

Sommaire

| | |
|--|-------|
| 1: PREAMBULE | p. 5 |
| 1.1: La commune et son aménagement | |
| 1: Le territoire communal | |
| 2: Le site urbain dans le grand paysage | |
| 3: La desserte | p. 6 |
| 4: Le contexte d'aménagement | |
| 5: Le village et le château de Bains | |
| 6: Rappel des données d'aménagement | p. 7 |
| a) La population | |
| b) Le logement | |
| c) Les éléments de la mixité sociale | |
| d) Les équipements d'infrastructure, les espaces publics | |
| e) Les équipements de superstructure | p. 8 |
| f) Les activités économiques | |
| g) Le foncier et le bâti | |
| 7: Synthèse | |
| 1.2: Les orientations communales | p. 9 |
| 1: Les actions communales en cours | |
| 2: Les orientations du projet communal | p. 10 |
| a) Options générales de protection | |
| b) Options localisées de protection | |
| c) Options de développement | |
| 2: LE PADD | p. 11 |
| 2.1 : Les grandes orientations: | |
| a) La préservation des paysages et de l'environnement | |
| b) Développement urbain et protection des espaces agricoles | |
| c) La mixité sociale et urbaine | |
| d) Renouvellement urbain et l'utilisation économe de l'espace | p. 12 |
| e) La sauvegarde du patrimoine urbain: bâti, espaces publics | |
| f) La maîtrise du développement et des déplacements; | |
| 2.2 : Les choix: | p. 13 |
| 1: Les choix de protection | |
| a) Hors site urbain | |
| b) Au village | |
| 2: Les choix de développement | p. 14 |
| a) Les objectifs généraux | |
| b) La zone urbaine | p. |
| 3 : PLANCHES | |
| 3.1: Choix de protection et de développement (territoire) | p. 15 |
| 3.2 Choix de protection (village) | p. 16 |
| 3.3: Choix de développement (village) | p. 17 |
| 3.4: Choix de protection et de développement (château de Bains) | p. 18 |

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences...

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement.

1 : Préambule

1.1

LA COMMUNE ET SON AMENAGEMENT

1.1-1: Le territoire communal

Le territoire communal s'étend sur **941 ha** au nord-ouest des **Monts du Noyonnais**, entre les bassins versants de la **Somme (45% du territoire, versants nord ouest et ouest de la butte vers une plaine au relief de faible amplitude drainée par la Rivière des Trois Doms)** et de **l'Oise (versants sud et est vers une vallée sèche orientée ouest/est alimentant le Matz)**. Il s'inscrit dans un rectangle nord/sud de **4 km** par **3,5 km** en limite du département de la **Somme (communes de Rollot, Onvillers Remaugies, Bus la Mézière)** ; La butte boisée culminant à **150 m** au centre du territoire délimite les principaux espaces structurés par le **bois de Bains** à l'ouest, le **bois Marotin** au nord, le **Marais des Maniaux** au nord-est ; Sur le flanc sud-est de la butte, le site du village, environné de bosquets s'ouvre sur une plaine agricole constituant la principale unité paysagère du territoire.

1.1-2 : Le sites urbain dans le grand paysage et le milieu naturel

Hormis l'écart de la ferme du **Moulin**, les sites bâtis de la commune sont intégralement situés dans la **ZNIEFF des Bocages de Rollot et Boulogne** ; Les boisements dominant le village s'inscrivent dans un corridor écologique. Le **château de Bains** est situé à l'ouest du village. Le site historique du village se développe sur plusieurs « quartiers » modelés par les thalwegs drainant la butte.:

- le « quartier haut » comprenant à l'est le château au franchissement de la crête et le quartier de l'église développé autour de **4** rues. Les principaux équipements administratifs et scolaires sont organisés autour d'une plateforme en point bas dominée par l'église.
- Les « quartiers à flanc de coteau » comprenant à l'est la **Place de la Terrière** et la **Grande Rue** et à l'ouest, à **1,5 km**, l'écart agricole de la **Rue Haute**.
- Les « quartiers bas » développés sur la **RD 27** en limite des zones humides avec un « **village rue** » de **800 m** sur la section nord-est/sud-ouest, et des écarts et une extension récente sur une voie nouvelle sur la section nord-ouest/sud-est.

Les organisations du bâti adaptées au site assurent une intégration diversifiée du bâti villageois avec des points de vue forts et des espaces très diversifiés entretenant un fort rapport au site: **Place de la Terrière** en transition avec les zones humides du thalweg est, espace central de pâtures et église en point haut au centre village, écart de la **Rue Haute** présentant un front bâti à flanc de coteau, pôle d'équipements et d'espaces publics développés sur une ancienne plate forme ferroviaire.

Le village s'est développé récemment sur la *rue du Bout de la Ville* sur un espace de la plaine sud isolé par une légère crête.

1.1-3 : La desserte

Le territoire est partiellement délimité à l'est par la **RD1017** (*Paris/Lille*) et traversé par la **RD27** dont le village constitue un sommet nord à partir duquel elle le relie en outre au sud-est et au sud-ouest à une liaison structurante départementale (**RD938** *Beauvais/Noyon*); Ces infrastructures relient le territoire aux grands axes inter régionaux et nationaux (**A1**); A l'ouest et au nord du village, la maille des voies communales relie les villages. Au sud de la **RD 27**, les seules dessertes sont rurales. La desserte par les transports ferroviaires s'effectue à partir des gares de **Tricot** (**10 km**) et **Compiègne** (**22 km**). La gare **TGV d'Estrées Deniécourt** est à **40 km (RD 1017)**.

Le territoire est concerné par plusieurs circuits de randonnée (**GR123** *Boulogne-sur-Mer/Reims*, *circuit départemental de randonnée des Prés Verts*, *circuit équestre du Noyonnais*).

1.1-4 : Le contexte d'aménagement

La commune est comprise dans la **Communauté de Commune du Pays des Sources** regroupant **47** communes des cantons de **Lassigny** et de **Ressons-sur-Matz**. Elle est incluse dans le périmètre d'étude du Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) adopté le **03.02.04**. Cette étude devrait confirmer **Ressons** en tant que pôle économique bénéficiant de la conjonction des grandes infrastructures routières. La commune se situe dans l'aire d'attraction de **Compiègne** qui offre des services et des équipements de haut niveau (*administratifs, santé, université*), mais également des pôles structurants de la **Somme** (*Roye et Montdidier*).

1.1-5 : Le village et le château de Bains

On a souligné la diversité du site urbain du village adapté à un site exigeant et diversifié. Il se caractérise principalement par son étendue eut égard au nombre de logements. Le réseau viaire urbain se développe sur près de **4,5 km** pour **205** logements et dessert de nombreux espaces non bâtis interstitiels. Les limites du site urbain ne sont matérialisées qu'au nord-ouest (*Tour de Ville inscrit dans les chemins de la butte*) et pour partie au sud-ouest de la **RD27** (*ancienne voie ferrée*).

Le **château de Bains** est un domaine desservi par la **RD27** à **1 km** du village en limite des territoires de **Hainvillers** et de **Rollot**.

Le village, le château et son domaine sont intégralement situés dans le périmètre de la **ZNIEFF des Bocages de Rollot et Boulogne**; Le Conseil Général a classé la *butte de Boulogne*, le *Marais des Maniaux* à l'est et le *domaine de Bains* à l'ouest dans les Espaces Naturels Sensibles (**ENS**).

1.1-6: Rappel des données de l'aménagement

a) La population

Elle compte **440 habitants** environ; La décroissance de **1954 à 1990** a été suivie d'une très forte croissance depuis **1999** (*taux annuel de près de 4,5%*) générant une croissance de plus de **125%** ramenant la population légale de **2008** à celle de **1954 (409/411 habitants)**.

b) Le logement

L'évolution moyenne du parc bâti (**1,5 logt/an 1968/2009**) est portée par la période **1975/1982 (1,3 logt/an)** et l'évolution récente (**3 logt/an 1999/2009**). Le nombre de mise en chantier et de demandes de **CU** déposées en **2008/2009** renforce cette tendance. L'évolution des résidences principales (**2,3 logt/an 1968/2008**) a été renforcée depuis **1999** par une très forte diminution des résidences secondaires (*de 38 à 8*). En **1999**, la taille des logements était assez diversifiée les **1/3** pièces représentant près de **38%** du parc et les **5/6** pièces plus de **30%**. Le parc restait majoritairement ancien (**68% 2009 ante 1949**) avec un indice tout confort de **55%** (*45 % des résidences sans chauffage central*).

c) La mixité sociale

Les données **1999** doivent être revues pour prendre en compte la très forte augmentation de la population De **1982 à 1999**, forte évolution de la population et de l'emploi : diminution de **23%** des actifs travaillant sur la commune, augmentation des salariés (**+12%**), diminution des ouvriers (**-17%**) et des agriculteurs (**-9%**) au profit principalement les employés (**+10%**) et les professions intermédiaires (**+15%**). **40%** des actifs travaillent hors département dont plus de **12%** hors région. Le marché locatif privé représentait **11%** des résidences principales (*toutes catégories*).

d) Les équipements d'infrastructure

Eau : Dans le cadre du syndicat **d'Orvillers Sorel** la commune est alimentée à partir du captage sur cette commune par une antenne de plus de **2,5 km**; Un réservoir est situé en point haut (*proximité du château*) Le réseau, géré par la **SAUR**, est ancien et présente de nombreux dysfonctionnements aggravés par le développement de la construction. Diagnostiqués récemment dans une étude de modélisation, ils nécessitent un programme lourd de rénovation qui constituera l'une des principales données du développement urbain pour les prochaines années En raison de la faible pression, la **défense incendie** est assurée par des bâches (**4**) et l'aménagement des mares (**2**).

Assainissement : La commune a opté pour l'assainissement individuel. Le caractère sablo argileux des sols nécessite une épuration par sols reconstitués sur la plus grande partie du site. Le zonage d'assainissement a été approuvé par le conseil municipal en **2004**.

Ruissellement: Le site urbain occupe un flanc de butte en limite de zones humides ; Les capacités d'infiltration sont faibles; Ces données ont conduit la commune à faire une étude de faisabilité d'un réseau collectif (*étude **BETURE 2007***) en renforcement du dispositif actuel qui comporte plusieurs sections busées (*Grande Rue, rue de la Gare, rue de*

Conchy, rue d'En Haut...) et des travaux récemment réalisés **rue du Bout de la Ville**. Les dysfonctionnements actuels posent la question du traitement des infiltrations sur les propriétés privées.

Electricité : Géré par la **SICAE**, le réseau du village est alimenté par **3** postes (*Eglise, Mare rue de Conchy, Vallée ruelle de la Bataille*) et les écarts par **2** postes sur poteaux (*ferme du Moulin, château de Bains*). La situation actuelle justifie une limitation de la puissance des raccordements. Dans les conditions actuelles, le concessionnaire ne peut « *garantir la capacité des réseaux dans le temps* ».

e) Les équipements de superstructure, les espaces publics la vie associative

La commune est particulièrement bien équipée eut égard à sa population. Les équipements sont répartis sur 2 pôles s'inscrivant dans un « axe vert » reliant l'église en point haut à un parc public en limite des zones humides :

- en point haut : église/cimetière et mairie/école autour d'un espace aménagé incluant des aires de stationnement et le monument commémoratif.
- en point bas : salle des fêtes, bibliothèque et salles associatives, prairie de jeux, parc public.

La commune est en **RPI** avec **3** autres communes. Les locaux scolaires et para scolaires sont répartis sur les **4** communes (**2 classes et la bibliothèque sur la commune**) et conservent une capacité résiduelle. Les équipements utilisés hors commune (*grands équipements, enseignement secondaire 1° cycle...*) sont situés notamment à **Lassigny** et **Noyon**.

Une dizaine d'associations animent la vie du village.

f) Les activités économiques

Le village conserve **3** exploitations (*extrémités est et ouest du village, écart de la ferme du **Moulin***); Une vingtaine d'exploitants hors commune cultivent le territoire. La commune conserve un commerce polyvalent ; Une dizaine d'activités non agricoles occupent une quinzaine de personnes; La proximité des pôles locaux (**Montdidier, Roye, Lassigny, Compiègne**) limite les besoins en équipements et services.

1.1-7: Synthèse

Le village s'inscrit dans un site étendu constitué à partir de 4 ensembles anciens de tissu villageois reliés par des voies desservant quelques écarts. Cette structure génère depuis l'entrée de la commune dans un marché foncier actif (1990) de fortes potentialités de développement qui posent aujourd'hui un problème crucial d'adaptation des réseaux d'infrastructure (eau, ruissellement, électricité). Le contexte naturel protégé (ZNIEFF, ENS) justifie une stricte délimitation du site urbain et la protection à l'intérieur de celui-ci des zones de transition avec le milieu naturel et des ensembles paysagers (axe vert central). La commune dispose d'équipements répartis sur 4 sites, jugés suffisants dans le cadre du développement prévu.

1.2

LES ORIENTATIONS COMMUNALES

1.2-1: Les actions communales récentes ou en cours

- **Extension du village :** Sur la dernière période, la principale action de développement a été l'aménagement de la rue du **Bout de la Ville** (voirie et réseaux)
- **Mise en conformité des réseaux d'infrastructure :** Face aux dysfonctionnements constatés et aux renforcements nécessités par les développements récents, la commune a demandé aux concessionnaires des réseaux électrique et eau potable un diagnostic technique et la définition d'un programme d'actions. Ces éléments conditionnent le développement urbain dans le cadre du PLU.
- **Traitement du ruissellement :** La commune à faire une étude de faisabilité d'un réseau collectif (étude **BETURE 2007**) en renforcement du dispositif actuel qui présente de nombreux dysfonctionnements.
- **Amélioration du réseau de Défense Incendie :** Pour palier à l'insuffisance de pression, la commune a procédé à l'implantation de citernes et à l'aménagement des mares.

1.2-2 : Les objectifs

La prescription du **PLU** a pour principal objet la **maîtrise du développement de la commune** suite à l'augmentation de la pression foncière depuis une dizaine d'années. Cette maîtrise devrait permettre :

- dans le site urbain d'adapter les réseaux d'infrastructures suivant un programme pluriannuel ;
- en périphérie de protéger l'espace naturel s'inscrivant dans un ensemble protégé (ZNIEFF), classé en « Espace Naturel Sensible » par le Conseil Général.

Les objectifs initiaux de la commune sont :

- **La pérennisation des activités agricoles** sur l'ensemble du territoire et dans le site du village en prenant en compte leur spécificité (**3 exploitations d'élevage**) ;
- **La préservation des pôles d'équipements existants** (église/mairie, salle des fêtes bibliothèques, parc) **et des espaces publics urbains qui leurs sont associés** en préservant le paysage du centre village (îlot central au sud-ouest de la mairie) ;
- **La délimitation pérenne des espaces constructibles** préservant la « couronne verte » de jardins en transition avec les espaces naturels protégés ;
- **La préservation du tissu et du bâti villageois et des différents espaces urbains caractéristiques ;**
- **Un développement cohérent** avec les formes bâties du village et respectant l'environnement ;

1.2-3 : Les orientations

Les orientations retenues sont les suivantes:

a) Options générales de protection

Sur l'ensemble du territoire :

- La **protection générale du territoire** en dehors du site urbain défini par des éléments naturels (lisière boisée, espaces agricoles) et **structurels** (chemins ruraux périphériques)
- La **prise en compte des contraintes** en particulier des axes drainant le ruissellement (thalwegs), des zones humides, et des contraintes liées à la voie à grande circulation (**RD1017**) ;
- La **protection du milieu naturel** (classement en zone de protection intégrale des zones protégées en raison de leur intérêt écologique – ZNIEFF - et des boisements) ;
- La **protection de l'activité agricole** sur l'ensemble des espaces de grande culture;
- La **protection des éléments structurant le paysage** (remises, haies, talus);

Dans le site du village :

- **Délimitation d'un périmètre de protection intégrale renforcé par une couronne verte protégeant les zones de jardin** (l'intégralité du site urbain est en ZNIEFF, classé en Espace Naturel Sensible);
- **Protection des exploitations agricoles périphériques, des bâtiments d'élevage et de leur environnement.**
- **Protection partielle de l'unité paysagère du centre village dans laquelle s'inscrivent les équipements publics** (cœur d'îlot, sente transversale).
- **Protection des alignements bâtis et des ensembles homogènes de bâti villageois;**

Pour le château de Bains

- **Protection du domaine** (l'intégralité du domaine est en ZNIEFF et Espace Naturel Sensible) **excluant tout développement résidentiel.**

b) Options localisées de protection

- **Aucune extension linéaire sur les voies d'accès au village ;**

c) Options de développement

- **Mise en œuvre pluriannuelle d'un programme de rénovation et de mise aux normes des réseaux** (eau potable, électricité) ;
- **Maîtrise du ruissellement, limitation des rejets sur la voie publique ;**
- **Développement résidentiel limité aux possibilités résiduelles du linéaire desservi dans le site urbain du village.**
- **Renforcement de la structure urbaine autour d'un axe public nord/sud** (liaison douce) **lié au développement des équipements et espaces publics**
- **Evolution possible des fonctions du château de Bains dans la limite du site bâti actuel.**

2 : Synthèse

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1

Les grandes orientations:

a) Préservation des paysages et de l'environnement (plans 3.1, 3.2 et 3.4)

Sur l'ensemble du territoire (3.1) et en périphérie du site urbain (3.2)

- Préservation des espaces boisés qu'il s'agisse des principaux ensembles (**Marais des Maniaux – b1, bois de Sous le Mont et du Grand Marais – b2, et bois de Bains – b3, bois de la Queue de Merville – b4**), des boisements humides au sud du village (**b5**), des boisements de pente structurant la plaine sud (**b6 à b9**) ou des nombreuses remises, bosquets ou zones arborées au nord (*butte de Boulogne*) ou à l'est du site du village, ou dans la plaine sud.
- Protection des zones agricoles incluses dans la **ZNIEFF (n1)**
- Prise en compte des circuits pédestres (**GR123, Près Verts**) et équestres (*Noyonnais*)
- Préservation de l'environnement de la **RD 1017**;

Dans le site urbain (3.2)

- Protection des boisements, zones arborées et haies périphériques caractéristiques du site protégé;
- Protection des chemins périphériques délimitant les îlots bâtis et des chemins traversant le site urbain
- Protection de l'espace central (*îlot 1a*) et des vues vers et depuis l'église.
- Protection de la « **couronne verte** » (*limitation en profondeur des zones constructibles, zone de jardins et zone protégée au droit des chemins périphériques*);

Au château de Bains (3.4)

- Limitation des fonctions et délimitation d'une zone d'évolution du bâti existant ;
- Protection du reste du site.

b) Equilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles (plans 3.1, 3.2 et 3.3)

Sur l'ensemble du territoire (plan 3.1)

- Protection de l'activité agricole sur l'ensemble des zones de grande culture (**a1 à a3**) ;
- Inclusion de l'écart **du Moulin** dans la zone agricole protégée.

En périphérie du site urbain (plans 3.2 et 3.3)

- Pour les exploitations agricoles en périphérie du site urbain (**ag1 et ag2**) inclusion du front bâti dans les zones urbaines et protection des bâtiments agricoles en retrait.
- Identification des zones de protection des bâtiments d'élevage.

c) Mixité sociale et urbaine (dispositions réglementaires)

- Maintien de la vocation plurifonctionnelle du tissu villageois sur l'ensemble du site urbain

d) Renouvellement urbain et utilisation économe de l'espace (plan 3.3)

- Prise en compte des rapports techniques mettant en évidence la nécessité de réfection des réseaux sur la plupart des voies urbaines. En conséquence le projet communal s'inscrit dans une stricte limitation du site urbain.
- Limitation du développement aux espaces non bâtis interstitiels définis par le bâti villageois et les extensions récentes;
- Aucune extension du linéaire bâti sur les voies d'accès au village, les voies de liaison avec les chemins ruraux ou les chemins périphériques.

e) Sauvegarde du patrimoine urbain: bâti, espaces publics

- Préservation des espaces caractéristiques de perception du site urbain et notamment des espaces liés aux bâtiments à protéger (*église, château*).
- Préservation des caractéristiques du tissu villageois (*front bâti linéaire, jardins en couronne verte - plan 3.2*).
- Dans les zones urbaines, préservation réglementaire du caractère des espaces publics (*implantation, clôtures*) et du bâti villageois (*volumes, matériaux*).
- Si nécessaire, les principaux alignements bâtis liés à des espaces publics majeurs (*place de la Ferrière*) pourront faire l'objet d'une protection spécifique (*article L123-1-7°*).

f) La maîtrise du développement et des déplacements; La préservation des risques.

La maîtrise du développement:

Le développement du site urbain devra s'adapter au programme pluriannuel de remise en état et aux normes des réseaux. Le **PLU** n'inscrit pas de zones d'extension du village

- Maîtrise de la capacité résiduelle par la limitation des zones urbaines (*classement naturel des zones de jardin*);

Les déplacements :

- Aucune mesure spécifique à l'échelle de la commune qui devrait se situer dans la zone périphérique du pôle structurant du territoire de la **Communauté de Communes du Pays des Siources (Ressons-sur-Matz)**.

Préservation des risques naturels:

- Prise en compte des axes drainant le ruissellement (*thalwegs*) et des zones inondables (*limitation du périmètre urbain*); Préservation des espaces naturels (*jardins*) entre zones urbaines et cultures; Limitation réglementaire du rejet des eaux pluviales (*absorption sur propriété*).

Préservation des risques technologiques:

- Prise en compte des installations gaz existantes.

2.2 Les choix:

2.2-1: Les choix de protection (planches 3.1, 3.2 et 3.4)

a) Hors site urbain (3.1)

- **Protection générale du territoire en dehors du site du village ;**
- **Protection au titre des sites et des paysages (n1) des espaces boisés (b1 à b4) et des espaces naturels en ZNIEFF (Butte de Boulogne, domaine de Bains, Marais des Maniaux et plaine nord).** Cette protection couvre en périphérie nord du village et sur le **domaine de Bains** les espaces classés en Espaces Naturels Sensibles par le **Conseil Général.**
- **Protection du coteau partiellement boisé (b5 à b9) structurant le paysage dans l'espace sud (n2)**
- **Protection de l'activité agricole sur le reste du territoire (a1 à a3) incluant la protection des remises boisées;**

b) Au village (3.2)

En périphérie

- **Protection intégrale des espaces périphériques inclus dans la ZNIEFF et, pour partie, dans les ENS du conseil général.**
- **Préservation des chemins périphériques et des haies délimitant les îlots bâtis et inclus dans la zone de protection intégrale.**

A l'intérieur du site urbain

- **Protection des espaces et des bâtiments agricoles en retrait du front bâti (ag1 et ag2).**
- **Protection de la « couronne verte » au-delà du front bâti dont la profondeur est limitée.**
- **Protection des sites urbains particuliers (château, église) et des vues qu'ils génèrent dans le site urbain.**
- **Protection du front bâti et notamment des alignements de part et d'autre des espaces publics.**

c) Au château de Bains (3.4)

- **Limitation réglementaire des fonctions autorisées et du périmètre d'implantation des constructions liées ou à proximité des bâtiments existants.**
- **Protection intégrale des autres espaces du domaine inclus dans la ZNIEFF et dans les ENS du conseil général.**

2.2-2: Les choix de développement (planche 3.3, 3.4)

a) Les objectifs généraux

- **Développement lié à la rénovation des réseaux et fondé dans le cadre de l'application du PLU sur une occupation des espaces interstitiels dans le linéaire bâti;**
- **Compte tenu de ces données, la commune ne peut intervenir sur le rythme de développement des constructions. Elle devrait mettre en œuvre des mesures fiscales tendant à freiner la pression foncière (TLE)**

b) Les zones urbaines

- **Développement linéaire dans les zones interstitielles desservies; Limitation en profondeur des zones urbaines et aménagement des transitions.**
- **Développement linéaire en périphérie du site urbain sur la rue Brice** (encadrement réglementaire des constructions prenant en compte les contraintes : espace naturel, ZNIEFF, château)
- **Protection des « liaisons douces »** (sentes dans le site du village).

RAPPORT DE PRESENTATION

Cahier 2.2

Sommaire

3° Partie : Explication des Choix

| | |
|---|--------------|
| Chapitre 5 : <u>DU PROJET COMMUNAL AU REGLEMENT</u> | p. 07 |
| 5.1 : LE PARTI D'AMENAGEMENT | |
| 1 : Le développement antérieur | |
| 2 : Le PADD | |
| 3 : Le règlement | p. 08 |
| 5.2: LA TRANSCRIPTION DES OPTIONS DE PROTECTION | |
| 1: La protection du territoire communal | |
| a) La zone N: | |
| b) La zone A | p. 09 |
| 2: La protection du site urbain | |
| 5.3: LA TRANSCRIPTION DES OPTIONS DE DEVELOPPEMENT | |
| 1: Les options de développement en zone naturelle (secteur Nb) | |
| 2: Les orientations d'aménagement | |
| 3: Les options de la zone urbaine U | |
| | |
| Chapitre 6 : <u>LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</u> | p. 11 |
| 6.1 : LA DELIMITATION DES ZONES ET DES SECTEURS | |
| 1: La zone U | |
| a) Principes de délimitation du périmètre urbain | |
| b) La délimitation de la zone sur les voies de desserte | p. 13 |
| c) La délimitation dans le site urbain | |
| d) La délimitation avec la zone naturelle protégée A | p. 14 |
| e) La délimitation avec la zone naturelle protégée N | |
| f) La diversification des zones urbaines | |
| g) La prise en compte du risque argile | |
| 3: Les zones A et N | p. 15 |
| 4: Les secteurs de réglementation | |
| 6.2 : LA REGLEMENTATION | |
| 1: L'élaboration du règlement | |
| 2: La section 1 | |
| a) La zone U. | |
| b) Les zones et secteurs protégés | p. 16 |
| 3: Les dispositions liées au terrain | |
| a) La zone U. | |
| b) Les zones et secteurs protégés | p. 17 |
| 4 : Les dispositions liées à l'implantation des constructions | |
| a) Les principes. | |
| b) La zone U. | p. 18 |
| c) Les zones et secteurs protégés | |
| 5: Les caractéristiques générales des constructions | p. 19 |
| a) La zone U. | |
| b) Les zones et secteurs protégés | p. 20 |
| 6: Les aspects qualitatifs des constructions | |
| a) Les objectifs. | |
| c) Les options de la zone urbaine | |
| d) Les options des zones naturelles protégées | p. 21 |
| 7: Caractéristiques du stationnement et de l'aménagement extérieur | |
| a) Les enjeux. | |
| b) Les options de la zone urbaine | |
| c) Les options des zones naturelles protégées | |
| 8: Les surfaces hors oeuvres nettes constructibles | |

Chapitre 7 : LES AUTRES DISPOSITIONS

| | |
|---|--------------|
| 7.1 : LES ESPACES BOISES | p. 23 |
| 1 : Les espaces boisés classés | |
| 2 : Les ensembles protégés au titre de l'article L123-1-7 | |
| 7.2 : LES EMPLACEMENTS RESSERVES | |
| 1: Généralités | |
| 2: Dispositions du PLU | |
| 7.3 : LES ALIGNEMENTS | p. 24 |
| 1 : Alignement et Plan Local d'Urbanisme | |
| 2 : Les dispositions du PLU. | |
| 7.4 : TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES | |
| a) Tableau des différents îlots de réglementation | |
| b) Tableau des zones naturelles | p. 25 |

4° Partie : Evaluation des Impacts

Chapitre 8 : PRISE EN COMPTE du PAC

| | |
|---|--------------|
| 8.1 : LE PROJET URBAIN | p. 31 |
| 8.2: LES DONNEES DU PAC (cf. annexe 5) | |
| 1: Les servitudes d'utilité publique | |
| a) La protection des eaux potables | |
| b) Autres servitudes (alignement, gaz) | |
| 2: La prévention des risques | p. 32 |
| a) Les données du PAC | |
| b): Le ruissellement | |
| c) Les coulées de boue | |
| d) Les remontées de nappe | |
| e) Les aléas de retrait/gonflement des argiles | |
| 3: La protection du cadre de vie, du patrimoine et des ressources naturelles | |
| a) Les données du PAC | |
| b) Dispositions du PLU | p. 33 |
| 4: Démographie et transport ; emploi et habitat | |
| 8.3: CONCLUSION | |

Chapitre 9 IMPACTS ET MESURES COMPENSATOIRES

| | |
|--|--------------|
| 9.1: LES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ENVIRONNEMENT | p. 35 |
| 1: L'évolution | |
| a) Situation actuelle | |
| b) Evolution du site urbain | |
| 2: Les impacts sur les zones naturelles protégées | |
| 3: Les impacts sur les exploitations agricoles | |
| 9.2: LES IMPACTS SUR LA CIRCULATION ET LA SECURITE | p. 36 |
| 9.3: LES IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN ET L'ENVIRONNEMENT BATI | |
| a) Les objectifs de logement | |
| b) Les équipements | |
| c) La préservation du patrimoine bâti | |
| 9.4: LES IMPLICATIONS DE LA REALISATION DU P.L.U. | |

PLANCHES CARTOGRAPHIQUES DANS LE TEXTE

| | |
|--|--------------|
| Planche C2-16: Localisation des zones Le Territoire | P. 27 |
| Planche C2-17: Localisation des zones Village | P. 28 |

Légende

— Limites communales

Les contraintes environnementales

Zone arborée

Espace boisé

Thalweg

Limite ZNIEFF

●●●●●● GR 123

●●●●●● Circuit "Près Verts"

●●●●●● Circuit équestre

Les options du projet communal

Protection du Site

Protection activités agricoles

Autres indications

Canalisation gaz

Voie à grande circulation

Plans sites village et château

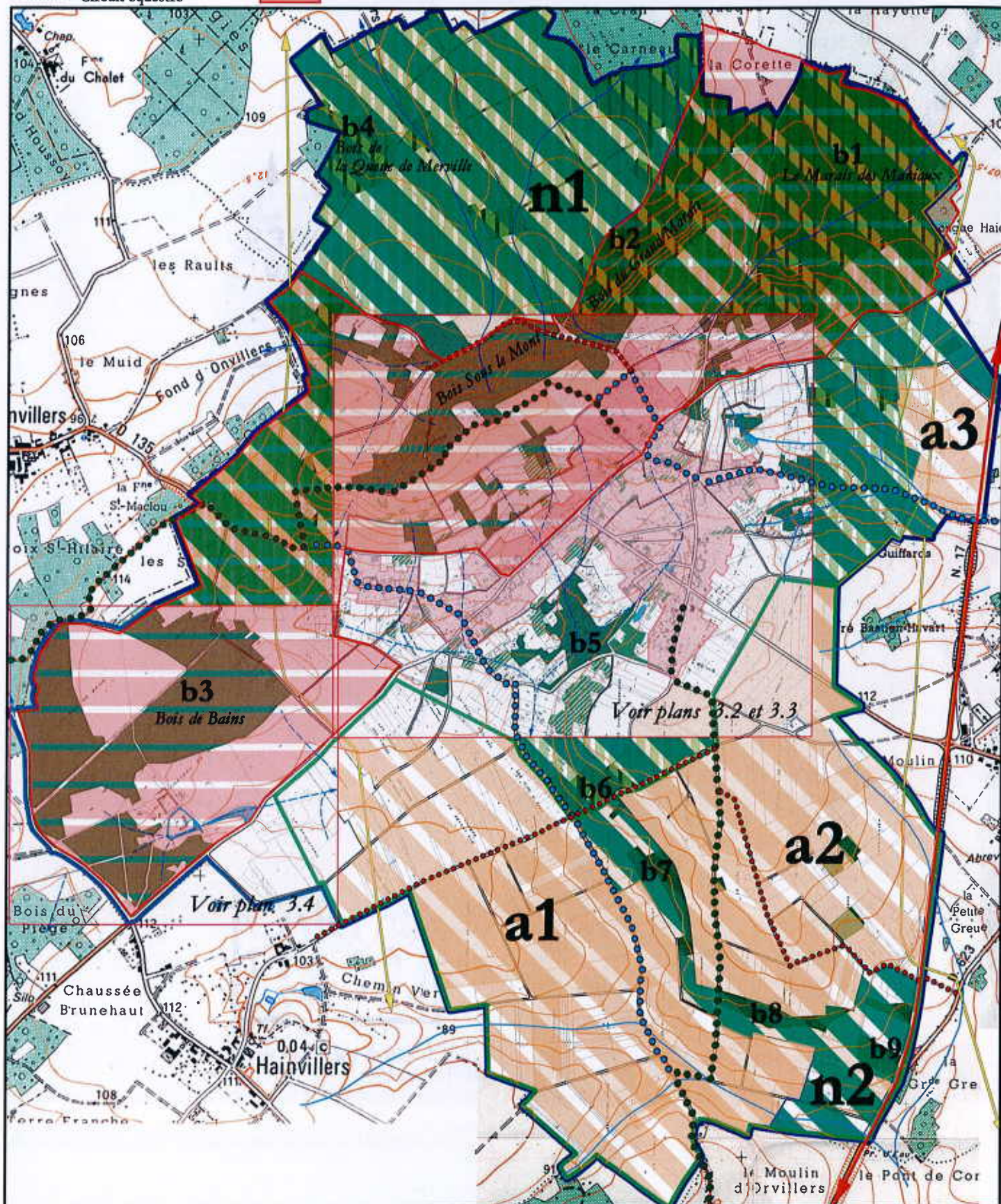
Espace Naturel Sensible

BOULOGNE LA GRASSE - P.L.U.

P.A.D.D.

Planche C3-01 : Territoire






Options de protection










Légende




Protection du milieu naturel

-  Limite de la ZNIEFF
-  Espaces cultivés
-  Site et paysage
-  GR 123
-  Circuit départemental

Protection du site urbain

-  Activités agricoles
-  Jardins
-  Activités touristiques
-  Vue à préserver
-  Liaisons à préserver





Protection du patrimoine bâti

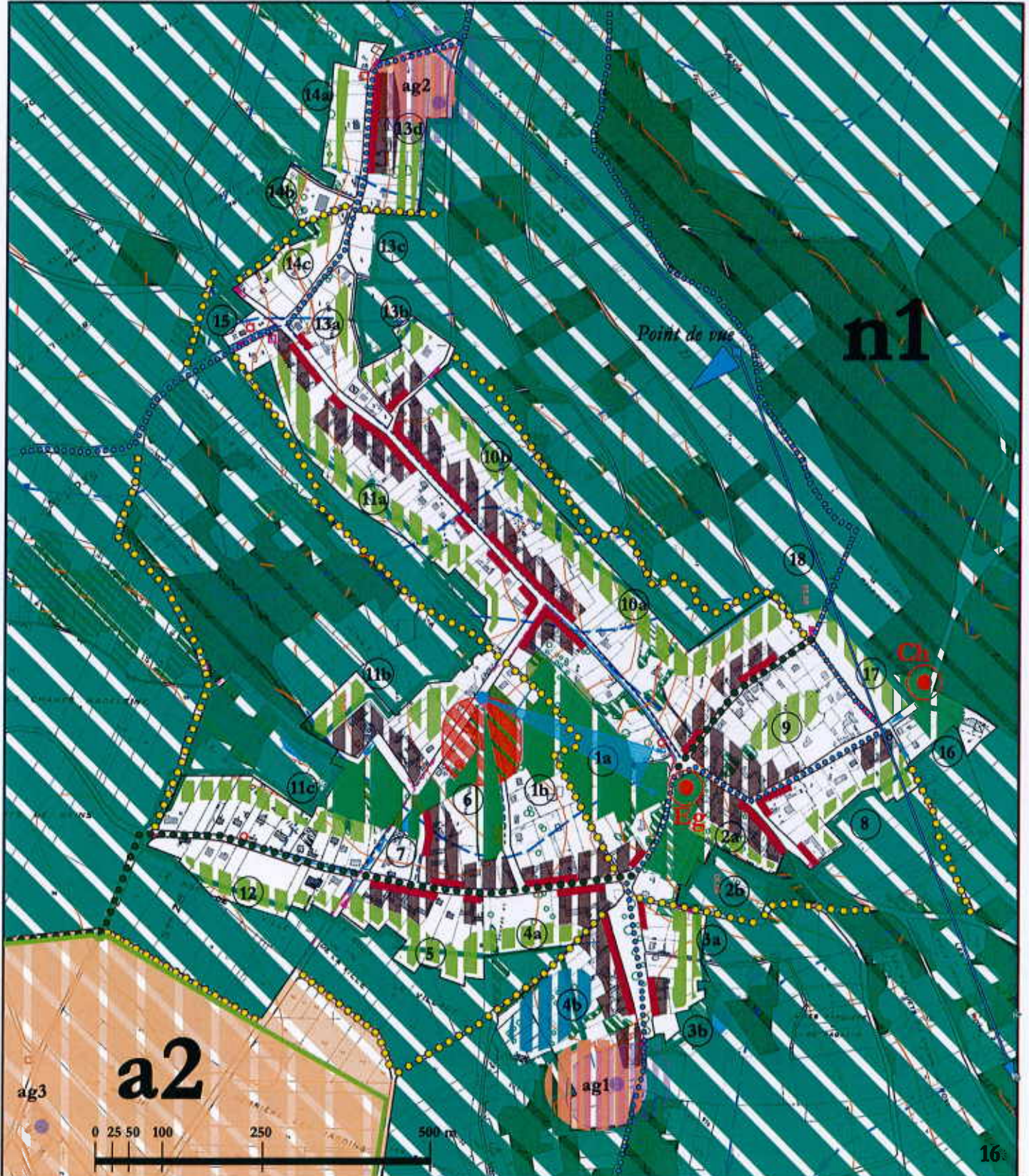
-  Bâti villageois
-  Alignements bâtis
-  Bâtiment à protéger

Le site

-  Boisement
-  Zone arborée
-  Thalweg
-  Courbe de niveau








Contraintes

-  Bâtiment élevage
-  Zone protection
-  Salle des fêtes
-  Circuit départem



Légende

Options structurantes

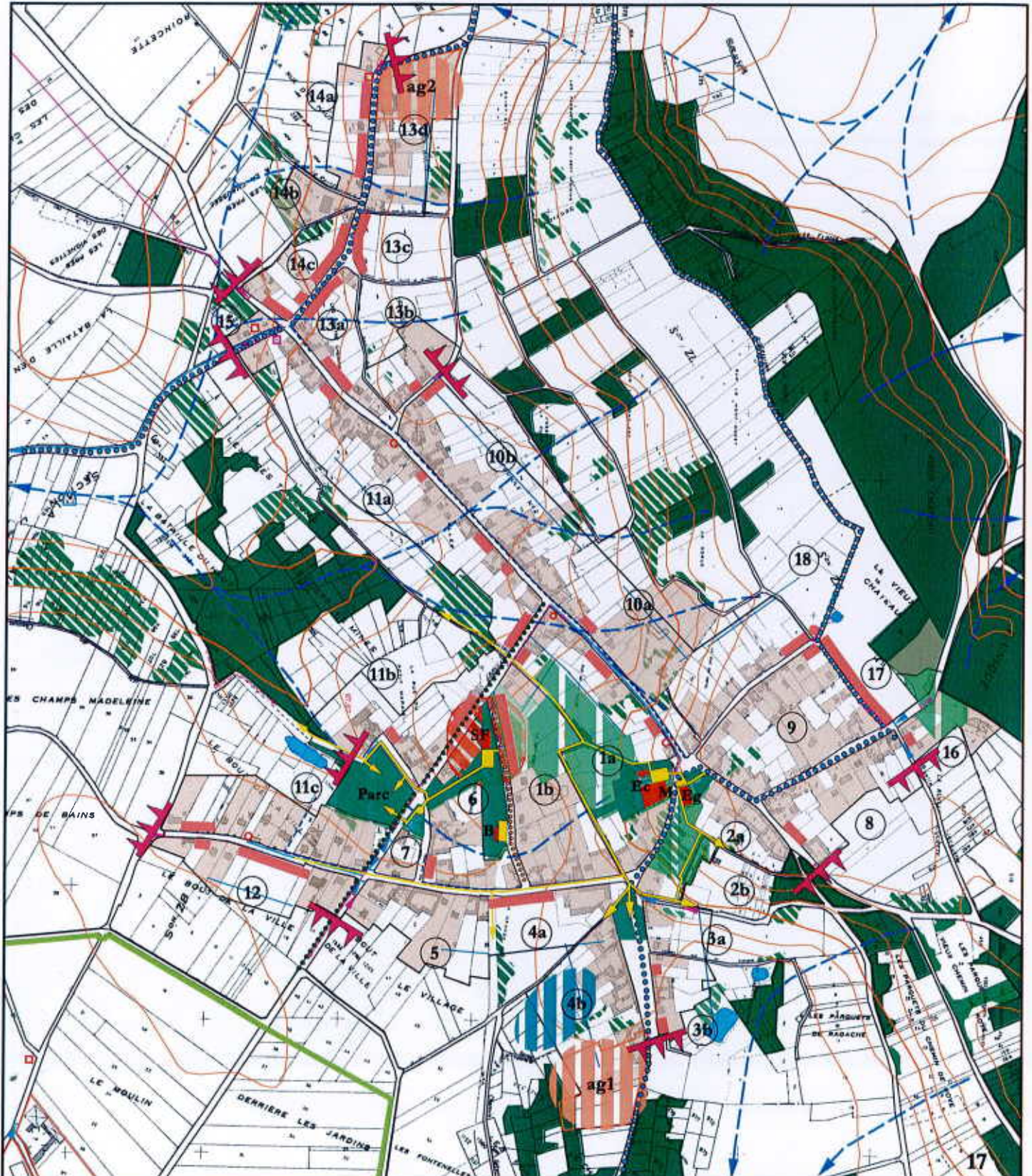
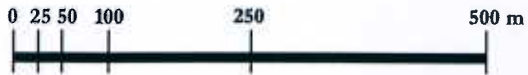
-  Limitation du site urbain
-  Desserte à créer
-  "Liaisons douces"
-  Equipements existants
-  Espaces publics aménagés
-  Equipements non bâtis
-  Extensions linéaires
-  Aménagement paysager

Le site

-  Boisement
-  Zone arborée
-  Thalweg
-  Courbe de niveau

Le tissu urbain

-  Parcelle bâtie
-  Activité agricole



BOULOGNE LA GRASSE- P.L.U.
P.A.D.D.
Planche C 3.4 : Château de Bain
Options

Légende

Protection du milieu naturel

— Limite ZNIEFF

▨ Site et paysage

●●●● GR 123

●●●● Liaisons à préserver

Options de développement

▨ Site bâti



0 25 50 100 200 300 400 m

