à la réalisation des voies de contournement du village (ER 9 et 11).

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté (la commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif).

Caractéristiques des terrains

Le secteur 1 AUh1 tient une position stratégique en entrée du village. Localisée sur le coteau au contact immédiat des terres cultivées, la sensibilité paysagère du site invite à opérer une urbanisation souple et aérée du site. C'est dans cet esprit que la superficie minimale constructible des terrains a été fixée à 1 500 m². En outre, elle ne paraît pas excessive au regard de la superficie des terrains situés à proximité (secteur UDa en frange urbaine également).

Implantation des constructions

L'implantation des constructions va contribuer à la qualification de l'entrée de ville. Il s'agit de conserver la structure urbaine initiée le long de la route de Fresnoy tout en évitant des affouillements trop importants comme opérés récemment. Les règles adoptées invitent à réaliser les constructions en retrait par rapport à la voie (5 m minimum) sans toutefois se disperser de manière aléatoire (inscription d'une profondeur constructible de 30 m pour les habitations et retrait de 3 m des limites séparatives).

Emprise au sol

La situation paysagère du site nécessite de limiter la densité des constructions dans cette partie du village. Une emprise au sol relativement modérée a été déterminée et fixée à 7,5 %.

Hauteur des constructions

Toujours dans l'optique de favoriser l'insertion paysagère des constructions, leur hauteur maximale est limitée à 9 m soit rez-de-chaussée + combles pour les habitations. Cette hauteur correspond à celles rencontrées à proximité immédiate (rue de Fresnoy) et tient compte de la topographie pour éviter les impacts visuels.

Aspect extérieur des constructions

Les règles édictées pour le secteur 1 AUh1 sont empruntées à la zone UD de manière à obtenir, à terme, une harmonisation des types de constructions dans cette partie du territoire. Les règles qui traitent de la pente et couvertures des toitures, ouvertures, annexes... ont été choisies dans le respect de l'architecture traditionnelle. Une attention particulière est apportée aux clôtures édifiées en limites séparatives compte tenu de la position de la zone en lisière de l'agglomération. Elles seront exclusivement végétales et devront utiliser des essences locales de type charmille, troène, noisetier afin de garantir un aspect naturel affirmé.

Espaces libres et plantations

Des plantations devront être créées en limites séparatives de manière à organiser une lisière végétale naturelle qui permettra une transition harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace naturel. Pour que la transition soit réussie, la mise en place d'une haie libre composée d'essences locales est recommandée.

- *Secteur 1 AUh2*

Périmètre, répartition et vocation

Le secteur 1 AUh2 est situé au nord-est du parc du château. Son urbanisation répond à une volonté plus large d'appropriation du parc du château, jusqu'au aujourd'hui propriété privée inaccessible à la population. La commune envisage de procéder à une urbanisation du site sous la forme de secteurs présentant diverses vocations. L'une de ces vocations est représentée par l'intermédiaire du secteur 1 AUh2, tout entier dédié à l'accueil d'habitat.

L'importance de l'enjeu a conduit les élus à définir des principes d'aménagement. Ils sont présentés dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) ; ils sont rappelés ici.

Les analyses ont mis en évidence cet espace comme secteur présentant un potentiel de développement. Ce secteur est délimité au nord par la RD 923, à l'est par le château de Saint-Just, à l'ouest par la rue de Rambouillet.

L'urbanisation de cet îlot doit en effet permettre de conforter la cohésion du tissu urbain, le long de la RD 923 (bâti existant) et rattacher physiquement le futur centre de conférence au reste du village. La commune place dans ce secteur des attentes majeures quant au développement de la ville à court terme.

Le secteur est aujourd'hui occupé principalement par des boisements dont un remarquable alignement de hêtres, connu sous le nom « d'allée des Hêtres ». Le reste du terrain est concerné par des herbages. Cette trame verte développée en fait un espace qui présente une certaine qualité paysagère, faisant d'autant plus regretter son relatif enclavement actuel.



A droite de la photo, le secteur 1 AUh2,
surplombant le parc du château de Saint-Just

S'appuyant sur ce constat, la Municipalité souhaite privilégier une forme d'urbanisation incluant une mise à profit de ce potentiel paysager.

Corrélativement aux objectifs de développement énoncés dans le PADD en matière d'évolution démographique, une vocation d'habitat est privilégiée pour cet espace. En outre, afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre en logements sur la commune, cette opération d'aménagement devra comporter une mixité du bâti.

Par souci de mixité des typologies de bâtis et de diversité de la nature des nouveaux logements proposés, l'urbanisation de la zone devra comporter, d'une part, des constructions individuelles en accession à la propriété dans la partie sud du secteur permettant une transition urbaine harmonieuse avec le parc du château. Le nombre de construction est limité à 15 afin d'éviter une surdensification de la frange sud de la zone la plus sensible d'un point de vue paysager.

D'autre part, l'opération devra contenir des petits immeubles d'habitat collectif proposant une offre locative sociale dans la partie nord de la zone. Ce bâti à la morphologie particulière devra s'insérer au bâti implanté à proximité immédiate de la zone, le long de la RD 923. Le parc en logement pourra être complété, en cas de besoin, par de petites maisons de ville.

Une double exigence est mise en avant quant à l'urbanisation du secteur. L'opération devra s'insérer favorablement dans le paysage général du parc du château et présenter un bâti de qualité visant à une valorisation générale du secteur ; le tout devra veiller à offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Accès et voirie

L'entrée principale de la zone devra s'effectuer à partir de la RD 923. Afin de limiter les sources d'insécurité routière résultant de la multiplication des accès sur la RD 923, les élus exigent que la desserte du secteur 1 AUh2 soit établie à partir d'un accès unique. Cette volonté est retranscrite dans les orientations particulières d'aménagement. La desserte du secteur 1 AUh2 fera l'objet d'une étude de sécurité menée conjointement avec les services compétents.

L'ensemble du secteur 1 AUh2 devra être desservi par une voie nouvelle structurante à l'échelle du secteur. Compte tenu des constructions attendues, il convient de réaliser une voirie adaptée. Par conséquent, le règlement rappelle que cette voie devra avoir une emprise au moins égale à 8 mètres.

La commune refuse que les véhicules puissent emprunter l'allée de Rambouillet pour des raisons de sécurité routière (carrefour avec la RD 923). Néanmoins, une liaison piétonne apparaît opportune pour regagner facilement, à pied ou à vélo, le village en toute sécurité (sentier rural à proximité).

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à favoriser les liaisons douces entre les différents secteurs de l'agglomération. Cette volonté se traduit par la réalisation de sentes à l'intérieur du secteur 1 AUh2 dont le but est la création de liens entre le village et le parc du château. La largeur d'emprise des sentes est estimée à 3 m. Cette règle vise à faciliter et à rendre confortable les déplacements doux.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté (la commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif).

Pour des raisons de salubrité publique et de cadre de vie, un local à poubelle est rendu obligatoire en cas d'immeubles à usage d'habitation d'au moins 4 logements.

Caractéristiques des terrains

Le secteur 1 AUh2 s'inscrit dans un site paysager remarquable : le parc du château de Saint-Just. Le maintien de l'intérêt paysager des lieux a incité les élus à édicter une superficie minimale pour les terrains constructibles. Il s'agit de conserver une trame parcellaire aérée. La superficie minimale des terrains est fixée à 600 m². Elle se rapproche fortement de la trame parcellaire rencontrée dans le village.

Implantation des constructions

L'implantation des constructions va contribuer à la qualification de la zone et à l'impression donnée par les constructions à partir de la rue. La mixité des typologies du bâti, certaines plus structurantes que les autres, a poussé les élus à autoriser l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Ces règles sont confortées par le choix d'implanter les constructions en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m. La relative souplesse offerte par le règlement permettra d'organiser au mieux le tissu bâti et d'adapter l'implantation des

constructions selon les impératifs du site (boisements, dessin de la voie nouvelle, type de bâti, protection...).

Pour préserver une structure urbaine organisée, une profondeur constructible est fixée à 30 m. Il convient d'empêcher une dispersion des constructions dans un contexte paysager sensible. La réussite de l'opération sera conditionnée par l'articulation harmonieuse entre espace bâti et espace naturel.

Emprise au sol

La situation paysagère du site nécessite de limiter la densité des constructions dans cette partie du village. Une emprise au sol relativement modérée a été déterminée et fixée à 20 %.

Hauteur des constructions

La mixité de la typologie du bâti exigée dans la zone nécessite d'adapter la hauteur des constructions. Les constructions implantées à proximité du site sont des maisons de maître aux grands volumes. La greffe urbaine de l'opération ne pourra résulter que d'une urbanisation homogène, notamment au nord du site où est prévu le bâti collectif. En accord avec la hauteur maximale des constructions proches, la hauteur est mesurée en nombre de niveaux et limitée à $R + 1 + C$.

Aspect extérieur des constructions

Les règles édictées pour le secteur 1 AUh2 sont empreintes de l'architecture traditionnelle de la commune de manière à obtenir, à terme, une greffe urbaine harmonieuse dans cette partie du territoire. Les alinéas qui traitent de la pente et couvertures des toitures, ouvertures, annexes... ont été choisis dans le respect de l'architecture traditionnelle. Les constructions situées à proximité du site sont composées de toitures à la Mansart. Elles sont donc autorisées dans le secteur 1 AUh2.

Espaces libres et plantations

Le maintien de l'intérêt paysager du site s'est traduit dans les orientations particulières d'aménagement par la définition de trois grands principes :

- la protection des boisements bordant la rue de Rambouillet. Ces boisements pourront être légèrement défrichés (20 % maximum) à condition que des mesures compensatoires soient entreprises (plantations, reboisements) ;

- la protection de « l'allée des Hêtres », ensemble paysager emblématique du parc du château et transitoire avec le futur centre de conférence. Des trouées ponctuelles pourront être autorisées pour permettre la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, voies, fossés) ;
- le préverdissement des fonds de parcelles situées en limite du parc du château afin de favoriser la transition harmonieuse entre le parc et les parties bâties.

Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est fixé à 0,13 pour l'ensemble du secteur 1 AUh2. Il s'agit d'aboutir à un équilibre général entre espace naturel et espace bâti.

• *Secteur 1 AUh3*

Périmètre, répartition et vocation

Le secteur 1 AUh3 concerne les terrains situés de part et d'autre de la rue de Rambouillet. Son urbanisation fait appel à la volonté communale de procéder au développement urbain sous la forme de petits quartiers d'habitats respectant la structure urbaine linéaire du village.

L'urbanisation de cet îlot doit en effet permettre de conforter la cohésion du tissu urbain, le long de la Vieille Rue puis dans la rue de Rambouillet. De plus, il a le mérite de rattacher physiquement au village le centre d'hébergement pour personnes âgées programmé à long terme dans la zone 2 AUm voisine.

Le secteur est aujourd'hui occupé par des boisements qui ne présentent aucun intérêt écosystémique. Ces boisements constituent néanmoins un poumon vert appréciable. Le secteur est bordé dans sa partie Ouest par la rivière de l'Esches qui soumet la zone à des risques potentiels d'inondation.

La situation du secteur en fond de vallée, à proximité de la rivière de l'Esches, au contact d'une trame verte développée en fait un espace intimiste, bien intégré dans le paysage. Il s'inscrit en continuité de la zone urbanisée très ancienne du village. Tous ces critères ont amené les élus à émettre des principes d'aménagement pour opérer une greffe urbaine harmonieuse. La définition de grands principes d'aménagement sont d'autant plus importants que l'urbanisation du secteur est rendue possible immédiatement.



Le secteur 1 AUh3

Le développement démographique affiché dans le PADD se traduit concrètement dans le PLU par la définition de secteurs à l'intérieur desquels les habitations sont autorisées. Le secteur 1 AUh3 fait partie des sites retenus. Sa vocation est uniquement tournée vers l'accueil d'un bâti individuel, en accession à la propriété, réparti sur une dizaine de lots. Le contexte de la zone incite à limiter le nombre de constructions.

Accès et voirie

Les constructions seront desservies par les voies communales existantes (Vieille Rue, rue de Rambouillet). Des principes généraux sont rappelés dans le règlement (sécurité routière, protection civile, intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie).

La réalisation d'une sente piétonne est prévue le long de la rivière de l'Esches (ER 6). Cette intention s'inscrit dans l'optique générale de développer les moyens de circulation douce dans le village et de mettre en valeur des berges de l'Esches.

Un emplacement réservé (ER 15) est inscrit entre la rue de Rambouillet et le secteur 2 AUm. Il a pour objet la création d'un accès au secteur 2 AUm. L'analyse du réseau viaire dans cette partie du village démontre que le parc du château est desservi par une voie unique. La solution qui a été trouvée, pour éviter les problèmes de circulation à l'approche du carrefour de la Vieille Rue et de la rue de Rambouillet, est de créer un deuxième accès. Celui-ci est envisagé au sud de la rue de Rambouillet. A terme les deux accès au secteur 2 AUm permettront de répartir les flux pour fluidifier la circulation ; d'une part par l'intermédiaire de la Vieille-Rue et d'autre part par la rue du Champ Laid.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable).

Concernant le réseau assainissement, le règlement autorise la réalisation d'un dispositif de traitement individuel des eaux usées dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif projeté (la commune envisage de réaliser un dispositif d'assainissement collectif).

Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des terrains est fixée à 600 m². Cette règle vient avant tout conforter la trame parcellaire existante à proximité, en continuité des parties bâties les plus anciennes de la commune. L'objectif poursuivi dans l'urbanisation de cette zone est de créer une continuité urbaine empreinte de l'urbanisation initiée dans la Vieille Rue.

Il s'agit également de maîtriser l'urbanisation dans un espace bordé par un cours d'eau et qui fera appel, dans un premier temps, à un système d'assainissement autonome (hygiène et salubrité publique).

Implantation des constructions

L'idée exprimée dans le règlement et les orientations particulières d'aménagement est de conforter, le long de la Vieille Rue et de la rue de Rambouillet le front bâti initié aux prémisses de la Vieille Rue par l'implantation de quelques bâtiments à l'alignement. L'alignement pourra être marqué indifféremment par les dépendances, les annexes ou les constructions à usage d'habitation à l'image de ce que l'on observe dans la partie bâtie ancienne du village. Il s'agit de structurer les rues par l'intermédiaire des constructions. Cet objectif est exprimé dans le règlement par la possibilité d'implanter des constructions à l'alignement et en limite séparative.

Une profondeur constructible maximale de 25 m a été introduite pour les constructions à usage d'habitation de manière à empêcher une dispersion des constructions dans un contexte paysager et environnemental (rivière) sensible. Concernant la rivière de l'Esches, cette règle est renforcée par l'obligation pour les constructions et installations à s'implanter avec un retrait d'au moins 6 m des berges du cours d'eau. Le risque potentiel d'inondation fait l'objet de mesures préventives par les dispositions du PLU. Cette règle facilitera l'entretien des berges (passage d'engins) et

atténuera les risques liés à un éventuel débordement du cours d'eau.

Emprise au sol

Toujours dans le respect du tissu bâti proche et de l'intérêt paysager du site, une emprise au sol relativement modérée a été déterminée pour la zone. Elle est fixée à 20 %. Il s'agit de maîtriser la densification de la zone qui s'inscrit à proximité de la rivière de l'Esches.

Hauteur des constructions

Dans l'optique d'aboutir à un petit quartier d'habitat reprenant quelques grands principes des parties urbanisées les plus anciennes du village et de conforter le tissu bâti implanté de part et d'autre de la Vieille Rue, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 m au faîtage soit R + C pour les habitations. La hauteur des annexes est fixée à 6 m au faîtage. Il s'agit de garantir une harmonisation quant aux gabarits des constructions (habitat / annexes).

Aspect extérieur des constructions

Le secteur 1 AUh3 se situe au contact direct des constructions anciennes de la commune (zone UA). Les règles en matière d'aspect extérieur choisies pour le secteur 1 AUh3 sont empruntées à l'architecture traditionnelle de la commune. Elles garantissent, à terme, une greffe urbaine harmonieuse conservant l'identité du village. Les alinéas qui traitent de la pente et couvertures des toitures, ouvertures, annexes, clôtures... respectent les critères de l'architecture traditionnelle de la région. Elles sont donc autorisées dans le secteur 1 AUh3.

Espaces libres et plantations

L'insertion paysagère du site se traduit dans les orientations particulières d'aménagement par la réalisation d'aménagements paysagers sur espaces publics le long de la Vieille Rue et la rue de Rambouillet.

De plus, il est prévu la création d'une zone de plantations le long de la rivière de l'Esches de manière à implanter un espace tampon entre la rivière et les futures constructions. Ces plantations permettront d'atténuer le risque d'inondation et serviront à agrémenter le caractère paysager de la zone.

Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé. Ce sont les articles 5 (caractéristiques des terrains), 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) qui définissent les densités et volumétries souhaitables dans le secteur. De plus, le nombre de constructions envisagées (10 lots environ) est formalisé dans les orientations particulières d'aménagement ne laissant place à aucune dérive.

➤ Le secteur 1 AUm

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUm se situe au sud de l'agglomération principale de Belle-Eglise, au sein de l'enceinte du parc du château délimité à l'Est par la RD n°923, au Nord par le secteur 1 AUh2, à l'Ouest par les douves du château et au Sud par l'allée du parc.

Le parc du château et ses constructions anciennes constituent un des rares vestiges patrimoniaux du département qu'il convient de mettre en valeur.

Pour cela, il s'agit de tirer parti de la position privilégiée de Belle-Eglise par rapport à sa situation géographique. En effet, Belle-Eglise s'inscrit au sein de la deuxième couronne de la région parisienne. La municipalité est consciente de l'attractivité qu'exerce la région parisienne sur la commune (migrations alternantes en majorité tournées vers les départements du sud de l'Oise). Elle constate que son cadre naturel, par son intérêt paysager (cuesta boisée du Vexin-Français, vallée de l'Esches, plateau du Thelle) et écologique (boisements denses au sein duquel on décèle une faune et une flore remarquables), est très apprécié.

La proximité de différentes infrastructures de transports permet une desserte rapide de la commune. On recense notamment l'aéroport de Roissy (à 30 minutes), l'autoroute A 16 à Méru, les gares ferroviaires de Méru, Bornel/Belle-Eglise et Chambly puis la RD 1001 qui traverse en frange nord le territoire communal.

Ces atouts expliquent l'intérêt porté au parc du château pour la réalisation d'un centre de séminaire-conférence.

Il est utile de rappeler que ce projet communal aura un impact plus important, à l'échelle du sud de l'Oise et notamment de la Communauté de Communes du Pays du Thelle dont le SCOT a été récemment approuvé. L'un des objectifs principaux du SCOT consiste à développer économiquement le territoire. La création d'un centre de séminaire-conférence à Belle-Eglise est tout à fait compatible avec cette orientation et

constitue un équipement complémentaire de premier choix face à l'accueil de nouvelles entreprises renommées dans la région.

Le secteur 1 AUm représente environ 08 ha. Il est occupé par le château de Saint-Just et ses nombreuses dépendances. Le projet relatif à la création du centre de séminaire a fait l'objet d'un permis de construire délivré et validé par les élus. Le Plan Local d'Urbanisme va essentiellement s'attacher à gérer le développement de cet important projet.

Comme le souligne l'intitulé de la zone 1 AUm, la zone est vouée à l'accueil de fonctions diverses qui vont se révéler complémentaires pour la gestion et le fonctionnement du centre de conférence. Sont autorisés en zone 1 AUm les centres de conférences et de séminaires, les hôtels et les restaurants. L'intérêt paysager et architectural du site invite à émettre la condition suivante : une bonne insertion dans le site de ces nouvelles constructions. Le projet de construction dans le parc est très important. Toutes les mesures devront être prises pour harmoniser l'aménagement de la zone avec l'ambiance naturelle du parc du château.

Parmi les occupations et utilisations du sol sont admises les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux, de commerces, de sports et de loisirs. Ces fonctions ne sont tolérées qu'à partir du moment où elles sont considérées comme nécessaire au fonctionnement et à la gestion de l'activité principale autorisée dans la zone (centre de conférence).

Ce projet est amené à générer des besoins en matière de stationnement. C'est pourquoi, ils sont autorisés dans le secteur.

Par ailleurs, les exhaussements et affouillements sont admis afin d'adapter le niveau du terrain pour une bonne insertion des constructions sur des terrains pentus.

A l'entrée du parc du château, des maisons de gardien ont été recensées. Elles sont actuellement occupées et devraient le rester dans le cadre du projet. Aussi, leur gestion normale est rendue possible (extension et réalisation d'annexes) dans le règlement du secteur 1 AUm.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers sont également autorisées.

Accès et voirie

La desserte du secteur s'effectue à partir de la RD 923. Il s'agit d'une voie circulée qui nécessite de mettre en oeuvre des aménagements de carrefours.

L'accès principal au secteur 1 AUm est pressenti, dans un premier temps, à partir de l'accès unique existant prenant appui sur la RD 923. Le règlement rappelle, à cet égard, que l'état des accès doit assurer de bonnes conditions de desserte des services de lutte et de secours contre l'incendie, la moindre gêne à la circulation publique, garantir un bon état de viabilité et être adaptés à l'opération future.

Il en est de même pour la voirie qui doit supporter les opérations qu'elle doit desservir.

Desserte par les réseaux

Les constructions existantes ou projetées dans la zone devront se raccorder à un réseau collectif conformément au zonage d'assainissement approuvé par la commune.

Une mini-station d'épuration est programmée dans le secteur 1 AUm pour opérer un pré-traitement des eaux usées du centre de conférence.

Implantation des constructions

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 923. Il s'agit d'éviter une urbanisation accrue aux abords de la route départementale, d'une part pour éviter l'impression d'écrasement des volumes le long d'une voie de communication structurante et d'autre part pour conserver le caractère naturel dominant à l'approche du secteur. La morphologie urbaine dans le parc s'exprime par des bâtiments qui occupent le coeur d'un parc arboré. C'est cette impression qui doit être maintenue à travers l'urbanisation du secteur. Ce recul réduit, par ailleurs, les nuisances résultant de la RD.

Hauteur

Conjugée à la topographie du terrain, la hauteur des constructions est abordée en nombre de niveaux. La hauteur de toute construction ne pourra pas dépasser $R + 2 + C$. Ne sont pas comprises les éventuelles implantations de locaux techniques en sous-sols partiellement enterrés ou permettant la circulation des personnes ou de la maintenance, qui eux sont autorisés en plus du $R + 2 + C$, et ce en raison de la topographie du terrain. La hauteur maximale autorisée recoupe celle du château de Saint-Just. L'homogénéité des hauteurs est respectée sur le secteur et par conséquent l'intérêt paysager du site.

Aspect extérieur

Le projet présente une architecture de qualité empreinte de l'architecture traditionnelle et remarquable du château de Saint-Just. Les règles visent à promouvoir ce type d'architecture à proximité du château.

Espaces libres et plantations

La richesse paysagère du parc du château émane de ses espaces boisés. Le secteur 1 AUm comporte des boisements intéressants que la commune souhaite préserver. Les principaux boisements situés à l'arrière du château et en frange des douves sont protégés en vertu de l'article L. 1231-7° du Code de l'Urbanisme. Cette protection permet des coupes et abattages d'arbres limités (20 % maximum) sous réserve de mesures compensatoires (reboisements, plantations...).

Coefficient d'Occupation des Sols

Un coefficient d'occupation des sols a été édicté pour le secteur 1 AUm de manière à éviter une surdensification du secteur. Celui-ci est fixé à 0,16 ce qui garantit le maintien du caractère naturel de cette partie du parc du château.

➤ La zone 2 AUh

Caractère et périmètre

Le Plan Local d'Urbanisme étant un document de planification, la commune a souhaité programmer des zones d'extension future urbanisables à long terme : il s'agit d'une zone localisée de part et d'autre de la rue du Champ Laid au sud du village. Il constitue une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'intérêt de l'urbanisation de ce site réside en la formation d'une continuité bâtie le long de la rue Saint-Jacques, rattachant physiquement entre-eux les noyaux anciens (UA) du village. Le développement de l'urbanisation le long de la rue de Champ Laid, au contact du secteur 1 AUh3 permettra de compléter l'armature urbaine construite principalement à partir des voies de communication existantes.

Son classement en 2 AUh résulte principalement de la faiblesse des réseaux et plus particulièrement de l'absence de défense incendie dans cette partie du territoire. Par ailleurs, la commune souhaite mener une réflexion plus approfondie sur son aménagement. Des principes forts sont d'ores et déjà énoncés dans les orientations particulières d'aménagement. Ils sont rappelés ci-après :

➤ *la réalisation d'un quartier d'habitat* présentant une mixité du parcellaire. Compte tenu de son caractère naturel et de la proximité de la rivière de l'Esches, le nord de la rue du Champ Laid comportera au maximum 3 lots.

Au sud de la rue, 14 lots permettront de renforcer la structure urbaine du village et créer un effet de continuité urbaine.

➤ *le traitement paysager des abords de la rue du Champ Laid* qui permettra de faciliter la transition paysagère avec le cadre naturel environnant.

➤ *Le maintien d'un accès*, en prolongement de la rue de Rambouillet, afin d'accéder aux terrains cultivés (classés en A) situés à l'arrière de la zone 2 AUh.

➤ *le maintien des perspectives visuelles sur les bâtiments vernaculaires du Moulin*. Aucune construction n'est autorisée à l'intérieur du cône de vue inscrit sur les plans de découpage en zones et figurant dans les orientations particulières d'aménagement.

Le règlement du PLU rappelle qu'aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 m des berges de la rivière de l'Esches pour faciliter l'entretien du cours d'eau et éviter tout désordre hydraulique résultant du débordement de celui-ci.

On l'aura compris, les terrains classés en 2 AUh ne sont pas équipés (absence de réseaux) et ne peuvent donc pas prétendre à une urbanisation immédiate. Le COS a été fixé à 0 pour ne pas hypothéquer l'urbanisation des zones sur le long terme.

Le classement en 2 AUh permet d'ores et déjà d'annoncer une vocation, des grands principes mais non un règlement précis. Le règlement (implantation, aspect extérieur...) sera renseigné plus précisément dans le cadre de la modification du PLU.

➤ **Le secteur 2 AUi**

Le secteur 2 AUi se situe à l'est de la RD 1001 en limite communale avec Chambly. Ce site a été retenu par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle pour recevoir le pôle de développement économique à l'échelle communautaire. La totalité de la zone d'activités intercommunale comprend également une bande de terrains appartenant au territoire communal de Chambly. Ce site présente l'avantage de constituer la porte d'entrée de la Communauté de Communes du Pays de Thelle et de se trouver à proximité des pôles de compétitivité de la grande couronne de la région parisienne. Le potentiel de développement économique dans cette partie de l'Oise est incontestable.

En outre, la zone jouxte la RD 1001 qui constitue l'axe de communication majeur entre la région parisienne et la ville préfecture de l'Oise. Classée voie à grande circulation par arrêté préfectoral, elle induit sur la zone 2 AUi, une bande inconstructible de 75 m de l'axe de la RD 1001. Cette marge de recul peut être réduite consécutivement à la réalisation d'une étude d'intégration paysagère. Compte tenu du classement de la zone en 2 AU, aucune étude n'a été entreprise en parallèle à l'élaboration du PLU. De plus, la municipalité a manifesté sa volonté de ne pas urbaniser les abords de la RD 1001 mais plutôt de procéder à son paysagement. C'est pourquoi une bande de plantations d'une largeur de 75 m a été inscrite au plan de découpage en zones n°6a rendant ainsi l'étude dite Amendement Dupont facultative.

Le manque de réseaux dans cette partie du territoire ne permet pas d'ouvrir immédiatement à l'urbanisation ces terrains. De plus, la situation paysagère sur le coteau rend sensible toute urbanisation. Le classement en 2 AU va permettre de mener une réflexion plus approfondie quant aux règles à édicter pour trouver un compromis entre développement économique et maintien des paysages. Ce gel des terrains se

traduit par l'inscription d'un coefficient d'occupation des sols égal à 0 pour ne pas hypothéquer leur urbanisation sur le long terme.

La commune exprime néanmoins quelques exigences quant à l'aménagement de la zone. Elles sont rappelées ci-après :

- aboutir à une mixité des fonctions et des activités sur la commune,
- éviter que la zone ne devienne monofonctionnelle et occupée principalement par des entrepôts. Le règlement exprime clairement cette volonté en interdisant une occupation au sol des entrepôts supérieure à 50 % de l'emprise au sol autorisée sur le terrain,
- une urbanisation irrégulière du site. Une emprise au sol de 30 % a été déterminée afin d'opérer une urbanisation aérée laissant la place à l'aménagement paysager de la zone,
- l'insertion paysagère du site qui sera dans un premier temps assurée par des plantations d'intégration en limite est et ouest de la zone. Il s'agit de créer une zone tampon aux extrémités du site au contact des principaux axes de desserte (RD 1001). La bande de plantations le long de la RD 1001 est fixée à 75 m. Elle correspond à la bande des 75 m inconstructibles issue de l'Amendement Dupont (art. L. 111-1-4 du code de l'urbanisme) évoquée précédemment. Par conséquent, aucune construction n'est autorisée en deçà de 75 m de l'axe de la RD 1001.

Le règlement rappelle que le secteur est soumis aux nuisances acoustiques. En effet, la RD 1001 est une voie classée au titre du bruit par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999. Ce classement s'applique dans une bande de 100 mètres à partir de l'emprise de la voie. Il induit la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments et des prescriptions techniques de nature à les réduire.

➤ **Le secteur 2 AUm**

Le secteur 2 AUm constitue l'un des sites du parc du château pressenti pour accueillir une structure d'accueil pour personnes âgées. La structure envisagée devra satisfaire à une demande diversifiée et être composée de différentes unités d'hébergement (personnes dépendantes et/ou semi-valides et/ou valides et/ou désorientées). La mixité de cette structure apparaît un point important pour la commune. L'urbanisation globale de la zone pourra résulter d'opérations distinctes menées sur des calendriers différents.

Pour le confort des résidents, des services annexes (point presse, coiffeur...) pourront s'installer dans les locaux.

Des équipements de plein air et sportifs sont également autorisés pour le bien être des résidents qui peuvent avoir recours à des activités physiques ou de loisirs.

Le secteur 2 AUm est desservi par une voie unique qui traverse le parc du château et débouche dans la continuité de la Vieille Rue. Les opérations composées de constructions à usage d'habitation définies dans cette partie du territoire vont augmenter la circulation, ce qui peut provoquer des problèmes face à un réseau viaire réduit. Aussi, un nouvel accès (ER 15) au secteur 2 AUm est envisagé au sud-ouest, à partir de la rue de Rambouillet, afin de fluidifier les entrées et les sorties de la zone et sécuriser les déplacements.

La rivière de l'Esches traverse la partie ouest du secteur 2 AUm. Des risques de débordement du cours d'eau sont possibles. Le règlement du PLU prend en compte cet aléa et préconise d'implanter les constructions avec un retrait minimum de 6 m des berges du cours d'eau. Ainsi les risques d'inondations sont réduits et l'entretien des berges facilité.

Le parc du château présente un couvert arboré dont l'intérêt paysager est sans conteste. Sa protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme garantira son maintien et sa pérennisation. En outre, les bosquets présents au sein du secteur 2 AUm peuvent être valorisés et utilisés pour le confort et le bien être des personnes âgées. Aussi, la protection des boisements, reportés au plan de découpage en zones n°6b, fait l'objet d'assouplissements pour permettre un déboisement partiel (20 % maximum) des essences en vue de permettre les aménagements autorisés. Dans ce dernier cas, des mesures compensatoires devront être entreprises (reboisement, plantation...) pour ne pas progressivement faire disparaître les boisements du parc.

Le secteur est concerné par un emplacement réservé (ER 7) dont l'objet est de mettre en place sur la voirie existante une sente dédiée aux vélos et aux piétons. Cet emplacement réservé contribuera à développer le maillage de liaisons douces sur la commune et incitera la population à découvrir le parc du château.

L'absence des réseaux dans cette partie du territoire et la nécessité de mûrir la réflexion quant à l'aménagement de la zone explique son classement en zone 2 AU subordonnant son ouverture à l'urbanisation à une modification du PLU. Ceci explique que le règlement du PLU s'attache sommairement à rappeler des règles basiques. L'élaboration d'un règlement adapté pourra être réalisé plus précisément par l'intermédiaire de la modification.

Ce gel des terrains se traduit par l'inscription d'un coefficient d'occupation des sols égal à 0 pour ne pas hypothéquer leur urbanisation sur le long terme.

➤ La zone A

Les zones A sont des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Elle couvre la fraction du territoire communal constituée des terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue. Elle s'étend sur environ 424 ha et représente 54 % du territoire communal. L'étendue de la zone A traduit le profil rural de Belle-Eglise.

La zone agricole retenue au plan correspond aux terres agricoles du Plateau du Thelle région céréalière exploitée ainsi qu'aux espaces cultivés rencontrés dans la vallée de l'Esches et au pied de la cuesta du Vexin-Français. Chacun de ces trois ensembles comporte des particularités paysagères qui sont issues principalement de la densité des boisements et de la topographie des lieux.

Les terres cultivées au pied du coteau



Dans la partie centrale du territoire (vallée de l'Esches), les espaces agricoles correspondent généralement à des « couloirs » cultivés. Cette impression résulte de la succession d'infrastructures, d'éléments naturels (rivière de l'Esches, boisements) ou encore de parties bâties dans lesquelles s'intercalent les espaces agricoles. On assiste alors à des « séquences » agricoles (« Clos de Bel Oiseau » , « Clos de Séricourt », « Champ Laid »). L'œil est toujours interpellé et le champ de vision arrêté. Les terres cultivées sont toujours mises en scène avec un autre élément.

Il existe également des terres cultivées au coeur de la partie urbanisée (lieu-dit « Le Fossé Blanc »). Conformément aux souhaits de la commune, exprimés dans le PADD, de préserver les points de vues exceptionnelles sur le paysage et les bâtiments vernaculaires obtenus à partir de ces terrains, le choix d'un classement stricte de protection a été préféré (zone N). Ainsi, aucun bâtiment agricole ne pourra interrompre ces perspectives visuelles.

Le paysage agricole de la partie Nord-Est du territoire (Plateau du Thelle) s'appuie sur un finage de plus grande taille. Les terres cultivées s'affirment nettement dans le paysage en prenant le rôle de l'élément dominant ; on remarque que les cônes de vision sont beaucoup plus allongés et d'une amplitude plus grande. La vocation agricole se confirme d'ailleurs dans la toponymie des lieux : « La Grande Pièce des côtes ».

L'intérêt paysager des deux massifs boisés (Bois de Saint-Just et de Chevalot) répertoriés à l'extrême Nord et Sud de cette entité marquant les prémisses de vallons secs a conduit à ne pas les intégrer en zone A et à adopter un zonage adapté (zone N).

Au Sud-Ouest du territoire communal, le territoire comprend trois types de paysages : le paysage ouvert de champs cultivés, des prairies qui participent à l'insertion paysagère des hameaux ou des écarts bâtis. Ces paysages sont couplés en tout point avec celui de la cuesta boisée placée en arrière plan. Ces micro-paysages se traduisent par la définition d'un classement adapté à chaque particularité et à chaque vocation. Aussi, les terres cultivées sont classées en zone A tandis que les terrains situés au sud du hameau de Gandicourt sont exclus de la zone A. Il s'agit de prairies situées en limite communale de Ronquerolles qui participent à la diversité du paysage et du domaine de la Commanderie représenté par un grand parc arboré.

La zone A englobe l'exploitation agricole située à l'entrée du hameau de Landrimont. Ce classement tient compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise qui dans le cadre de la consultation des services relevant de l'élaboration du PLU, a mis en avant la vocation agricole des bâtiments de ce siège d'exploitation. La zone A englobe donc le corps de ferme ainsi que les bâtiments agricoles à proximité.

La vocation de la zone A est exclusive et toute entière consacrée à l'activité agricole et à sa diversification. Sont autorisées les habitations nécessaires au logement des exploitants ou de leurs salariés. Dans ce cas, l'habitation doit être réalisée à proximité — sans excéder 100 m — du bâtiment principal. Le principe adopté vise à ne pas permettre la diffusion d'habitations dans les zones naturelles et ainsi réduire les impacts visuels qu'elles pourraient occasionner. De plus, le règlement rappelle que les bâtiments ou les installations qui seront réalisées devront s'intégrer au site naturel afin de garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage et tendre vers une harmonie générale.

Hormis donc les activités liées à l'agriculture et à l'élevage, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A.

Une infime partie de la zone A, le long de la rue Saint-Jacques est concernée par un cône de vue. Celui-ci a pour objectif de maintenir les perspectives visuelles sur les bâtiments du Moulin Saint-Jacques. C'est pourquoi, aucune construction n'est autorisée à l'intérieur de ce cône de vue.

Le règlement rappelle que la zone A est soumise aux nuisances acoustiques. En effet, la RD 105, la RD 1001 et l'A16 sont des voies classées au titre du bruit par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999. Ce classement s'applique dans une bande de 100 mètres à partir de l'emprise de la voie. Il induit la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments et des prescriptions techniques de nature à les réduire.

L'amélioration de la circulation routière sur l'ensemble du territoire et la sécurisation des carrefours jugés dangereux sont des orientations fortes exprimées dans le PADD.

Elles se traduisent par l'inscription au plan de nombreux emplacements réservés voués :

- à l'aménagement d'une voie de contournement au village par l'Est (ER n° 9 et 11) ;
- l'aménagement du carrefour situé au croisement de la rue de Montagny-Prouvaire et de la RD 105 (ER n°14) ;
- l'aménagement de l'entrée du hameau de Gandicourt (ER n°12).

Accès et voirie

A la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'entente entre les

agriculteurs eux-mêmes. De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile.

Réseaux

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. En cas d'impossibilité d'y satisfaire, les bâtiments peuvent être alimentés par des forages ou des puits particuliers à condition de répondre aux exigences en matière de salubrité publique (eau reconnue comme potable, risque de pollution écarté, conformité du réseau avec la réglementation en vigueur).

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, il n'est pas prévu de desservir la zone agricole par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des assainissements autonomes.

Implantation des constructions

La constructibilité en zone agricole est faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'agriculture. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises par rapport à certaines infrastructures routières très circulées de manière à réduire au maximum les risques d'accidents en cas de débouché sur les routes départementales. L'implantation des constructions est ajustée en fonction de l'importance des infrastructures soit pour toute construction au minimum à 30 m de l'A 16, à 20 m de la RD 1001 et de la RD 105 et à 10 m de l'emprise ferroviaire. Ces règles auront également pour effet de réduire l'impact visuel des constructions à partir des voies de communication empruntées. Cette marge est ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques. En zone A, elles sont représentées par des chemins ruraux qui ne sont empruntés que très occasionnellement par la population.

Un recul de 5 m des limites séparatives est édicté au règlement pour l'ensemble des constructions. Il s'agit d'émettre des dispositions pour faciliter l'intervention des pompiers en cas d'incendie auprès de bâtiments volumineux pouvant contenir des substances inflammables (citerne de fioul, hangar de stockage de paille...).

En matière d'implantation du bâti en zone A par rapport aux limites séparatives, une disposition a été fixée concernant la distance entre les bâtiments agricoles et les limites des zones d'extension future programmées. Une distance minimale de 100 m devra être respectée. Cette distance est calculée entre un bâtiment à usage d'activité agricole et les limites des zones indiquées ci-avant, et non pas entre un bâtiment à usage

d'activité agricole et une construction à usage d'habitation en zone urbaine. Cette rédaction vise à éviter le cas de figure selon lequel un bâtiment à usage d'activité agricole se verrait édifier en zone A à faible distance d'une limite de zone AU, et serait susceptible de réduire la constructibilité de parcelles des zones concernées.

Cette règle est une mesure préventive face aux nuisances que peuvent occasionner certaines installations agricoles. Il s'agit d'une règle qui garantit la cohabitation habitat / agriculture sur la commune.

L'entretien des berges de la rivière de l'Esches ou encore du chevelu de rus qui s'y rattachent invite à édicter une marge de recul de 6 m de leurs berges pour toute implantation de construction.

Implantation des constructions sur une même propriété

Pour les mêmes raisons évoquées plus haut en matière d'incendie, les constructions doivent être implantées à 4 m les unes des autres sur une même propriété. Cette règle servira à prévenir une éventuelle propagation du feu d'un bâtiment à l'autre.

Hauteur

Une distinction est faite entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles. Aussi, la hauteur des constructions vouées à l'habitat est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles. La hauteur déterminée permettra de limiter l'impact de la construction dans le paysage ouvert des terres agricoles. L'harmonie des hauteurs entre les bâtiments est garantie. Les annexes ne pourront dépasser 5 m au faîtage.

Une autre règle a été édictée pour les bâtiments agricoles. La hauteur retenue au règlement est celle des hangars les plus répandus en zone agricole, soit 12 m au faîtage. C'est une hauteur qui permet aux remorques de déployer leur flèche. Une dérogation est introduite pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'elle est rendue nécessaire par l'activité agricole.

Aspect des constructions

L'intégration des constructions dans le paysage — y compris celles nécessaires à l'agriculture — constitue une des principales préoccupations des élus de Belle-Eglise.

Le plateau agricole offre à certains endroits des perceptions lointaines dans lesquelles le moindre élément du paysage prend une dimension insoupçonnée.

Les caractéristiques des constructions devront répondre à cette exigence de qualité et veiller par leur gabarit, leur tonalité et leur matériau à s'inscrire harmonieusement dans leur environnement. Les exigences dans l'aspect concernent toutes les constructions.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, l'usage des matériaux « naturels » de type bois ou de profilés divers utilisant des couleurs foncées est imposé. La teinte des couvertures devra s'approcher de celle des matériaux traditionnels. Pour terminer la réalisation d'une toiture à deux pentes est un gage de qualité esthétique qui est exigé dans le règlement.

L'architecture des constructions à usage d'habitation devra répondre aux mêmes exigences que les constructions situées dans le village de manière à ne pas dénaturer l'architecture présente sur le territoire. Les règles édictées en zone A garantissent l'harmonisation du patrimoine architectural.

Les bâtiments de la ferme de Landrimont sont protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Leur qualité architecturale remarquable a conduit les élus à régir l'extension, la réparation et la restauration de ces bâtiments vernaculaires. Ces divers aménagements ne seront possibles qu'à condition que les matériaux d'origine soient respectés.

L'aspect des clôtures apparaît comme un point déterminant qui peut remettre en cause l'intégration du bâti dans son environnement paysager. Aussi, il est rappelé que les plaques de béton armés entre poteaux sont interdites. Leur aspect opaque et leur manque d'esthétisme anéantiraient toute chance d'insertion paysagère de l'îlot bâti. De plus, la zone agricole est très souvent contiguë aux parties agglomérées du village. L'harmonisation des règles concernant les clôtures avec celle des zones urbaines a pour but de privilégier l'homogénéité des clôtures le long d'une même voie.

Espaces libres et plantations

La zone agricole recèle quelques espaces boisés dont l'existence n'est pas anecdotique dans le paysage. Il s'agit de bosquets ou des remises de petites tailles qui viennent ponctuer l'espace. Ils sont source de diversité et de richesse dans le paysage. Leur protection est souhaitable et garantie par un classement spécifique au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits et les coupes et abattages soumis à autorisation.

Des éléments particuliers du paysage ont été identifiés. Il s'agit d'arbres isolés qui ponctuent les espaces agricoles au pied du coteau du Vexin-Français. Ils participent à la diversification et à l'animation du paysage. Leur pérennité est assurée par leur protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

➤ **La zone N**

La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

En zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde de sites, milieux naturels et paysage.

Périmètre et répartition

D'une superficie de 273 hectares, elle couvre 35 % de la superficie du territoire communal. Il s'agit d'une zone de protection dans laquelle la constructibilité est fortement limitée. Par l'inscription de la zone naturelle, la municipalité a souhaité privilégier et reconnaître la qualité paysagère de certains espaces du territoire communal.

La zone N correspond à des entités paysagères et naturelles dont la vulnérabilité avait été relevée lors du diagnostic initial.

Parmi les espaces concernés, on retrouve :

- la cuesta boisée du Vexin-Français qui marque la séparation entre les régions naturelles du Vexin et du Pays de Thelle. Les boisements qui la recouvrent sont répertoriés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Le classement en zone naturelle du Sud-Ouest du territoire communal est représentatif de la qualité paysagère et écologique des lieux.

Le maintien en l'état de cet espace est une mesure préventive face aux contraintes du relief.

- au Sud du territoire, les prairies situées en limite communale de Ronquerolles qui participent à la diversité du paysage et qui marquent physiquement la transition avec cette commune limitrophe.

- plus au Nord, le domaine de la Commanderie, au Sud du hameau de Gandicourt, se présentant sous la forme d'un parc arboré, et par conséquent non cultivé, est maintenu en zone N.

- les boisements situés à l'Est du territoire sur le Plateau du Thelle qui marquent un creusement localisé du plateau en direction de la vallée. Leur intérêt paysager réside dans l'animation du paysage homogène du plateau agricole.

- la zone humide en partie boisée localisée au Nord du territoire, en bordure de Bornel. Cet espace constitue l'ultime couloir naturel qui scinde physiquement les deux zones urbanisées de Bornel et de Belle-Eglise.

- le parc du château de Saint-Just dans sa majorité. Ce paysage à part entière associant prairies, essences végétales et cours d'eau contribue fortement au cadre de vie de la commune. L'aménagement prévu (ER 7) d'une traversée piétonne et cyclable permettra aux habitants de s'approprier cet espace jusqu'alors dissocié du reste du village.

- dans le parc du château toujours, les berges de la rivière de l'Esches qui se révèle être un véritable atout pour la commune, aussi bien en termes d'attrait paysager que de potentiel touristique. Le projet envisagé consiste à mettre en valeur les berges de la rivière en vue de permettre aux habitants et aux touristes de réaliser un parcours de découverte de la vallée. Cette valorisation garantira, entre autres, l'entretien des berges de la rivière tout en atténuant les risques de débordements.

- l'espace cultivé situé au lieu-dit « Le Fossé Blanc ». La nudité des terres dans cette partie de l'agglomération offre un point de vue remarquable sur deux éléments majeurs qui fondent l'identité communale de Belle-Eglise : le bâti vernaculaire représenté par l'église et la Grange aux Dîmes et le grand paysage du coteau boisé du Vexin. La commune a souhaité conserver cette perspective en interdisant toute

construction même agricole. La préservation des paysages a prévalu dans cette partie du territoire.

Vocation

La vocation de la zone N est une vocation de protection. C'est le maintien en l'état — au minimum — des espaces naturels et des paysages qui caractérisent le territoire. Leur intérêt, à l'échelle de la commune, justifie le classement adopté. Toutefois, l'existence d'entités bâties en dehors des parties agglomérées du village a mené à la création de différents secteurs qui correspondent chacun à une vocation spécifique.

Le secteur Na

Le secteur Na englobe les écarts bâtis situés en dehors du périmètre aggloméré du village et des hameaux. Ces écarts constituent une forme de mitage qui fragilise les paysages.

Des constructions isolées ont été répertoriées le long de la rue du Champ Laid. Les dispositions du PLU vont conduire à leur rattachement physique au reste du village à long terme puisqu'elles sont contiguës à une zone 2 AU. Leur intégration au secteur 2 AU est incompatible avec le développement limité à court terme de ces entités isolées. C'est pourquoi, l'attribution d'un secteur Na a été préféré permettant ainsi l'évolution de ce bâti. Leur classement en zone naturelle se justifie compte tenu de l'absence des réseaux.

Une construction isolée à l'extrême ouest du hameau de Montagny a été volontairement exclue de la zone urbaine et classée en secteur Na. Ce pavillon s'est installé au pied du versant le rendant vulnérable face aux risques liés à la topographie. Il s'agit de ne pas encourager ce type d'initiative qui fragile le pied du versant. La présence de ce bâtiment invite les élus à toutefois tolérer sa gestion normale.

De grandes propriétés bâties ont été recensées au sud du hameau de Gandicourt, de part et d'autre de la rue de Renouval. L'intérêt paysager du site et la situation très à l'écart de ces constructions a conduit à adopter un classement en secteur Na.

Le classement en secteur Na a pour but de permettre la gestion de l'existant par des extensions limitées ou encore la réalisation d'annexes liées aux bâtis existants. En secteur Na, il est toléré la réalisation de logements de gardien à condition qu'ils s'inscrivent en tant qu'extension des constructions à usage d'habitation existantes et que

leur SHON n'excède pas 100 m². Cette superficie a été choisie pour permettre l'installation d'un gardien et de sa famille.

En aucun cas, il convient d'encourager le mitage de l'urbanisation et le développement de l'habitat de manière disproportionnée.

Le secteur NL

Le secteur NL correspond à la ferme de Plantoignon. Il s'agit d'une ferme désaffectée située en limite communale, au sud du parc du château.

Elle est accessible depuis la rue de Plantoignon. La rivière de l'Esches épouse la limite sud des bâtiments.



La ferme de Plantoignon d'une architecture typique de la région

La qualité architecturale des bâtiments fait partie des principales raisons qui ont conduit les élus à voter pour une unique réhabilitation des bâtiments de la ferme. Une extension limitée est autorisée. Par contre, les constructions nouvelles ne sont pas admises.

La commune souhaite que cette ancienne ferme garde une vocation en rapport avec les loisirs et le tourisme. Le changement de destination des bâtiments est autorisé à condition qu'il se tourne vers la création d'activités de loisirs liées au sport (centre équestre...) ou à la nature (ferme-école...). La vocation touristique de ce lieu est également mise en avant par les élus. La vente de produits fermiers et d'artisanat, l'apparition de petits commerces ou services en rapport avec l'activité principale autorisée dans la zone apporteront un certain confort.

Les dispositions du PLU intègrent également les impératifs en matière de logement liée à l'entretien ou au gardiennage. La mise en place de ce type d'activité peut nécessiter l'installation sur place du personnel (entretien, gardiennage). La cohabitation des vocations habitat et activité peut s'avérer difficile dans certains cas.

Pour éviter tout désordre, la réalisation des logements dans le volume des bâtiments autorisés est exigée.

Dans la zone N stricte, seuls sont autorisés la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU et à condition que les travaux ne rendent pas la vocation du bâti incompatible avec celle de la zone.

Sont également autorisés les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général.

Le règlement rappelle que le secteur est soumis aux nuisances acoustiques. En effet, l'A16 et la RD 1001 sont des voies classées au titre du bruit par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999. Ce classement s'applique dans une bande de 100 mètres à partir de l'emprise de la voie. Il induit la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments et des prescriptions techniques de nature à les réduire.

Accès et voirie

Comme cela a été dit, la constructibilité est faible en zone N ; elle ne concerne que les secteurs Na et NL. Le règlement s'attache uniquement à rappeler les règles d'usage en matière d'accès et de voirie (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile...).

Réseaux

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour les habitations ou constructions à usage d'activité. En cas d'impossibilité de se raccorder la desserte en eau par forage ou puits particuliers est tolérée pour les bâtiments agricoles à condition qu'ils respectent les législations en vigueur.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, la zone N n'est pas desservie par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des assainissements autonomes.

Implantation des constructions

La constructibilité en zone N se réduit aux secteurs Na et NL.

Les modes d'implantation des constructions dans le secteur Na répond aussi bien à celles du bâti ancien à l'alignement ou en retrait qu'à celles pavillonnaire. Les règles édictées s'appuient sur ce constat, c'est pourquoi l'implantation des constructions à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique est autorisée. En cas de retrait, elles seront implantées à au moins 3 m de ces dernières. La constructibilité du secteur Na se limite à la réalisation d'annexes liées aux constructions existantes (Na) ou à l'extension du bâti existant. Aussi, il a été décidé de ne pas contraindre leur implantation, déjà limitée par le périmètre des secteurs.

La règle est adaptée au secteur NL et portée à un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Les bâtiments existants sont implantés très en retrait de la rue de Plantoignon permettant ainsi d'appréhender globalement les bâtiments. Cette mise en scène valorise l'architecture ancienne des bâtiments. Une extension trop importante en direction de la rue pourrait remettre en cause cette impression.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appuient sur les dispositions du bâti existant. La présence de la rivière de l'Esches nécessite de régir la distance d'implantation des bâtiments par rapport à ses berges. Il s'agit de diminuer les risques d'inondation et de permettre l'entretien des berges.

Emprise au sol

Une emprise au sol a été déterminée pour le secteur NL permettant l'extension mesurée de la ferme de Plantoignon. La richesse patrimoniale de ces bâtiments conduit à limiter les extensions tout comme le cadre paysager intimiste de cette partie du territoire.

Hauteur

La hauteur des constructions est adaptée dans les différents secteurs. Ainsi, dans le secteur NL, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m en concordance avec les bâtiments existants. Cette règle permettra de respecter le gabarit architectural.

Dans le reste de la zone N, la hauteur est limitée à 9 m au faîtage soit R + C pour les constructions à usage d'habitation. Il s'agit de limiter l'impact paysager des bâtiments par la définition d'une hauteur moyenne.

Aspect

L'intégration des constructions en zone N dont la vocation principale est la protection des paysages et des sites nécessite l'édiction de règles strictes pour éviter toute dérive.

Les bâtiments de la ferme de Plantoignon sont protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Leur qualité architecturale remarquable a conduit les élus à régir l'extension, la réparation et la restauration de ces bâtiments vernaculaires. Ces divers aménagements ne seront possibles qu'à condition que les matériaux d'origine soient respectés.

Une protection plus forte est adoptée pour les bâtiments numérotés 5 et 8 sur le plan de découpage en zones n°6b. Ils pourront être réparés ou restaurés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine. L'intégrité de ces bâtiments est préservée au travers des dispositions du PLU.

Les règles adoptées en zone N rappellent les grandes caractéristiques du bâti ancien. C'est l'architecture locale de qualité qui doit être respectée, les secteurs constructibles en zone naturelle n'étant pas des espaces de non-droit.

Les caractéristiques des constructions devront répondre à cette exigence de qualité et veiller par leur volumétrie, leur tonalité et leurs matériaux à s'inscrire harmonieusement dans le paysage et leur environnement proche.

Espaces libres et plantations

Il existe au sein de la zone N de nombreux boisements ; ils jouent un rôle majeur dans la qualité des sites et du paysage. Leur protection est imposée au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ce qui rend tout défrichement impossible et soumet à autorisation les éventuels coupes et abattages.

Au chapitre des protections, des éléments particuliers du paysage ont été identifiés. Il s'agit d'arbres isolés qui ponctuent les espaces agricoles au pied du coteau du Vexin-Français ou les platanes qui marquent l'entrée du parc du château à partir de la Vieille Rue. Ils participent à la diversification et à l'animation du paysage. Leur pérennité est assurée par leur protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

De plus, le parc du château regorge de boisements et de bosquets qui participent pleinement à la qualité paysagère du parc. Leur protection est assurée en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Cette protection est plus souple et permet

des coupes à hauteur de 20 % maximum des boisements existants, reportés au plan de découpage en zones n°6b, sous réserve de mesures compensatoires.

➤ **Tableau des superficies des zones naturelles**

ZONES	SUPERFICIE	
	Partielle	Totale
AU		44 ha 12
dont 1 AUh1	01 ha 25	
1 AUh2	03 ha 04	
1 AUh3	01 ha 78	
1 AUm	02 ha 46	
2 AUh	02 ha 58	
2 AUi	29 ha 97	
2 AUm	03 ha 04	
A		424 ha 44
N		273 ha 60
dont Na	12 ha 71	
NL	02 ha 93	
TOTAL		742 ha 16

2.2.4. - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE
U	40 ha 84
N	742 ha 16
TOTAL	783 ha 00
Espaces boisés classés	166 ha 15

2.2.5. - Evolution des superficies des zones et des règles

ZONES	POS	PLU	VARIATIONS
UA	09 ha 45	10 ha 43	+ 00 ha 98 a
UB	21 ha 30	13 ha 42	- 07 ha 88
UC	07 ha 60	01 ha 10	- 06 ha 50
UD	-	13 ha 24	+ 13 ha 24
UE	-	00 ha 54	+ 00 ha 54
UI	02 ha 65	02 ha 11	- 00 ha 54
NA/AU	88 ha 80	44 ha 12	- 44 ha 68
A	304 ha 45	424 ha 44	+ 119 ha 99
N	345 ha 80	273 ha 60	- 72 ha 20
TOTAL	780 ha 05	783 ha 00	+ 02 ha 95

Le tableau ci-avant fait apparaître une légère divergence à propos de la superficie communale (seulement 3 hectares). Après renseignement, il s'avère que la commune n'a fait l'objet d'aucun échange de terrain avec une commune voisine au cours des années passées. Compte tenu du faible écart, l'appréciation de l'évolution des superficies POS/PLU sera fiable.

- Evolution des zones

Remarque sur les zones urbaines

De manière générale, le comparatif des zones entre les dispositions du POS et les dispositions du PLU est difficile à mettre en oeuvre sachant que le projet de PLU diffère en de nombreux points de celui du POS. La plupart des périmètres des zones urbaines ont été réduits ; le zonage a été adapté aux caractéristiques du bâti (zone ancienne en UA pour le village, zone mixte en UB pour les hameaux, zone UC pour le bâti collectif et zone UD pour le bâti récent pavillonnaire).

Au regard des remaniements importants opérés entre le POS et le PLU, le comparatif entre chaque zone urbaine apparaît peu significatif puisqu'il ne correspond pas toujours à la même vocation.

L'analyse générale de l'évolution des zones urbaines se manifeste par une diminution de la superficie des zones urbaines entre le POS et le PLU. Elle reste cependant minime et correspond au réajustement de certains périmètres au regard de la législation et des jurisprudences.

La zone UI du POS est scindée en zones UI et UE dans le cadre du PLU de manière à mettre en évidence leur vocation respective (UI = industrie ; UE = artisanat) et à dissocier les activités nuisantes de celles non nuisantes.

Remarques sur les zones naturelles

- Les zones AU diminuent très nettement de 44 ha 68. Elles sont consacrées, pour la majorité, aux activités (zone d'activité intercommunale, structure d'accueil pour personnes âgées, centre de conférence).

Elles permettent de respecter l'objectif de population fixé par le conseil municipal étant entendu que les zones d'extension future réservées pour l'habitat ont été revues très nettement à la baisse : dans le PLU, elles représentent un potentiel de 11 ha environ, dont 8 ha 53 sont immédiatement urbanisables (1 AUh) contre plus de 60 ha dans le POS.

- La zone A augmente de manière importante passant de 304 ha à 424 ha. Ce gain correspond à l'abandon, dans le cadre du PLU, d'une grande partie du projet très ambitieux de création d'un parcours de golf sur le coteau et dans la vallée ; il s'agit d'un transfert qui se fait au bénéfice de l'activité agricole. De plus, les limites de la zone N

ont été revues à la baisse sachant qu'elles englobaient parfois des terres cultivées (pied de la cuesta du Vexin). Pour terminer, l'augmentation de la zone A correspond au retour à l'espace naturel des grandes enclaves du Clos de Séricourt et de Bel Oiseau.

- La zone N diminue dans le cadre du PLU d'environ 70 ha. Les terres cultivées inscrites au POS en zone N sont intégrées en zone A compte tenu de leur vocation agricole manifeste.

- Evolution des principales règles

Dans les zones urbaines (UA, UB, UC), la réglementation du COS n'est pas reconduite dans le cadre du PLU. D'autres articles permettent d'encadrer et de définir le gabarit des constructions comme les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol et la hauteur.

Dans la zone centrale du village (zone UA), le PLU annonce une emprise au sol (40 %) plus importante que celle du POS (20 %). La zone UA est une zone centrale ancienne qui présente une densité bâtie plus forte que dans le reste du territoire. Cette caractéristique propre à la zone UA a amené les élus à adopter une emprise au sol mieux adaptée.

Dans la zone centrale du village et les hameaux, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ont été développées afin de préserver l'architecture traditionnelle de Belle-Eglise. De plus, des bâtiments vernaculaires ont été répertoriés sur le plan et bénéficient de prescriptions spéciales.

Dans la zone urbaine regroupant les hameaux (zone UB), les caractéristiques des terrains ont été uniformisées pour l'ensemble des hameaux et portées à 1 000 m². Cette modification a entraîné l'évolution de l'emprise au sol qui est portée à 30 %. Ces modifications ont pour but d'appliquer un règlement homogène sur les hameaux qui sont tous soumis aux mêmes contraintes. Il s'agit également d'aboutir à une ambiance urbaine homogène dans les hameaux et non à la création de plusieurs identités urbaines.

Dans la zone urbaine dédiée à l'habitat pavillonnaire (zone UC au POS et zone UD au PLU), les règles évoluent entre le POS et le PLU. Le PLU s'attache à respecter l'image urbaine de chaque entité pavillonnaire relevée (rue des Marais et boulevard de Belle-Eglise, hameau de Gandicourt, RD 923, rue de Fresnoy...). Chaque secteur présente des particularités spécifiques (taille des terrains, emprise au sol...). Le PLU prend en compte le profil urbain par la création de secteurs distincts et adapte le

règlement. Le POS avait adopté des règles communes pour tous les secteurs.

Les projets ambitieux de création de golf et de nombreux quartiers d'habitats dans les espaces naturels périphériques du village n'ont pas été reconduits dans le cadre du PLU.

Néanmoins, l'urbanisation du parc du château reste un objectif communal du PLU bien que celui-ci soit nettement plus localisé. La création d'un complexe hôtelier et d'équipements de loisirs au niveau du château de Saint-Just est remplacée par l'implantation d'un centre de séminaire-conférence avec quelques activités de loisirs.

Dans ce secteur du parc du château, la volumétrie des bâtiments était conditionnée par l'emprise au sol (40 % de la surface totale de la parcelle constructible) et la hauteur (14,5 m soit $R + 2 + C$). Compte tenu de la sensibilité paysagère du site et de son caractère naturel, les élus ont souhaité mieux encadrer l'urbanisation du secteur et préférer un coefficient d'occupation des sols qui constitue un vrai garde-fou (il fixe une surface de plancher maximale à ne pas dépasser).

2.2.6. - Les 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'ensemble des emprises figurant sur la liste ci-après sont inscrites au bénéfice de la commune.

ER 1 : Pôle d'équipements publics, réalisation de places de stationnement et élargissement de trottoir ;

ER 2 : Extension du cimetière ;

ER 3 : Aménagement de la voirie, création d'un espace de liaison ;

ER 4 : Pôle d'équipement publics : équipements scolaires et périscolaires, aire récréative, salle municipale, centre de loisirs, atelier municipal, logement de fonction, gîtes communaux, épicerie sociale... ;

ER 5 : Aménagement d'un accès au Clos de Séricourt ;

ER 6 : Mise en valeur de la rivière de l'Esches par l'aménagement d'un sentier de découverte.

ER 7 : Création d'une voie piétonne et cyclable ;

ER 8 : Réalisation d'un espace récréatif dédié à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

ER 9 : : réserve inscrite en vue de la réalisation d'une voie de contournement au village reliant la voie communale n°1 et la route départementale n°923 ;

ER 10 : Mise en valeur du prieuré Saint-Jacques ;

ER 11 : Création d'une voie de contournement au village entre la voie communale n°1 et la RD 923 ;

ER 12 : Elargissement de la rue de la Commanderie (hameau de Gandicourt) ;

ER 13 : Elargissement du chemin de la ferme (hameau de Gandicourt)

ER 14 : Aménagement de carrefour ;

ER 15 : Aménagement d'un accès au secteur 2 AUm.

Les différents emplacements réservés inscrits dans le cadre du PLU ont pour objet :

- d'élargir les ruelles étroites rencontrées dans le hameau de Gandicourt (rue de la commanderie et rue de la ferme). Le gabarit de ces voies de communication, desservant le hameau ou un groupe d'habitations, n'est pas adapté à la fréquentation des lieux. Des problèmes de circulation s'y rencontrent régulièrement. Pour pallier cette insuffisance, la commune envisage de procéder à l'élargissement de ces deux ruelles (ER 12 et 13) ;

- la création ou l'aménagement d'espaces publics afin d'offrir à la population des possibilités de stationnement afin de diminuer le stationnement sauvage (ER 1, ER 4).

- conforter les équipements publics communaux dans les secteurs dynamiques du village (ER 1, ER 4). Les terrains choisis se situent à proximité du pôle d'équipement public communal actuel. L'idée est de développer ce pôle afin de renforcer la centralité communale identifiée au nord de la rue des Ecoles.

- créer un espace récréatif qui tient une position centrale entre le parc du château, le noyau ancien du village et les zones d'extension future. L'emplacement réservé n°8 se situe le long de la Vieille Rue, au sud de l'enclave naturelle du « Fossé Blanc ». Il a pour objet la réalisation d'un espace convivial au centre de ce que deviendra l'agglomération une fois les zones d'extension future urbanisées. .

- sécuriser les déplacements :

- . par la création de sentes piétonnes (ER 3, ER 6, ER 7) qui serviront de barreau de liaison entre les quartiers ; la localisation de ces emplacements réservés a été déterminée en fonction de la pertinence des circuits piétons dans l'ensemble du village et de leur sécurisation.

- . par l'aménagement de carrefour dangereux (ER 9, ER 11 et ER 14) ;

- . en réduisant les nuisances au niveau de la RD 923 par la création d'une voie de contournement au village (ER 9 et 11) .

- mettre en valeur les berges de l'Esches (ER 6).

2.2.7. – Les plans d'alignements

Les dispositions se rapportant aux plans d'alignement en vigueur sur la commune ont été examinées. Les dispositions du POS ont été reconduites dans le cadre du PLU soit le maintien de 5 plans d'alignement et la suspension des 12 restants. Leurs limites sont reportées au plan voirie-alignement dans l'annexe intitulée "Voirie-Alignement".

2.2.8. - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Belle-Eglise ont été répertoriées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "servitudes d'utilité publique". Les plans et fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Chacune des dispositions arrêtées dans le présent document respecte les servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal.

2.2.9. – Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » 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 nécessaires pour évaluer la valeur de 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, pour éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

Les infrastructures routières suivantes sont concernées par ces dispositions :

- RD 1001
- A16
- RD 105

CHAPITRE TROISIEME

MISE EN OEUVRE DU PLAN

3 - 1 - PREAMBULE

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 oeuvre 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 oeuvre 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 - LES 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 Locale d'Equipement (TLE) 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 TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Mais compte tenu de la volonté communale de respecter un accroissement modéré de la population, la Collectivité Locale doit pouvoir faire face aux dépenses engendrées par ces différentes opérations.

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'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.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan d'Occupation des Sols, 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 d'Occupation des Sols.

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.

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

B) La 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.

A 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 PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT: MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, 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.

C'est pourquoi il importait de les repérer afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition de ces ensembles naturels majeurs et à les protéger. L'intérêt paysager s'est traduit par l'inscription au PLU de la zone N.

La zone N ne se limite pas uniquement aux espaces boisés mais englobe d'autres portions du territoire, notamment la cuesta du Vexin Français remarquable d'un point de vue paysager. Cet élément prégnant dans le paysage marque physiquement la coupure entre les grandes régions naturelles du Plateau du Thelle et du Vexin-Français. La zone N englobe également les terres agricoles inscrites au cœur du village au

lieu-dit « Le Fossé Blanc » qui offrent une ouverture visuelle exceptionnelle en direction de la vallée de l'Esches et la cuesta boisée du Vexin.

La zone N concerne des espaces localisés tels que les vallons situés au sud du hameau de Gandicourt ou encore au nord du village. Ils jouent un rôle identitaire puisqu'ils marquent physiquement la limite du territoire avec celle de Ronquerolles ou de Bornel. Ils recueillent les eaux de ruissellement du territoire et les guident vers leur exutoire. Il n'est pas recommandé de faire obstacle à leur cheminement. Leur classement en zone N garantit la pérennité de ces milieux.

Le caractère naturel d'une grande partie du parc du château explique son classement en zone naturelle au même titre que les berges de l'Esches qui renferment un milieu humide de grande qualité écologique.

L'objectif est de ne pas fragiliser la qualité des paysages par de nouvelles constructions, à l'exception des secteurs dans lesquels des constructions ou aménagements existent (Na, NL).

La zone N traduit cette volonté forte de protection des paysages et des espaces sensibles de la commune. Le nouveau classement ne remet pas en cause la culture des terres mais interdit toute construction.

La diminution de la zone N est consécutive au rattachement des terres cultivées, occupant principalement le pied du coteau à la zone A. La vocation agricole des terrains justifie leur rattachement à la zone réservée à cette activité.

Tous les massifs boisés répertoriés à l'issue du diagnostic ont été protégés. Leur influence dans la perception du paysage et sur la qualité du cadre de vie est indiscutable. Quelle que soit leur taille, leur forme, leur situation, ils ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les bosquets répertoriés au sein du parc du château font l'objet d'une protection moins stricte au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme en autorisant des défrichements limités. Toutefois, ces coupes et abattages devront être compensés par des plantations nouvelles.

La zone A, quant à elle, représente la vocation agricole des terres qu'elle recouvre et des paysages agricoles évoluant au gré des saisons.

Face à la volonté communale de restreindre le développement urbain par rapport aux objectifs du POS et aux choix de localisation des zones à urbaniser, on peut affirmer que le développement urbain n'aura aucune conséquence négative en termes de paysage et qu'il ne grèvera pas l'espace naturel au sens strict (zone A et N) qui représente plus de 89% du territoire communal. Le caractère rural de la commune est donc préservé.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

Indépendamment des milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et économique des lieux.

Les boisements constituent un élément fondamental du territoire communal : ils peuvent par leur présence souligner le relief ou apporter une animation paysagère.

La diversité de la trame végétale est sans conteste l'une des explications à l'intérêt des paysages locaux.

Tous les bois, qu'ils soient grands ou petits (massifs ou bosquets) apportent par leur présence une grande richesse, et représentent par leur localisation un système de limites naturelles qui rend certains secteurs de l'espace facilement identifiables. L'abondance des formes et des tailles des espaces boisés modèle à l'infini l'espace naturel.

En outre, ils peuvent renfermer des milieux floristiques et faunistiques extrêmement riches.

Les espaces boisés classés au titre des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme couvrent 21 % de la superficie du territoire communal. Ce classement, qui empêche tout défrichement, leur confère une protection totale.

Tous les espaces naturels sensibles ou remarquables ont été classés en zone de protection stricte N. Ce classement offre la garantie d'une réelle sauvegarde et renforce la protection de secteurs fragiles traditionnellement exposés.

Les secteurs qui sont caractérisés par leur qualité environnementale, qualité qui fait l'objet d'une reconnaissance par le biais de ZNIEFF, sont intégrés dans les zones naturelles déterminées au PLU.

Comparativement aux dispositions du précédent document d'urbanisme, la superficie des zones d'urbanisation a été très largement revue à la baisse. Leur localisation a également été modifiée afin de respecter au mieux l'équilibre espace naturel/espace urbain. L'urbanisation est programmée sur le long terme et de manière raisonnée contrairement à ce que prévoyait le POS.

Le PLU a ainsi privilégié dans le choix des zones d'extension future, et donc plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces naturels sensibles. Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents (village et parc du château).

En particulier, l'inscription des zones AU dans le parc du château ne remet pas en cause l'équilibre naturel de la commune. Elle concerne des prairies dont l'intérêt paysager est préservé par une urbanisation limitée et réfléchie du parc. Des boisements sont également concernés et protégés en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme afin de limiter les défrichements qui devront être compensés par de nouvelles plantations.

Il est utile de rappeler qu'aucun inventaire officiel n'a révélé le rôle écologique du parc du château.

La zone 1 AUh3 est occupée par des boisements qui n'ont aucune valeur écologique. Il s'agit d'un espace arboré qui n'est pas entretenu. Son urbanisation permettra au contraire de mettre en valeur les berges de la rivière de l'Esches.

La zone 2 AUi inscrite au PLU concerne des terrains agricoles cultivés du plateau du Thelle. Ce site a été validé dans le SCOT du Pays de Thelle pour recevoir le développement économique du territoire intercommunal. Le labourage annuel des terrains fait qu'ils recèlent une valeur écologique quasi nulle hormis les espèces communes qui les fréquentent (lapins, mulots,...).

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le bâti ancien répertorié dans les différents secteurs du territoire communal associe à la fois des composantes du Pays de Thelle et du Vexin. Il présente des caractéristiques qui donnent au village une image urbaine unique : rue Saint-Jacques, Vieille Rue, rue des Ecoles (...). Les constructions bordent les voies le plus souvent par une façade ou un pignon et sont contiguës aux limites séparatives. Elles sont parfois reliées entre elles par un réseau de murs massifs qui contribuent à cloisonner le tissu urbain et à occulter les parties privatives des propriétés bâties.

La qualité du bâti a conduit à la mise en place de protections particulières concernant des bâtiments vernaculaires répertoriés sur l'ensemble du territoire communal (Grange aux Dîmes, Commanderie, ferme de Plantoignon, Moulin Saint-Jacques...). Ces protections obligent, en cas d'extension, réparations ou restaurations à préserver leur intégrité originelle par l'usage des matériaux d'origine.

Tous les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde du tissu urbain ancien.

C'est ainsi que l'aspect des constructions anciennes a servi de modèle à l'établissement de prescriptions architecturales : matériaux, toitures, clôtures font maintenant l'objet de règles plus détaillées qui s'inspirent du bâti hérité du passé.

Les limites attribuées aux zones constructibles répondent à ce souci de préservation des caractéristiques architecturales remarquables de la commune par une sauvegarde des perspectives visuelles sur le bâti vernaculaire (enclave du Fossé Blanc ou cônes de vue vers le Moulin Saint-Jacques par exemples).

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à préserver le caractère villageois de Belle-Eglise à travers sa forme urbaine. Les orientations du PLU visent à organiser le développement spatial du village en prenant appui sur sa structure urbaine ancienne. La localisation des zones d'extension future a été déterminée pour « recoudre » le village et créer une unité entre le noyau ancien et ses écarts bâtis (parc du château, rue du Champ Laid...). L'objectif est d'intégrer les espaces jusque-là considérés comme indépendants

(parc du château) et de former une même unité identitaire.

Les liaisons douces programmées dans le PLU oeuvrent dans ce sens. Elles viennent créer des liens symboliques entre les quartiers et forment un maillage viaire uniquement consacré à la circulation douce (cadre de vie améliorée).

Les silhouettes urbaines du village et des hameaux sont conservées dans les dispositions du PLU notamment par la réglementation des hauteurs qui respectent le cadre bâti des secteurs concernés, le traitement des lisières sensibles, la localisation principalement en fond de vallée des zones d'extension future.

Les orientations du PLU répondent à la volonté communale, exprimée dans le PADD, de maintenir les enclaves naturelles du village (Fossé Blanc, Clos de Séricourt, Clos de Bel Oiseau) en vue de freiner la formation d'une conurbation avec Bornel. Le maintien du caractère villageois de Belle-Eglise est résolument conditionné par cette mesure.

3 - 4 - 4 - Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier dans un premier temps, un développement cohérent du village sans grever l'espace naturel périphérique,
- protéger le milieu naturel pour pérenniser la variété paysagère, écologique et environnementale du territoire,
- garantir la sécurité des habitants contre les risques de désordres hydrauliques (eaux de ruissellement, inondation des cours d'eau et remontées de nappes).

A partir de l'ensemble de ces données, le document d'aménagement ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

1 - LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les différents types de zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'a pas accentué "la consommation" des zones naturelles à protéger pour l'environnement. L'urbanisation n'entrera donc pas en concurrence avec les éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni avec 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 tel que l'histoire l'a transmis à ses habitants.

2 - LES ZONES AGRICOLES

Les parties du territoire agricole classées dans ces zones correspondent aux grands ensembles fonciers occupés par l'agriculture. Il n'y a donc pas à craindre de modification profonde. Les assises agricoles du Vexin-Français et du Pays de Thelle sont préservées.

3 - LES ZONES DE PROTECTION

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune modification de l'occupation naturelle du sol. Il ne peut donc y avoir par essence aucun impact sur l'environnement.

Le maintien des espaces boisés se fera conformément à la loi, n'entravant nullement les travaux de coupes et de replantations qui sont nécessaires.