

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U06



Le Maire
Ch. DELAVENNE

Rendu exécutoire le :

RAPPORT DE PRESENTATION

Date d'origine :
Mai 2010

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 29 Janvier 2009

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 6 MAI 2010

Urbanistes : Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-94-72-01

Equipe d'étude :

B. Mathieu (Ing-Arch-Urb), N. Thimonier (Géog-Urb)

Conduite d'opération : **DDE-SAT** Rue Fournier Sarlovèze BP847 60208 COMPIEGNE Cedex

Participation financière : Préfecture de l'Oise, Conseil Général de l'Oise



SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
INTRODUCTION	p.3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	p.5
1. Choisy-la-Victoire dans son contexte intercommunal	p.6
2. État initial de l'environnement	p.12
3. Organisation du tissu urbain	p.24
4. Infrastructures et déplacements	p.31
5. Habitat (population et logement)	p.39
6. Activités économiques	p.45
7. Équipements et services	p.50
8. Bilan et enjeux (à l'échelle du territoire et du secteur aggloméré)	p.51
CHAPITRE 2 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p.53
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	p.54
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	p.55
3. Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement	p.86
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION DU DECOUPAGE	p.95
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	p.96
2. La justification du découpage en zones	p.101
3. La mise en œuvre du PLU	p.113

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et d'autres partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'il existe, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ huit à dix 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 communaux.

INTRODUCTION

Choisy-le-Victoire dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 7 février 1992, modifié les 5 mai 1994 et 9 septembre 2002.

La commune a émis le souhait de prescrire un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par délibération du conseil Municipal le 28 novembre 2005. Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à l'élaboration du P.L.U. conformément aux termes de l'article R 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à la SARL Agence d'Urbanisme **ARVAL** de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale de l'Équipement de l'Oise (Service Aménagement du Territoire de Compiègne) a été chargée de la conduite d'opération.

Le Porter à connaissance a servi de base à l'élaboration du PLU en apportant le maximum d'éléments recueillis auprès des services de l'Etat et personnes publiques associées :

- Les prescriptions nationales et particulières : elles mettent en évidence la politique nationale sur l'organisation de l'espace et se basent sur les lois d'aménagement et notamment les articles L 110 et L121-10 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique : elles doivent, elles aussi, être prises en compte dans le PLU, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme
- Les informations jugées utiles.

Le projet de PLU après avoir été "arrêté" par délibération du Conseil Municipal tirant également le bilan de la concertation avec le public, est transmis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui ont demandé à être consultés.

Le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors ajusté pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-la-Victoire. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durable et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Une orientation d'aménagement spécifique à deux secteurs (1Ade et 1AUc) voués à recevoir une extension de l'urbanisation sous forme d'activités économiques au lieu-dit « Froyères » afin que celle-ci assure un développement économique cohérent de la commune prenant en compte l'insertion paysagère et la sécurité routière du secteur en entrée de village.
- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les secteurs à plan-masse, etc. Le volet réglementaire s'accompagne des emplacements réservés délimités aux plans.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les annexes sanitaires
 - les servitudes et informations jugées utiles

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat. Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues.

A cet effet, il comprend trois parties essentielles :

- 1 La diagnostic de la commune
- 2 Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues et leur impact sur l'environnement
- 3 Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, statistiques DDE, données CC/CO, Projet de Territoire, etc...) Ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

Le territoire de la commune de Choisy-la-Victoire est concerné par un site Natura 2000 (Marais de Sacy) comme cela est présenté dans le chapitre "Etat initial de l'environnement" de la partie Diagnostic du rapport de présentation. Il occupe une surface de 6 ha correspondant à des boisements ou espaces enherbés sur milieu à dominante humide, inscrits en zone naturelle au P.L.U. Ce site se trouve à plus de 3 km du secteur aggloméré de Choisy-la-Victoire et à plus de 5,5 km du hameau de Froyères où sont envisagés les principaux secteurs d'aménagement et de développement du village. Aussi, un espace tampon important entre les secteurs urbanisables et le marais de Sacy est pris en compte dans le projet communal par un classement en zone agricole de transition (voir chapitre 2, point 2-3 Evaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement). Il est également rappelé au chapitre 1 (1-2 Etat initial de l'environnement) que les écoulements naturels vers l'aval et transitant par ces secteurs urbanisés ne convergent pas vers les marais de Sacy, mais plus au sud-est.

Dès lors, il est considéré que les incidences sur l'environnement, en particulier vis-à-vis de ce site Natura 2000, de la mise en œuvre du projet communal sont inexistantes. Ainsi, au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de l'analyse environnementale des orientations du P.A.D.D. et en accord avec les services de l'Etat associés à la phase études jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U., il n'a pas été jugé nécessaire d'établir un rapport de présentation de P.L.U. s'inscrivant dans les démarches de l'évaluation environnementale suivant les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme. En conséquence, le présent rapport de présentation mis en forme conserve un contenu défini par les dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1. CHOISY-LA-VICTOIRE DANS SON CONTEXTE INTERCOMMUNAL

1.1 LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune se situe au centre du département de l'Oise, en Picardie, au sud de la RN 31 entre Compiègne (20 Km) et Clermont (Chef lieu de Canton) (16 Km). Elle est localisée, à 8 Km au sud-ouest d'Estrées-Saint-Denis, à 10 Km au nord de Pont Sainte Maxence et à 40 Km à l'est de Beauvais (Préfecture).

Le territoire communal de Choisy la Victoire est bordé par les communes :

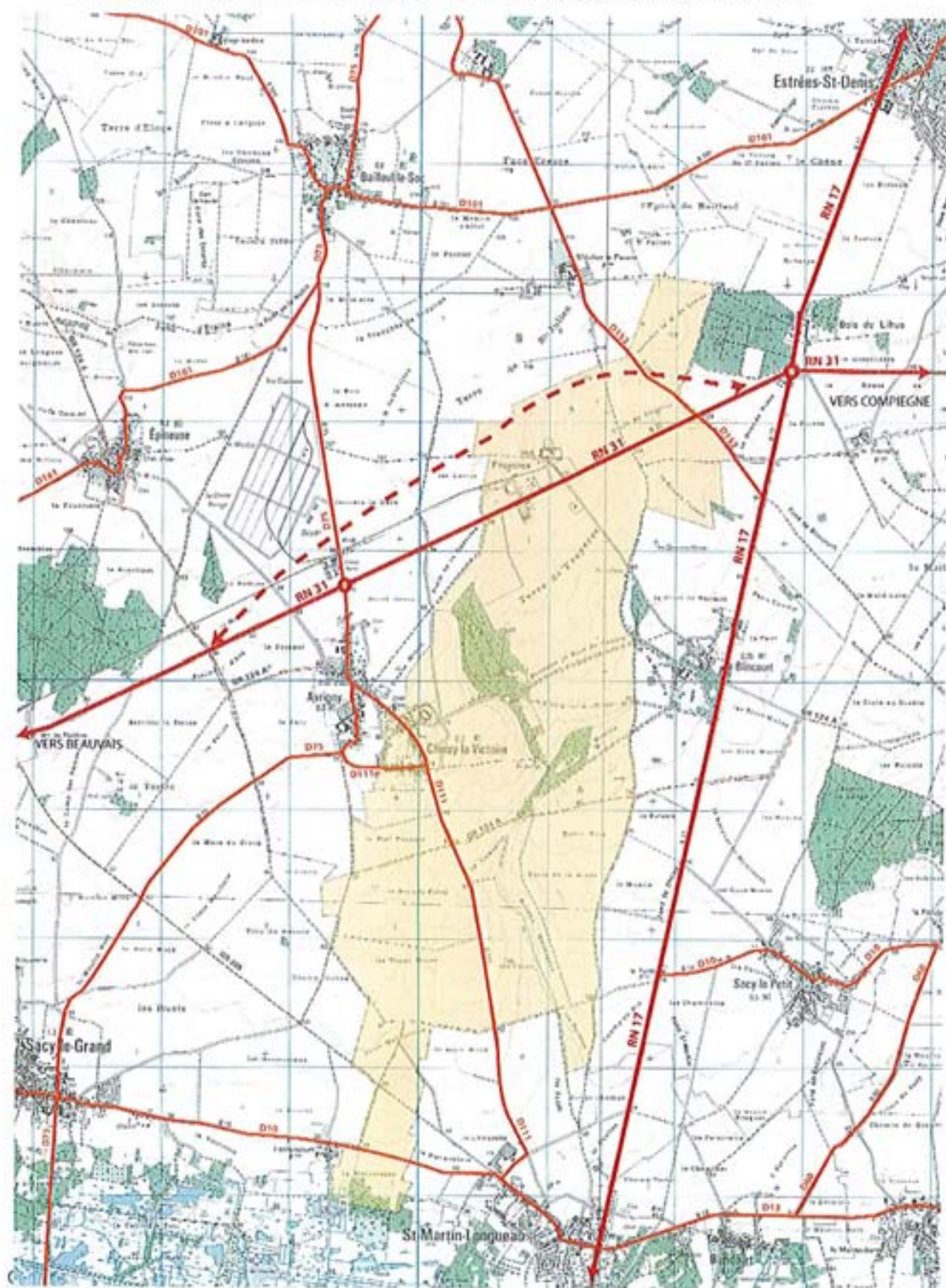
- d'Estrées-Saint-Denis au nord,
- de Moyvillers au nord-est,
- de Blincourt à l'est,
- de Sacy le Petit au sud-est,
- de Saint Martin Longueau au sud,
- de Sacy le Grand au sud-ouest
- d'Avrigny à l'ouest
- de Bailleul le Soc au nord-ouest



Localisation régionale de CHOISY-LA-VICTOIRE (EXTRAIT CARTE MICHELIN 1/150000ème)

Le territoire communal adopte une forme très étirée du nord au sud, sur plus de 7 km entre le bois de Lihus (pointe nord) et le marais de Sacy (pointe sud), la largeur moyenne est autour de 2 km d'est en ouest. Le village se situe à plus de 3 km au nord des marais de Sacy, le hameau de Froyères est à 5,5 km des marais de Sacy qui constituent un ensemble à fortes sensibilités environnementales.

Sa superficie est de l'ordre de 997 ha. Le territoire est constitué de deux entités urbanisées : le bourg de Choisy la Victoire majoritairement à destination d'habitat au centre ouest du territoire communal et le hameau de Froyères à dominante d'activités économiques au nord de la commune.



1.2 LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES ET LEURS ORIENTATIONS

Le territoire communal fait partie de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées organisé en Communauté de Communes depuis le 9 juin 1997, qui regroupe 19 communes pour une population de 16 295 habitants. Ce territoire est en cours de finalisation de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) avec la Communauté de Communes de la Basse Automne (communes autour de Verberie).

Choisy-la-Victoire n'est donc pas encore soumise aux orientations d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Néanmoins, il convient de prendre en compte les orientations d'aménagement déjà entreprises à l'échelle intercommunale et qui seront à valider et organiser dans le SCOT en cours de validation. La Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées a comme compétences : l'aménagement de l'espace et le développement économique, l'environnement, l'habitat et le cadre de vie, la voirie, les équipements sportifs, socio-culturels et scolaires, le transport, l'action sociale. Elle s'est constituée afin de créer une solidarité financière entre les communes adhérentes, afin de contribuer au développement économique de chacune des communes, de renforcer les services à la population et de mettre en œuvre un projet de territoire.



Extrait carte OCIDO : Les groupements à fiscalité propre.

Plus récemment, la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées s'est associée à l'Agglomération de la Région de Compiègne, et la Communauté de Communes de la Basse Automne pour former le territoire de l'ABC qui correspond géographiquement au Grand Compiégnais. A cette échelle, a notamment été élaborée avec le Conseil en Architecture, Urbanisme

et Environnement (CAUE) de l'Oise, une plaquette de recommandations architecturales, urbaines et paysagères s'appuyant sur les principales caractéristiques du secteur. En outre, une charte inter-territoriale d'aménagement est élaborée dans le cadre de la politique régionale d'aménagement du territoire mise en place par le Conseil Régional.

Elle préconise en particulier des actions communes entre les 3 structures intercommunales en matière d'amélioration du cadre de vie et de développement touristique.

Le territoire de la Plaine d'Estrées est très largement voué à l'activité agricole, principalement de grandes cultures. Il correspond à l'extrémité sud-est du plateau Picard, une des plus riches régions agricoles de France. Il rassemble en 1999, 16 295 habitants, répartis dans 19 communes ayant pour la plupart moins de 1 000 habitants. Le pôle central, Estrées-Saint-Denis compte environ 3 540 habitants, traduisant une identité rurale encore bien marquée.

Le pôle Estrées-Moyvillers accueille l'essentiel des commerces et surfaces commerciales au rayonnement intercommunal. Estrées-Saint-Denis en tant que chef-lieu de canton concentre les principaux équipements et services publics à vocation intercommunale (collège, piscine, centre de secours, gendarmerie, etc.). Cette commune-centre développe avec Francières une zone d'activités économiques intercommunale. Au sud de la communauté de communes, les communes de Longueil-Sainte-Marie et de Chevrières ont développé ces dernières années de vastes zones d'activités économiques autour de l'échangeur autoroutier de Chevrières sur l'A1. Ces sites accueillent principalement des unités de taille importante, en particulier la zone de Pans-Oise orientée vers la logistique.

Choisy-la-Victoire occupe une position centrale particulièrement bien desservie par la RN 31 favorisant l'attractivité de sa zone d'activités. Elle présente aussi un cadre de vie agréable la rendant attractive à l'échelle de la Communauté de communes pour les ménages à la recherche d'implantation résidentielle. Choisy-la-Victoire se situe d'ailleurs dans cette partie centrale du département où le marché foncier et immobilier est particulièrement actif, notamment face aux disponibilités foncières de plus en plus réduites sur le sud-Oise et l'agglomération compiégnoise particulièrement recherchées.

Par l'intermédiaire du Porter à Connaissance, l'Etat a communiqué un certain nombre d'informations et a présenté plusieurs enjeux liés à l'aménagement de la commune. Les informations seront abordées dans les différents thèmes développés dans les chapitres ci-après. L'annexe n°5 du dossier P.L.U. rappelle également les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles.

C'est en tenant compte de ces éléments supra-communaux qu'ont été menées les études relatives à l'élaboration du P.L.U. de Choisy-la-Victoire. Le rôle important du site naturel dans lequel s'est développé le village a nécessité une analyse particulière. Le diagnostic a ensuite porté sur la constitution du bâti et son rapport au site. Une étude socio-démographique a permis d'affiner les perspectives d'évolution de la commune.

Les orientations générales d'aménagement retenues par la commune et présentées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ont été élaborées sur cette base. Ce projet, proposé aux habitants, a alors permis de déterminer les dispositions réglementaires nécessaires à sa mise en œuvre. Ces dispositions (règlement et découpage en zones du territoire communal) sont justifiées dans la dernière partie de ce rapport de présentation.

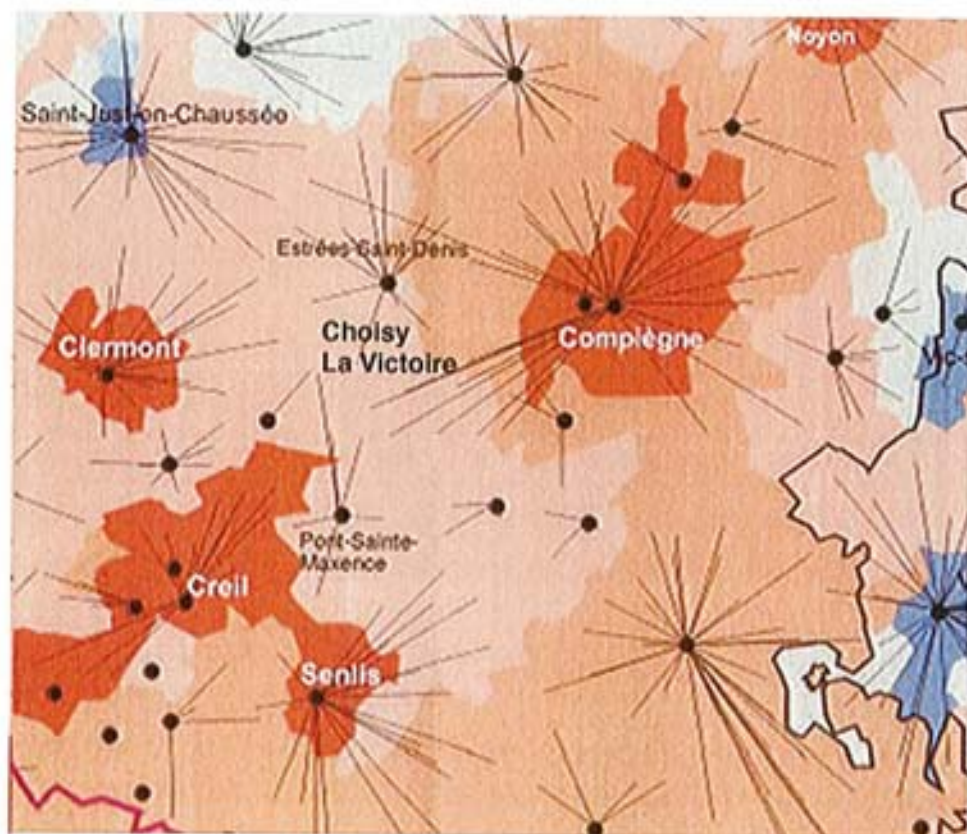
1.3 CHOISY-LA-VICTOIRE : UN VILLAGE MULTIPOLARISE

Choisy la Victoire est une commune rurale multipolarisée comprenant 197 habitants en 2004.

Il s'agit d'une commune essentiellement tournée vers l'activité agricole.

Elle s'inscrit au sud de la Plaine d'Estrées-Saint-Denis caractérisée par une vocation agricole de grande culture à laquelle le territoire de Choisy la Victoire participe.

Toutefois, la proximité de la RN31, axe majeur à l'échelle du département reliant l'A1 à l'A16, a favorisé l'implantation d'activités économiques au droit de cet axe.



Organisation territoriale de l'emploi

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines

Pôles urbains : unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus

Couronnes périurbaines : communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées

Communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural

Pôles d'emploi de l'espace rural : communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine et comptant 1 500 à 5 000 emplois

Couronnes des pôles d'emploi de rural : communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans le reste de l'espace rural

Autres communes de l'espace à dominante rurale : communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de rural

Organisation territoriale des services

● Commune disposant d'un nombre élevé de services appartenant à la gamme intermédiaire

★ Chaque commune qui ne dispose pas d'un certain nombre de services de la gamme intermédiaire est reliée par un trait de service fréquenté habituellement

Source : Insee - Sces, Inventaire communal de 1998

Territoires vécus de la Picardie en 1998 (source : INSEE-SCEES-IGN 2002)

La carte des territoires vécus de la Picardie de 2002, ci-contre, présente Choisy la Victoire comme une commune multipolarisée.

Aucun pôle urbain ou rural n'exerce une influence suffisamment importante en matière d'emploi sur le village pour en devenir le lieu le plus fréquenté.

Les principaux lieux d'emploi sont très diffus spatialement autour de Choisy la Victoire et relativement éloignés : région parisienne, Pont Saint Maxence, Creil, Sens, Compiègne.

Aucun des pôles d'emplois n'accueille au moins 20% des actifs indiquant cette forte multipolarisation pour l'emploi. L'agglomération parisienne (18% des actifs) constitue le premier lieu d'emploi pour les habitants de Choisy la Victoire, suivie de la commune de Pont Saint Maxence (12,5% des actifs).

En matière d'accès aux commerces, aux services et aux équipements, la ville de Pont Saint Maxence est la plus fréquentée par les habitants de Choisy la Victoire. Cette particularité s'ajoute à sa situation administrative puisque la commune appartient au canton de Clermont et fait partie de la Communauté de Commune de la Plaine d'Estrées. Sa situation en limite de territoire administratif renforce son caractère de commune multipolarisée.

Les orientations du P.L.U. sont à définir dans ce contexte de multipolarisation, notamment en lien avec l'arrivée d'une population aux moeurs périurbaines ou urbaines. Ces ménages sont le plus souvent demandeurs de services et d'équipements (petite enfance, sport et loisirs etc.) et n'existent pas nécessairement en milieu rural.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal d'une superficie de 997 ha comprend 20 ha d'espaces boisés, soit 2% du territoire. Il s'inscrit donc dans un paysage largement ouvert d'autant que le relief est peu marqué.

La commune de Choisy-la-Victoire s'est développée en rive sud-est du Plateau Picard, à la transition entre le rebord méridional du Plateau Picard et les buttes calcaires résiduelles au sud. Elle fait partie de la plaine d'Estrées-Saint-Denis caractérisée par un paysage largement ouvert de grande culture.

2.1 GÉOLOGIE ET GEOMORPHOLOGIE

Choisy-la-Victoire se situe sur le rebord méridional du plateau Picard, entendu comme le territoire compris entre le plateau agricole du Santerre au nord, les collines du Noyonnais à l'est, des vallées et collines du Pays de Bray à l'ouest, annonçant la Normandie et les buttes calcaires de la rive gauche de la vallée de l'Oise au sud. Il s'agit d'un vaste plateau principalement voué à l'activité agricole caractérisé par son sous-sol crayeux recouvert de limons rendant les sols particulièrement fertiles.

Le secteur de Choisy-la-Victoire se caractérise par un substrat crayeux. La plaine d'Estrées se caractérise par la présence de nombreuses buttes témoins en bordure de la vallée de l'Oise. C'est une zone de transition entre les pays de craie et ceux du calcaire grossier. Cette plaine est caractérisée par des formations colluviales sablo-limoneuses ou sableuses.

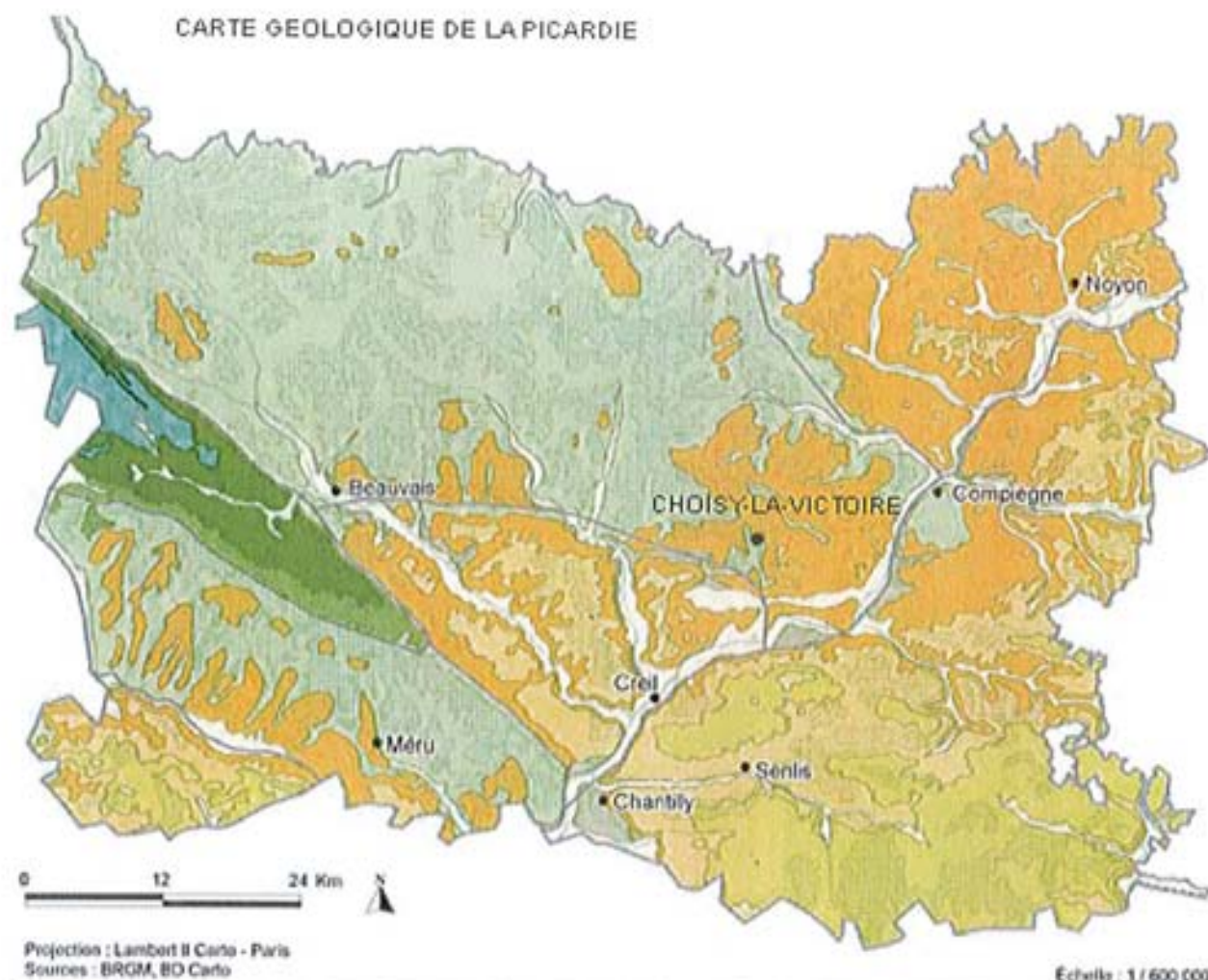
La partie la plus au Sud correspond à une zone alluvionnaire résultant des dépôts de l'Oise et de l'accumulation de ruissellement diffus arrivant du plateau. Ces alluvions sont ici tourbeuses et ont fait l'objet d'exploitations dans le passé. Elle correspond à la zone humide des Marais de Sacy.

La géomorphologie peut être considérée comme la résultante des actions combinées de la dynamique atmosphérique, des dynamiques érosives terrestres et du climat sur les substrats géologiques.

La forte exposition au vent a tenu un rôle fondamental dans la formation du paysage actuel. Sur un substrat relativement homogène, l'action du vent a érodé les limons et les buttes crayeuses sur les parties les plus exposées, donnant aujourd'hui un espace largement ouvert et peu accidenté.

Les aspects climatologiques indiquent que la pluviométrie moyenne annuelle est de l'ordre de 600 mm. En moyenne annuelle, les jours de pluie sont estimés à 135 environ. Les vents dominants sont de secteurs nord-ouest et sud-ouest, avec une direction secondaire de secteur nord-est. Le climat est de type tempéré océanique avec une influence continentale. La température moyenne annuelle est de 10°C. La moyenne des minima quotidiens est de 3,5°C (en hiver) et de 16,9°C (en été) pour les maxima. Les mois les plus chauds s'étendent de mai à septembre, et les plus froids de novembre à février-mars.

CARTE GEOLOGIQUE DE LA PICARDIE



Légende

- Alternance de cailloutis plus ou moins sableux, de tourbes et de niveaux argileux peu épais
- Cailloutis, limons remaniés
- Limons à silex plus ou moins sableux
- Meulière de Beauce sur sables de Fontainebleau

- Groupements de marnes, meulière et sables
- Calcaire coquiller grossier du Lutétien
- Sables et argiles
- Craie blanche plus ou moins riche en silex

- Craie argileuse
- Marnes, sables, argiles
- Grès, marnes, calcaires, sables et argiles
- Villes principales

2.2 LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

Le relief est peu marqué, malgré une inclinaison générale vers le sud/sud-est passant d'un point culminant de 112 mètres à la hauteur du Bois de Lihus à un point bas de 34 mètres en limite avec Saint Martin Longueau, soit un dénivelé moyen d'1%.

Le village se situe à une altitude variant entre 76 et 84 mètres. Les buttes de Grandfresnoy à l'est et du bois des Côtes à l'ouest, respectivement à 125 m et 157 m d'altitude constituent des exceptions; elles forment des points de repère dans le paysage. La pente peut atteindre 20% par endroits.

Entre le bois des Côtes et les buttes calcaires de la rive droite de l'Oise jusqu'à Compiègne, il y a peu de cours d'eau perpendiculaires à l'Oise créant des vallées ou vallons secondaires bien marqués. Le territoire est entaillé par de nombreuses vallées sèches dont l'orientation générale est du nord au

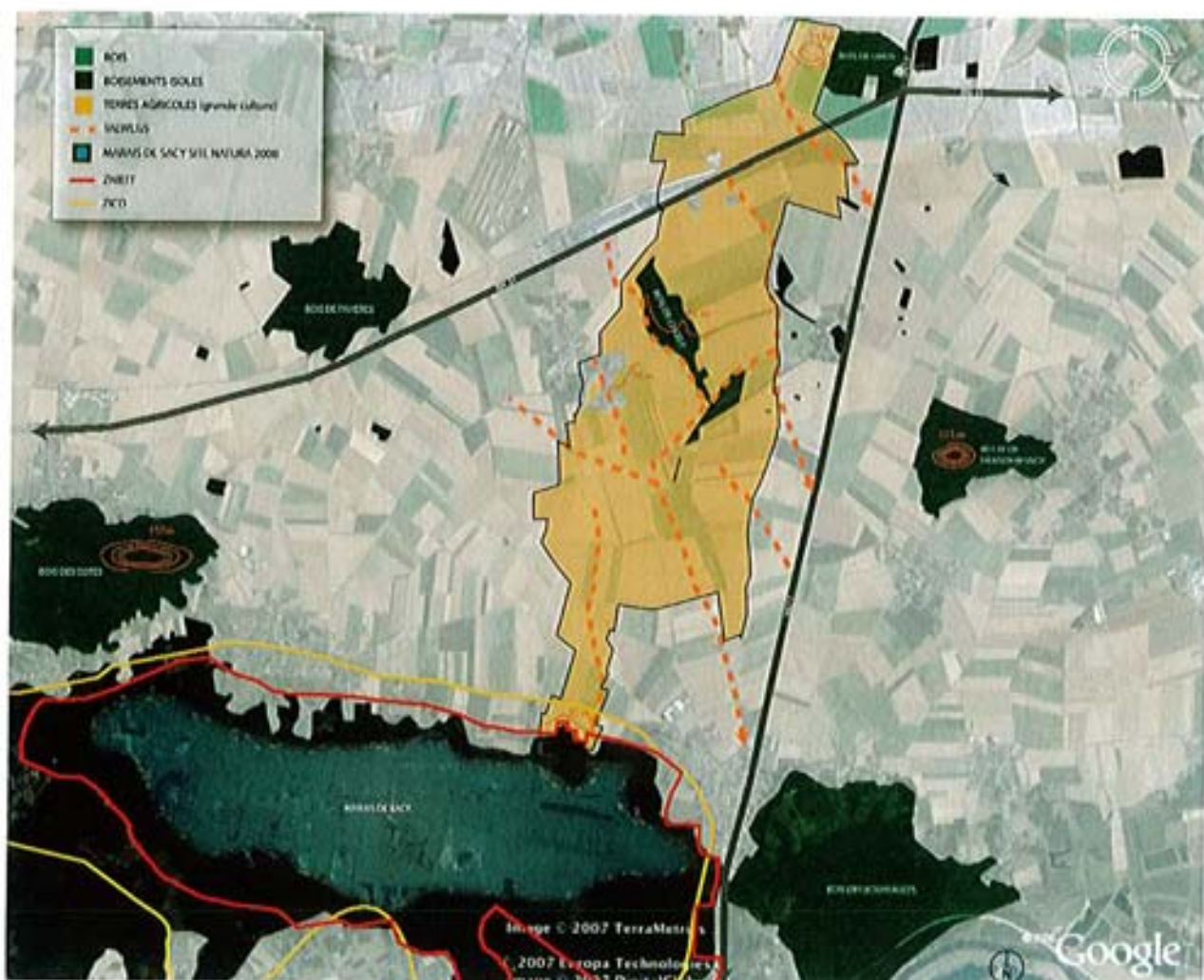
Ces vallées convergent pour la plupart vers une vallée unique aboutissant vers l'agglomération de Saint Martin Longeau.

Les eaux de ruissellement arrivant du plateau agricole sont donc nombreuses et du fait de la faible pente du territoire, forment une succession de petits talwegs orientés nord/sud jusqu'à la rivière Oise ou au marais de Sacy.

Le territoire de Choisy la Victoire n'est traversé par aucun cours d'eau, mais il est irrigué par de nombreux talwegs acheminant les eaux de ruissellement principalement vers le sud-est et la vallée de l'Oise (par Bazicourt et Saint Martin Longueau). Ces talwegs constituent autant de secteurs à risques de coulées de boues en cas de fortes précipitations. Un talweg traverse le village au niveau de la Grande rue où se trouve la mare qu'il convient de préserver comme élément régulateur des ruissellements vers le sud. Il faudra en tenir compte dans l'aménagement du village. À ce jour, aucune coulée de boue n'a engendré un arrêté de catastrophe naturelle. Il n'existe aucun écoulement permanent sur le territoire communal, hormis le fossé à l'extrême sud, en limite de Sacy le Grand.

La commune est entièrement située sur le bassin versant de l'Oise. La craie sénonienne sous-jacente renferme une nappe libre, dont l'écoulement s'effectue du nord vers le sud. Sa profondeur, presque nulle au niveau de la zone marécageuse de Sacy le Grand, passe à 30 mètres environ en sommet de plateau, au niveau de Froyères. Cette nappe exploitée pour l'alimentation des collectivités, est à 12 m de profondeur au niveau du point de captage AEP du syndicat des eaux.

La commune appartient au périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise Aronde en cours d'élaboration. Le contenu d'un PLU doit être compatible avec le SAGE. Suivant l'avancement du dossier, les orientations retenues et validées par la Commission Locale de l'Eau (organisme de suivi du SAGE) pourront être intégrées dans le PLU.



2.3 PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le relief, la qualité des sols, les caractéristiques climatiques, l'intervention humaine contribuent au façonnement du paysage.

2.3.1 Aujourd'hui : un espace de transition paysagère largement ouvert

Le territoire de Choisy la Victoire jouxte un espace de transition paysagère à l'échelle départementale. En effet, il est à la confluence entre le Plateau Picard au paysage ouvert dominé par les terres de culture, le paysage de la vallée de l'Oise semi-fermé où alternent boisements sur milieux humides, prairies et plans d'eau, le paysage fermé des buttes calcaires occupées par des masses boisées : Mont Pagnotte au sud-est et bois des Côtes au sud-ouest qui ferme le paysage, butte de Grandfresnoy à l'est et Montagne de Sarron au sud-est en site rapproché.

De ce fait, l'occupation des sols n'est pas nécessairement la même de part et d'autre de l'Oise :

- Au sud, les versants assez marqués, orientés au nord et occupés par la forêt domaniale d'Halatte prolongée vers l'ouest par le bois des Côtes, sont difficilement exploitables par l'activité agricole. Celle-ci s'est donc développée dans la plaine alluviale où les champs cultivés se partagent l'espace avec les gravières (extraction d'alluvions). Les parties habitées se trouvent à la jonction entre l'espace cultivé de fond de vallée et l'espace boisé des coteaux, là où la pente n'est pas encore trop marquée.

- Au centre, la plaine alluviale est également occupée par des gravières, avec de nombreux étangs de Longueil Sainte Marie à Houdancourt, puis se prolonge par la zone humide du marais de Sacy. Les parties boisées sont encore bien présentes. Il s'agit le plus souvent de bois composés d'essences adaptées aux milieux humides (peupliers, aulnes notamment). Il reste également des surfaces en herbe (prairies) utiles à l'élevage. Les champs ouverts voués à la grande culture intensive occupent les terrains moins humides situés au nord de la D13 qui souligne la fin du rebord méridional du Plateau Picard. Les villages (Longueil Sainte Marie, Chevières, Houdancourt, Bazicourt, Saint Martin Longueau, Sacy le Grand) se sont développés entre cet espace de grande culture et le fond de vallée humide voué à l'activité pastorale et au boisement.

- Au nord, la plaine d'Estrées marque ce rebord du Plateau Picard où la très faible pente et le substrat géologique donnant des terres riches en limons de recouvrement a permis une culture intensive. Les terres remembrées offrent aujourd'hui un vaste paysage agricole de champs ouverts, ponctués de boisements relativement nombreux autour de Choisy la Victoire en comparaison avec la partie plus au nord d'Estrées.

Les villages sont regroupés autour des corps de ferme et se sont développés par remplissage des terrains libérés d'un usage agricole révolu (pâturages, vergers) aux abords immédiats des fermes. Ils s'organisent principalement selon un axe nord/sud suivant le sens de la pente.



Paysage ouvert en regardant vers le sud-est du territoire communal.

Aujourd'hui, dans le cadre largement ouvert de la plaine d'Estrées, l'occupation urbaine rythme le paysage. Les bâtiments ont donc un impact majeur sur la perception du secteur.

Ainsi, l'implantation récente d'une plate-forme logistique automobile le long de la RN 31 (axe est/ouest) s'inscrit difficilement dans le paysage du fait qu'elle s'organise de manière linéaire, perpendiculairement au sens de la pente, ce qui ne correspond pas à la disposition naturelle des structures paysagères.

Le territoire de Choisy la Victoire s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques de la dernière entité naturelle décrite précédemment, dans laquelle il se fond totalement. En effet, le paysage de champs ouverts est omniprésent sur l'ensemble de la commune.



Au nord du village en regardant vers le hameau, un espace de champs ouvert où la trame bâtie d'Avrigny et Froyères souligne l'horizon.

La couverture végétale repose principalement sur les bois organisés en massifs (Bois de Choisy, Bois de Lihus, Bois de Favières, Bois des Côtes, butte de Grandfresnoy et Bois des Boursaults) distincts des boisements isolés implantés de manière éparse sur le secteur, mais qui ponctuent l'espace agricole ouvert.



Au sud-est, la butte de Grandfresnoy domine l'espace de champs ouverts.



A l'ouest, le mont César et le massif du bois des Côtes ferment l'horizon du paysage ouvert.

Le Bois de Choisy occupe la vallée sèche au centre du territoire communal et constitue le seul Bois d'envergure sur le périmètre de la commune. En limite communale sud, à plus de 3 Km du secteur aggloméré, le lieu-dit "la Malvoisine" accueille le Marais de Sacy bordé d'arbres, de taillis et d'une végétation spontanée de zone humide.



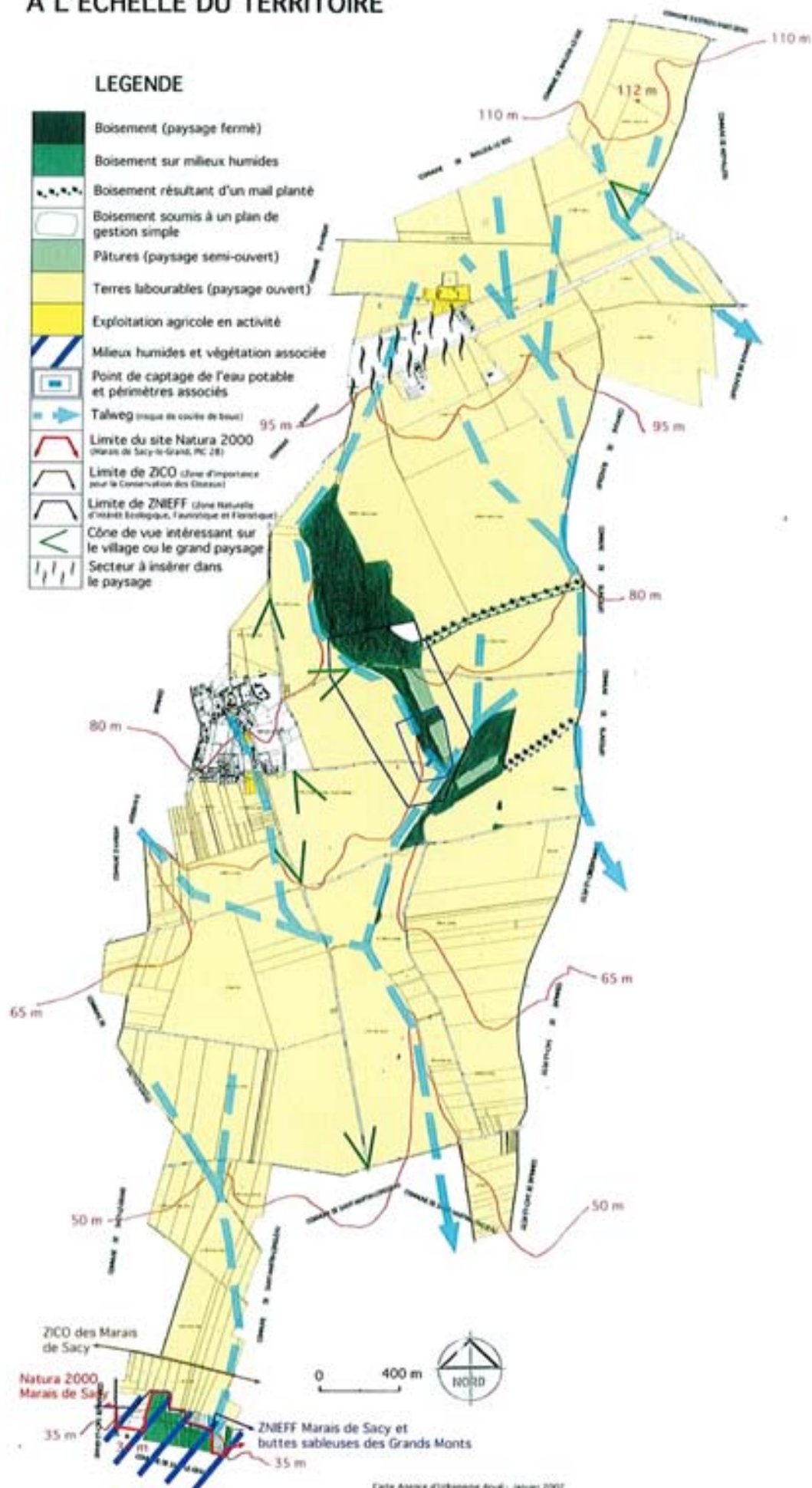
En sortie est du village par la rue de Lombarde, vue sur le bois de Choisy qui crée une longue ligne nord/sud dans la lecture du paysage.

Les deux secteurs urbanisés sont situés sur la frange ouest du territoire et sont contiguës aux deux secteurs urbanisés de la commune voisine d'Avrigny, si bien que l'identification de la trame urbaine de Choisy la Victoire n'est pas toujours évidente suivant l'endroit par lequel on entre sur la commune. Ces secteurs urbanisés ont la particularité d'être séparés par le Bois de Choisy occupant la partie centrale du territoire sur presque toute sa largeur, suivant globalement le sens de la pente. Il crée en cela une véritable coupure dans la lecture du paysage à l'échelle du territoire. Il isole le secteur voué aux activités économiques autour de Froyères, du village. Ce boisement est protégé au POS en tant qu'espace boisé classé et fait l'objet d'un plan de gestion simple. Il se prolonge par un ancien mail planté jusqu'au parc du château de Blincourt.



Frange sud du village dominée par un paysage largement ouvert où le traitement paysager des propriétés privées contribue largement à l'insertion du bâti dans son site naturel.

LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



2.3.2 La végétation et la faune

Choisy la Victoire est concernée par la Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n°600LE111 dite du Marais de Sacy et des buttes sableuses des Grands Monts qui s'étend sur l'extrémité sud du territoire communal. Il s'agit d'une vaste zone humide constituant le plus grand marais de l'Oise et un site remarquable à l'échelle européenne. Il est développé sur un substrat de tourbe alcaline et fermé au sud par des buttes résiduelles de sable thauetens.

La juxtaposition de milieux tourbeux, terrestres et aquatiques, de pelouses, de landes et de forêts permet l'expression d'une biodiversité exceptionnelle, tant sur le plan phytosociologique qu'au niveau floristique et faunistique. Il abrite de nombreuses espèces assez rares à très rares menacées en Picardie : tréfle d'eau, stellaire des marais, potamogeton, guimauve officinale, véronique en écus, jonc squarreux, etc.

L'avifaune y est particulièrement intéressante avec de nombreuses espèces peu communes (gorgebleue à miroir, martin pêcheur, pic mar, etc.). Des espèces nicheuses rares et menacées sont présentes sur les étangs (sarcelles d'hiver et d'été, chouette chevêche, pie-grèche grise, etc.).

A cela s'ajoute d'autres espèces faunistiques rares et menacées : triton crêté, vipère péliade, martre des pins, musaraigne aquatique, cerf élaphe.

Il est recommandé de réhabiliter un pâturage extensif, de limiter la baisse du niveau d'eau en été, ou encore de préserver les dernières pelouses et landes sableuses. La superficie totale de la ZNIEFF est de 1650 ha, dont environ 10 ha sur le territoire de Choisy la Victoire, soit 0,6%.

Le marais de Sacy est inscrit en site NATURA 2000 sur 394 ha au regard de l'exceptionnelle biodiversité des milieux et de la présence de nombreuses espèces menacées. La Zone Spéciale de Conservation concerne notamment le feu dit la Malvoisine au sud du territoire communal sur une superficie de 6 ha environ, soit 0,6% de sa surface. La démarche Document d'Objectifs visant à définir les modalités de gestion de cet espace de très forte sensibilité environnementale entre les partenaires institutionnels (notamment les Services de l'Etat représentés par la DIREN), les collectivités locales, les associations et les propriétaires privés est réalisée. Ce document d'objectifs est en cours de validation. Il préconise en outre une gestion de trou rigoureuse notamment par un suivi du niveau de l'eau, le maintien des activités liées historiquement aux marais (chasse, pêche, agriculture), la prévention des pressions à venir en terme d'aménagement et d'urbanisme, le retour d'interventions humaines nécessaires à la gestion et à la connaissance des milieux naturels, la découverte des milieux (accueil du public) dans les parties appartenant aux collectivités volontaires.

Le marais de Sacy fait également l'objet d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). En effet, le site est utilisé comme halte migratoire, site d'hivernage et site de nidification pour de nombreuses espèces aviaires : butor étoilé, grande aigrette, héron pourpré, cogne noire et blanche, milan noir, busard, différentes espèces de mouettes, etc. Il est préconisé de lutter contre la baisse des niveaux d'eau en été et la dégradation de la qualité de la nappe de la craie source d'eutrophisation. En outre, la réhabilitation d'un pâturage extensif par bovins permettrait de lutter contre l'embroussalement et la disparition des derniers espaces de prairies.

Il serait également intéressant de définir des principes de protection des haies ou arbres isolés qui tiennent un rôle important dans la perception d'un paysage, mais aussi dans l'habitat de la petite faune ou le développement de la flore, et encore dans la régulation des eaux de ruissellement.

En outre, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il est possible de délimiter des espaces boisés à protéger de tous défrichements suivant les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dès lors, les propriétaires devront faire une demande à la mairie pour toute coupe ou abattage. Une obligation de replanter pourra être imposée.

2.3.3 Diagnostic des boisements

La couverture végétale repose principalement sur le Bois de Choisy situé au centre du territoire communal. Il occupe la partie haute d'une vallée sèche s'écoulant vers le sud. La nature de ce boisement correspond à des chênaies mêlées de charmes, érables, frênes. Ces bois de feuillus s'accompagnent d'une végétation arbustive plus spontanée. Quelques remises boisées isolées dans l'espace agricole sont constituées de strates arbustives.

Le bois de Choisy participe à l'identité végétale du rebord méridional du plateau picard où peuvent se réfugier la faune en transit entre la région du plateau picard au nord et le continuum boisé allant du bois des Côtes à la forêt domaniale d'Halatte au sud. Au lieu dit "à Malvoisine", à l'extrémité sud du territoire, les boisements attachés au marais de Sacy correspondent à des chênes ainsi qu'à des saules ou des peupliers de plus en plus colonisés par une strate arbustive spontanée de milieux humides. Dans le village au moins deux parcs arborifères notamment de grands marronniers et peupliers participent à la strate végétale du secteur urbanisé.

Le bois de Choisy est en large part soumis à un plan simple de gestion qui encadre les modalités de coupes. Les boisements des remises, des franges du marais de Sacy ou des parcs du village pourraient être identifiés en tant qu'éléments du paysage à préserver (article L 123-1 7° du code de l'urbanisme) qui permet à la commune d'être tenue informée en cas de toutes interventions sur ces éléments plantés par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement, sans pour autant obliger à replanter en cas d'abattage.

2.3.4 Les éléments à prendre en compte

D'autres contraintes environnementales créées dans le Porter à Connaissance sont à prendre en compte dans le développement du territoire communal.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), secteur NATURA 2000 et ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

Le territoire communal est concerné par un périmètre de ZNIEFF (cf.p17 du présent rapport). Une ZNIEFF correspond à un inventaire du patrimoine naturel qui, à l'échelle de la Région, s'avère intéressant à préserver parce que le milieu écologique, la faune ou la flore repérés sont peu communs. Cet inventaire est fait par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN).

La ZNIEFF n'induit pas de contrainte réglementaire obligatoire, mais l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est un moment privilégié pour définir les modalités de préservation des terrains concernés par cette inscription.

La ZNIEFF n°60CLE111, dite du Marais de Sacy et des buttes sableuses des Grands Monts s'étend sur l'extrémité sud du territoire communal (voir annexe servitudes et informations jugées utiles). Il s'agit d'une vaste zone humide constituant le plus grand marais de l'Oise et un site remarquable à l'échelle européenne.

La commune est concernée par l'inscription en site NATURA 2000 des Marais de Sacy (cf.p17) au lieu dit la Malvoisine au sud du territoire communal sur une superficie de 6 ha environ, soit 0,6% de sa surface. Le Document d'Objectifs visant à définir les modalités de gestion de cet espace de très forte sensibilité environnementale entre les partenaires institutionnels (notamment les Services de l'Etat représentés par la DIREN), les collectivités locales, les associations et les propriétaires privés, est réalisé et en cours de validation.

Le marais de Sacy fait également l'objet d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO PED6) qui concerne environ 10% du territoire communal au sud de ce dernier.

Espaces boisés

Un Plan Simple de Gestion forestière autorisant les coupes sans autorisation préalable est localisé au lieu-dit Le Bois de Choisy.

Afin d'éviter tous risques ou nuisances (chutes d'arbres, de branches, ombre, etc.) la DDAF rappelle qu'en milieu des espaces boisés, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut imposer une marge de recul non constructible de 20 à 30 mètres suivant la topographie du terrain et la qualité du boisement (taillis, futaie, etc.).

La DDAF rappelle par ailleurs que la législation forestière demeure sur les boisements d'une superficie supérieure ou égale à 4 ha et qui ne figureraient pas en espaces boisés classés au P.L.U.

Activité agricole (voir aussi diagnostic agricole au chapitre 6)

En 2008, cinq sièges d'exploitations agricoles en activité sont implantés sur la commune. Aucune ne pratique l'élevage ce qui n'engendre pas de périmètre de protection.

En outre, la chambre d'agriculture précise que pour éviter les problèmes de voisinage aux abords des exploitations agricoles et de manière à ne pas limiter le développement des exploitations, il serait intéressant de repérer, en plus des installations classées, les activités provoquant des nuisances et les parcelles concernées par des plans d'épandage afin d'éviter l'urbanisation à proximité de ces installations.

Nuisances sonores

Le territoire communal est concerné au Nord par un périmètre de nuisances acoustiques d'e 100 m de part et d'autre de la RN31 classée en niveau 3.

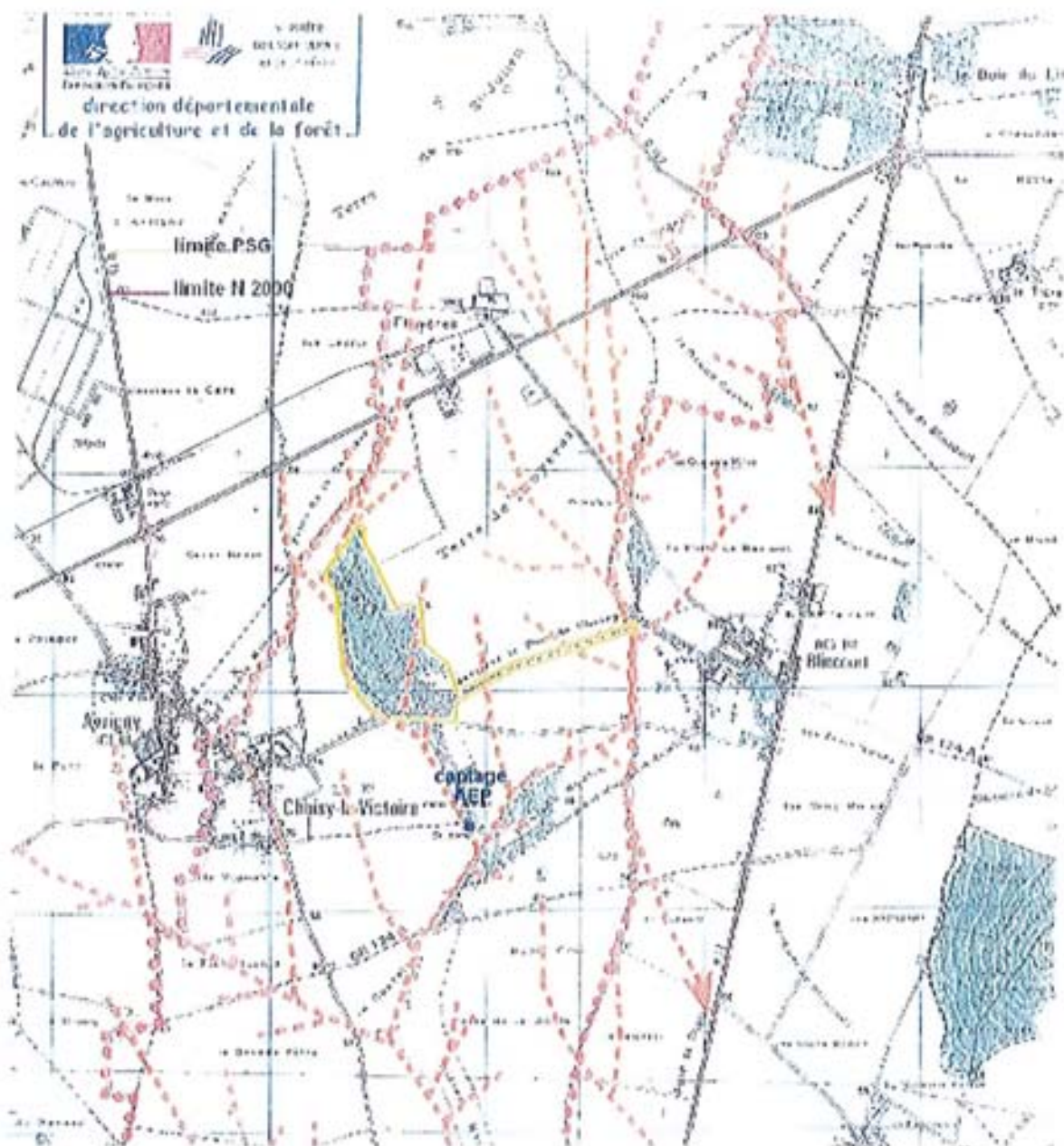
Risque de coulées de boues et secteur "non stable", risques de mouvements de terrains

Un arrêté a été pris le 29 décembre 1999 pour inondation par débordement et ruissellement, ainsi que mouvements de terrain consécutifs à la tempête de Noël 1999.

La présence de nombreux talwegs est à prendre en compte.

Pont de captage d'alimentation en eau potable

La commune compte un pont de captage de l'eau potable institué par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 4 juin 1984. Il se situe au lieu-dit "Entre le Chemin du Moulin et celui de Compiègne" au contact du bois de Choisy (au sud-ouest) et inclut des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné, dans lesquels les conditions d'usage des sols sont encadrés afin de limiter tout risque de pollution. Aujourd'hui, l'usage des sols au sein de ces périmètres correspond à des boisements, des surfaces en herbe ou des terres de culture, situées à plusieurs centaines de mètres des secteurs urbanisés de la commune.



Assainissement et gestion des fossés

L'assainissement est actuellement autonome. La commune a réalisé son schéma de zonage d'assainissement conformément à la loi sur l'eau et a opté pour un assainissement mixte : dispositif collectif pour le village et autonome pour Froyères. La localisation du site voué à recevoir la station de traitement des eaux usées est à envisager dans le PLU. Elle se fera au sud du village, en point bas par rapport au secteur assaini, ce qui facilite la mise en place d'un réseau gravitaire.

Une attention particulière devra également être portée à l'évacuation des eaux pluviales qui feront autant que possible l'objet d'un traitement avant rejet vers le milieu naturel. Il convient de rappeler que l'entretien des fossés et des exutoires incombe à leurs propriétaires sous la responsabilité du maire.

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

La commune fait partie du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise Aronde en cours d'élaboration.

Le potentiel éolien

Concernant le développement éolien, il convient de rappeler qu'une étude exploratoire a été réalisée sur le territoire de la Communauté de communes de la Plaine d'Estrées en novembre 2004. Elle conclut à une possible implantation d'éoliennes dans la partie sud du territoire entre la voie communale de Compiègne à Clermont et la voie communale n°5 de Sacy le Grand à Pont Saint-Maxence, soit un polygone d'étude sur 2 Km de long suivant une orientation nord-ouest/sud-est. Ce secteur est néanmoins concerné par un projet de ligne à haute tension qui serait incompatible avec un développement éolien. En outre, la proximité du site NATURA 2000 et de la ZICO pose la question de la compatibilité d'un parc éolien avec le fort intérêt avifaunistique du secteur.

Archéologie

La commune est concernée par plusieurs zones à contraintes archéologiques notamment sur le périmètre de la ferme Chéaço et dans une bande de 70 mètres depuis la rue de Lombardie au côté de l'église.

3. ORGANISATION DU TISSU URBAIN

3.1 **FORME ET EVOLUTION DU BATI**

Le bâti se développe à partir de deux entités distinctes.

Le village contigu à la trame urbaine d'Avigny :

Il suit une logique de développement plutôt nord-sud où il s'étire sur 450 mètres. Il semble principalement tourné vers le sud. Il reste relativement groupé avec encore de nombreuses possibilités d'aménagement au sein de l'enveloppe déjà constituée, plus spécifiquement suivant une logique est-ouest, le tout pouvant former un quadrilatère sectionné en son centre et délimité par le maillage communal. Globalement, le village apparaît encore contenu autour des principales voies qui le traversent. On ne décèle aucune excroissance dont l'insertion dans le paysage serait marquée. En revanche, les extensions récentes les plus au sud sont particulièrement visibles en approche lointaine car les abords du village sont ici occupés par des terres de culture planes et les constructions ayant des teintes claires n'ont pas fait l'objet d'accompagnement paysager significatifs.

Sur la frange est, la transition est moins brutale compte tenu de la proximité du bois de Choisy et de la présence de jardins et pâtures venant au contact de l'espace agricole (toutefois, le mur de clôture de l'ancienne ferme sur cette frange mériterait d'être remis en état). En outre, tout développement urbain au lieu dit "Courtill Bayotin" pourrait modifier sensiblement le caractère rural de cette entrée de village et devra prendre en compte cette caractéristique à préserver.

Au nord, la trame urbaine d'Avigny ne permet pas de distinguer clairement Choisy la Victoire ; cependant, il reste quelques terrains libres de construction au contact de ces communes pour lesquelles toute évolution de l'occupation des sols aura des conséquences sur la disposition de ces deux villages.

À l'ouest, l'entrée de village est marquée par les haies clôturant les jardins privatifs. La rue du Tour de Ville constitue aujourd'hui une limite bien visible entre Choisy la Victoire et Avigny. En revanche, le champ cultivé situé sur le territoire d'Avigny est inscrit en zone d'urbanisation future du Plan d'Occupation des Sols de cette commune. Son urbanisation viendra achever la jonction entre la trame bâtie des deux villages dont les incidences paysagères, urbaines et de circulation mériteraient d'être anticipées pour ne pas avoir à les subir.

La seconde entité correspond au **hameau de Froyères** dont l'organisation s'articule autour de la RN 31 et de l'ancienne voie ferrée (Rochy-Condé à Soissons). Dès lors, sa logique de développement s'articule d'est en ouest. L'implantation récente d'une nouvelle activité économique étire cet ensemble urbain sur plus de 500 mètres de long le long de la RN31, en se prolongeant sur Avigny jusqu'aux silos de la coopérative agricole. Le traitement paysager réalisé autour de cette activité repose sur des plantations d'alignement le long de la RN 31, qui sont encore trop récentes pour marquer le paysage. Elles ne font que conforter l'organisation linéaire de cet ensemble de manière perpendiculaire à la pente. La future déviation de la RN31 au nord du tracé actuel formera une coupure est/ouest supplémentaire dans ce paysage.

Le développement de ce site d'activités d'intérêt communautaire pourrait s'accompagner de modalités de traitement paysager visant à optimiser son insertion dans le paysage. Une orientation particulière d'aménagement est à envisager et à intégrer au dossier PLU. En effet, la qualité paysagère d'un site d'activités économiques est aujourd'hui gage d'une valorisation économique favorable à sa commercialisation.

Au sein du secteur bâti du village, il reste plusieurs groupes de parcelles libres, actuellement occupées par des champs, des jardins ou des pâtures. L'ensemble le plus vaste se situe au cœur du village

entre la Grande rue et la rue Neuve autour desquelles l'essentiel de l'habitat pavillonnaire s'est développé depuis le début des années 70.

Au sud, la limite est bien constituée, il serait dommage de venir la modifier en offrant de nouvelles possibilités d'aménagement. Néanmoins, il serait intéressant d'accompagner cette frange du village par un traitement paysager le long du chemin du Moulin de Choisy jusqu'au futur parc de sports et de loisirs.

À l'est, le maintien d'un espace tampon entre le site de loisirs et le village est souhaitable, notamment pour limiter les nuisances potentielles de ces activités sur les riverains. Cet espace tampon pourrait cependant être traversé par un cheminement vert depuis les autres parties du village afin de sécuriser l'accès au pôle sportif et de loisirs.

Au nord, les terrains encore disponibles au contact d'Avrigny dans le prolongement de la rue Neuve peuvent jouer un rôle important dans les conditions d'articulation entre ces deux communes à long terme. Leur usage est à définir dès à présent.

En outre, les grandes propriétés situées à l'arrière de l'église offrent un potentiel important de valorisation du bâti. Ils s'accompagnent d'une trame paysagère structurante à l'échelle du secteur aggloméré, composée de grands arbres qui concourent à l'aspect végétal du village.

3.2 LA STRUCTURE DU BATI

3.2.1 La parcellaire

Le parcellaire est de manière générale orienté nord/sud, sauf en limite avec la commune de Sacy le Petit. Dans le secteur bâti, le parcellaire s'inscrit, majoritairement, perpendiculairement aux voies de circulation. Il est assez régulier, toutefois, quelques parcelles au nord-ouest du secteur aggloméré du village et dans la partie sud de la grande rue sont de forme plus carrée.

Leur taille et leur position sont différentes selon la constitution historique des quartiers et l'utilisation du sol :

- Les grandes parcelles de forme souvent régulière, extérieures ou en limite de l'espace bâti, correspondent à l'espace agricole ayant fait l'objet d'un remembrement.
- Les parcelles allongées mais peu larges, situées au sud du secteur aggloméré du village et au sud du territoire communal, coïncident avec des pâtures ou boisements qui n'ont pas été remembrés.
- Les parcelles situées au cœur du village sont soit de dimension très réduite, soit très grandes et de forme carrée en raison d'un historique et d'une structure associée à la forte présence de corps de ferme. Elles sont principalement occupées par l'habitat ancien du village.
- Les parcelles les plus régulières, de forme rectangulaire ou carrée, principalement situées au sud de la Grande Rue et dans la Rue Neuve marquent l'apparition et la configuration des constructions récentes de type pavillonnaire. Leur superficie moyenne est de 700 m² avec une façade sur rue d'une vingtaine de mètres environ.

3.2.2 Les caractéristiques de la trame bâtie

Le traitement architectural et paysager des constructions participe pleinement à l'insertion du village dans son site et ses paysages.

Les bâtiments les plus anciens sont constitués de briques et de pierres et le principe d'implantation le plus souvent à l'alignement permet une bonne insertion au site. Les bâtiments anciens d'envergure sont clos de mur respectant ainsi ce principe d'identification claire de l'espace public. Les extensions récentes en retrait sans véritable clôture minérale ne suivent pas toujours ce schéma.

Dans le cadre du P.L.U., la délimitation du secteur constructible doit permettre à la commune de se positionner sur cette configuration du bâti et sur l'impact paysager des extensions du village.

L'extension possible dans la partie nord-est mérite d'être conçue de manière à reconstituer la frange est du village insérée dans le paysage par le bois de Choisy.

Il convient dès à présent de se positionner sur le rôle qu'aura la voie communale n°1 en limite est de secteur aggloméré dans le développement du village. Doit-elle être conçue comme la limite à tout développement, même à long terme de l'urbanisation ou peut-on envisager qu'elle constituera une future rue du village parallèle aux deux axes existants (RD111, Grande rue) ?

L'aspect minéral domine à l'intérieur du village : le bâti venant à l'alignement des rues reste majoritaire et les extensions pavillonnaires implantées en retrait de l'alignement sont pour la plupart assez récentes et faiblement accompagnées d'une végétation bien développée ou d'un mur de clôture assurant la continuité du bâti.

Les murs sont encore nombreux. La place centrale crée un espace minéral accompagné par la densité du bâti qui la ceinture. Les espaces verts sont majoritairement le fait de jardins visibles depuis la rue.



La place centrale du village à l'aspect minéral.

Un espace central constitué de jardins, de pâtures et de terres de culture marque le cœur du bouclage viaire (Grande Rue, rue Neuve, rue du Tour de Ville et rue du 8 mai 1945). Il n'est pas visible depuis les voies nord/sud (Grande Rue et rue du Tour de Ville) mais quelques percées visuelles sont encore présentes le long de la rue Neuve.

Pâturage résiduelle au cœur du village.



Plus généralement, on peut distinguer trois types de bâti (voir photos ci-après) : le bâti traditionnel ancien, le bâti plus récent de forme pavillonnaire, et le bâti agricole.

Le bâti traditionnel ancien

Il se trouve principalement dans le noyau urbain le plus ancien de la commune : autour de l'église.

Le bâti se caractérise par son implantation à l'alignement des rues et souvent sur au moins une des limites séparatives. Dans les parties les plus denses, les bâtiments forment un front bâti continu sur la rue. La particularité du village provient de la propension de bâtiments donnant sur la rue. En effet, il s'agit du pignon ou de la façade principale suivant l'orientation du terrain.

La hauteur des bâtiments est généralement de rez-de-chaussée plus combles, plus rarement en rez-de-chaussée plus un étage et combles. Les toitures ont deux pentes, voire 4 pentes pour les plus élevées.

Les constructions annexes ont des hauteurs plus basses et peuvent avoir des toitures à une pente. Quelques maisons bourgeoises implantées en retrait de la rue agrémentent ce bâti ancien. Le traitement sur la rue est alors assuré par un mur en pierre surmonté d'une grille en ferronnerie fine.



Rue de Lombardie donnant sur la ferme Colaço : bâti implanté à l'alignement de la voie.



Bâti traditionnel à l'alignement dans la rue Neuve

Le bâti des corps de ferme

Les corps de ferme sont bien représentés sur la commune. Les bâtiments sont regroupés en U pour former une cour centrale suffisamment vaste afin de permettre les manœuvres des engins agricoles. Les extensions récentes sont souvent implantées dans la continuité du corps de ferme. L'accès depuis la rue se fait par une porte haute et large.

Leur hauteur est environ de 10 mètres au faîtage, les toitures ayant deux pentes. Les combles pouvaient servir au stockage du fourrage.

Les bâtiments légers implantés en cœur de village sont constitués de briques. Leur implantation à l'alignement des voies structure l'espace et affirme le caractère de centre-bourg associé à leur situation. Pour ceux qui ne sont plus voués à l'exploitation agricole, ces corps de ferme offrent un ensemble bâti de superficie importante pouvant faire l'objet d'un réaménagement à vocation de logement, de locaux d'activités ou d'équipements.



Mur en pierres délimitant l'ancien corps de ferme rue du 8 mai 1945



Corps de ferme et bâti léger agricole en entrée de village nord

Le bâti plus récent

Il regroupe les habitations réalisées de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui. Elles sont relativement peu nombreuses et se situent en partie est de la rue de Lombarde, au sud de la Grande Rue et à l'ouest de la Rue Neuve.

Elles sont implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent de 4 à 5 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle. Sur les terrains étroits, la construction annexe peut venir sur une des limites séparatives. Le reste de la parcelle est aménagé en jardins d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément) ou jardins potagers (à l'arrière des constructions). Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la façade donnant sur la rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) viennent s'ajouter à la construction principale.

La hauteur des constructions principales correspond à un rez-de-chaussée plus combles. Les toitures ont généralement deux pentes et plus rarement quatre pentes. Les matériaux principalement employés sont le parpaing ou la brique enduite.

Le tissu pavillonnaire discontinu d'un terrain à l'autre diffère de l'habitat ancien dense construit en continuité. La continuité urbaine des rues est donc assurée par les clôtures. Il convient d'être vigilant sur leurs formes et sur les matériaux utilisés afin d'éviter un agencement disparate. Il est recommandé soit de réaliser des murs de clôtures traditionnels (pierres, briques), soit de faire un traitement végétal de la clôture sur rue.



Constructions récentes en entrée de village sud Grande Rue



Construction sans référence à l'architecture locale largement en retrait de la rue Neuve.

3.2.3 Les caractéristiques architecturales

L'architecture locale s'est adaptée à son cadre naturel. Elle a intégré les contraintes imposées par le relief et le climat.

Les bâtiments agricoles constituent l'essentiel des typologies de bâti du village. Il est globalement bien conservé.

Choisy la Victoire est aussi bien marquée par l'architecture typique du Clermontois que par celle de son entité paysagère de référence qu'est le Plateau Picard où la brique rouge et la craie sont les matériaux les plus représentés. La brique rouge de Pays et la pierre du Clermontois sont les matériaux de référence. La brique est toujours couplée à un appareillage en pierre blanche venant créer des décorations sur la façade (modénatures) ou constituant des éléments de construction (chainage, contour des ouvertures, soubassements, etc.). Les formes générales restent simples (rectangulaires). Les maisons en briques et pierres du territoire se caractérisent par un volume implanté en front de rue d'un seul niveau, mais souvent d'une hauteur à l'égout du toit assez importante, avec une façade rythmée par des ouvertures rectangulaires espacées régulièrement. La brique offre de nombreuses possibilités d'appareillage. Elle se marie avec d'autres matériaux comme la pierre, le métal, le bois,...

Les murs en moellons, les encadrements en pierre taillée et les pignons en "couteau Picard" (ail de porres et de briques, représentatifs de la Plaine d'Estrées), sont caractéristiques sur la commune.

Les constructions à ossature bois sont peu nombreuses sur ce village du rebord méridional du Plateau Picard.

Les bâtiments sont généralement allongés, la longueur des habitations est de 1,5 à 2 fois la largeur. Les toitures sont à deux pentes inclinées de 40° à 50°. Elles peuvent être à 4 pentes sur les grandes bâtisses, dans ce cas, la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade. Les couvertures sont majoritairement constituées de tuiles, plates pour les constructions anciennes, mécaniques pour les plus récentes. L'ardoise en toiture est quant à elle très peu utilisée.

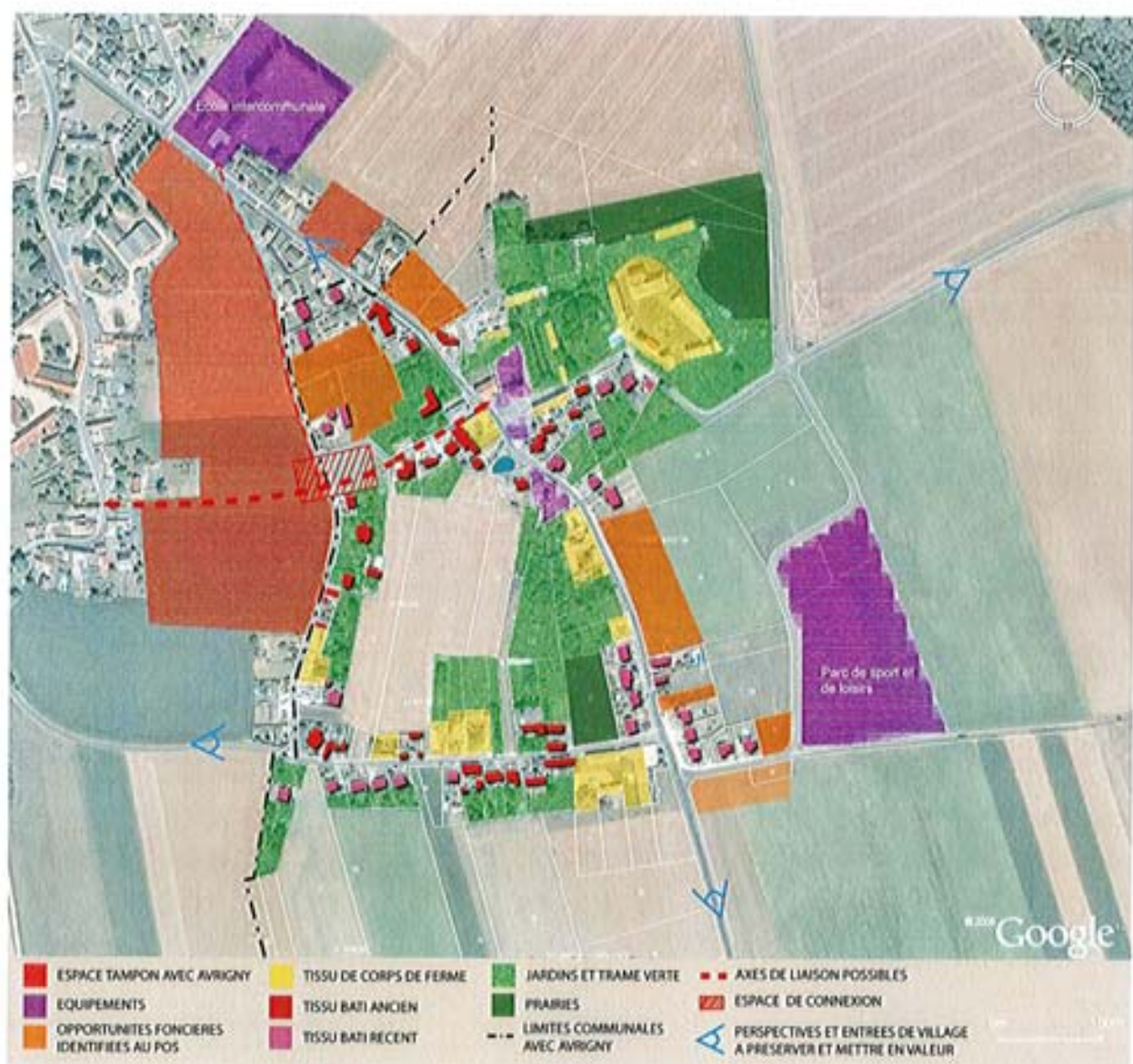
Les ouvertures sont régulièrement espacées et de forme rectangulaire plus haute que large. Sur une même façade, les parties vides (fenêtre, portes) ne sont pas plus importantes que les parties pleines. Les fenêtres ont traditionnellement six carreaux et sont en bois. Les volets sont le plus souvent à deux battants et en bois peints, formés de planches assemblées par des barres sans échappes. Les ouvertures dans la toiture sont habituellement alignées sur celles de la façade, et gardent des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

Les constructions récentes sont en matériaux enduits (briques creuses ou parpaings) de couleur claire. Peu de modénatures viennent rappeler l'habitat ancien traditionnel du village. Elles sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement sans qu'une clôture pleine vienne prolonger l'alignement du bâti sur la rue. Situées en entrée de village, elles marquent fortement le paysage urbain. Le volet réglementaire du P.L.U. permettra de définir plusieurs règles architecturales visant à la préservation du bâti traditionnel qui donne son originalité au village et participe à sa valorisation.

Il est à noter que les bâtiments anciens de la ferme Co'qco à l'est de la rue de Lombarde tiennent une place essentielle dans la perception de la trame urbaine et dans la représentation du village. Une réhabilitation qui remettrait en cause son architecture traditionnelle nuirait à la qualité de cette partie du village visible depuis la RD 111 au niveau de la principale intersection du centre bourg.



Ferme Colapo au nord-est du secteur aggloméré du village : une architecture remarquable mêlant habilement la pierre et la brique.



4. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS

4.1 LE RESEAU ROUTIER AUTOUR DE CHOISY-LA-VICTOIRE

4.1.1 Les réseaux à l'échelle nationale et à l'échelle régionale

Le territoire communal est situé à l'angle nord-est d'un quadrilatère constitué de 5 axes majeurs du département : l'A1 et la D 1017 (Paris-Lille) à l'est, la RN 31 (Reims-Rouen) au nord, la D 1016 (Paris-Dunkerque) à l'ouest et la D 200 (Compiègne-Creil) au sud.

L'autoroute A1 (Paris-Lille) est accessible depuis l'échangeur autoroutier d'Arsy situé à 8 Km à l'est de la commune. De ce point, Paris est à 70 Km, le pôle d'activités internationales de Roissy est à 60 Km, soit environ 40 minutes de trajet depuis Choisy-la-Victoire via l'A1.

La commune de Choisy-la-Victoire est directement desservie par un axe routier d'intérêt régional et national : la RN 31 directement accessible par Avigny. Cet axe majeur à l'échelle du nord du Bassin parisien permet notamment de relier Beauvais à Compiègne, l'A16 à l'A1 et la D 1016 à la D 1017. La commune bénéficie donc d'une bonne accessibilité, mais subit dans sa partie nord, les contraintes et nuisances engendrées par la RN 31 qui isole le hameau de Froyères du village.

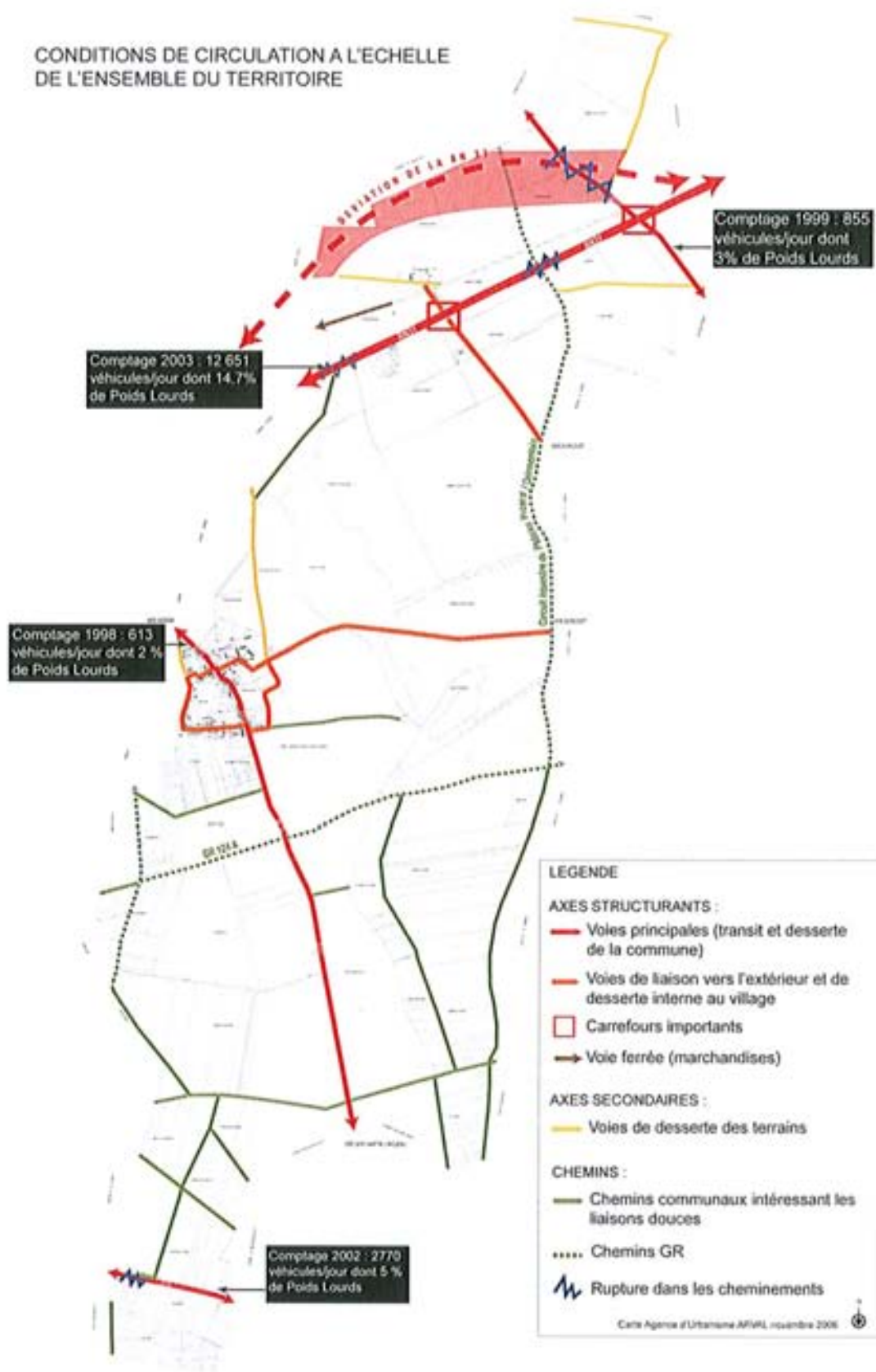
Le trafic sur la RN 31 était de 12 651 véhicules/jour en 2002 dont 14,7% de poids lourds. La fréquentation de cet axe est en hausse passant de 12 283 véhicules/jour en 1998 à 12 851 véhicules/jour en 2003, soit une augmentation de 4,6% en 5 ans. De plus, cet axe est particulièrement accidentogène. La RN 31 est donc un axe à grande circulation le long duquel s'applique les dispositions relatives à l'article L 111-14 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) faisant état des conditions d'urbanisation des entrées d'agglomération. Le développement économique autour du site de Froyères devra faire l'objet d'un projet d'aménagement précisant comment sont prises en compte les nuisances liées à l'infrastructure, la sécurité routière, l'architecture, les paysages et l'urbanisme. Ce projet permettra de lever le gel de l'urbanisation en dehors des espaces agglomérés.

Par ailleurs, le trafic sur cette voie fait qu'elle est répertoriée au titre du classement sonore des infrastructures de transport. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RN 31 (voie classée de type 3 sur la totalité de la traversée de l'agglomération suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figureront dans les annexes du dossier PLU.

Il convient de signaler que la RN 31 fait l'objet d'un projet de mise à 2X2 voies entre Clermont et Compiègne engendrant sa déviation au nord. A l'échelle du grand bassin parisien, la mise à 2 X2 voies de la RN31 de Compiègne à Beauvais créera une liaison de répartition du trafic routier entrant sur Paris par l'A1 ou l'A16. Dès lors, l'ensemble des communes ainsi desservies bénéficieront d'une attractivité renforcée notamment en termes économiques. A ce jour, ce projet de déviation a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP du 25 juillet 2005) qui se traduit par la délimitation d'un fuseau de 300 m de large pour une emprise de 43,76ha réservé par l'Etat pour aménager cette future route. Les parties non utilisées à l'issue de l'aménagement de la déviation pourront être rendues à leur utilisation initiale.

Un échangeur au niveau du bois de Litrus (croisement RN 31 / D 1017) permettrait d'accéder à cet axe routier. Une fois la mise à 2X2 voies achevée, la RN 31 actuelle deviendra un axe de desserte pour les villages d'Avigny et Choisy-la-Victoire. Elle permettra notamment l'accès aux activités économiques implantées sur le hameau de Froyères jusqu'à l'ancienne sucrerie.

CONDITIONS DE CIRCULATION A L'ECHELLE
DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



La D 1017 à 5 Km à l'est, va le bois de Lihus assure une liaison vers les communes du Plateau Picard au nord et vers Pont Sainte Maxence au sud. un des pôles d'emplois, d'équipements et de services important pour les habitants de la commune.

La D 1016 à 12 Km à l'ouest, permet un accès à Amiens au nord et à Creil au sud.

La D 200 à 8 Km au sud constitue un axe majeur à l'échelle du département en reliant les agglomérations de Compiègne et de Creil sur la rive droite de l'Oise. Telles la RN 31 au nord, il s'agit d'une liaison entre la D 1016 et la D 1017.

La commune est également tangenciée au nord par la D 152 reliant La Neuville Roy au Bois de Lihus et à plus grande échelle les villages du Plateau Picard à la D 1017 vers Senlis. Le trafic était de 855 véhicules/jour en 1999 dont 3% de poids lourds.

La D 10 reliant Sacy le Grand à Saint Martin Longueau, traverse le territoire de Choisy la Victoire à son extrémité sud en dehors de toute urbanisation. Il s'agit principalement d'une liaison reliant Pont Sainte Maxence au Clermontois et au Beauvaisis. Le trafic était de 2 770 véhicules/jour en 2002 dont 5% de poids lourds.

Enfin la commune est traversée par la D 111, allant Choisy la Victoire à Saint Martin Longueau. Cette voie assure essentiellement la desserte d'Avrigny et de Choisy la Victoire par le sud. Elle constitue la principale voie de desserte du village. Le trafic était de 613 véhicules/jour en 1998 dont 2% de poids lourds.

4.2.2 Le réseau routier propre à Choisy-la-Victoire

La commune est traversée, au centre, du nord au sud par la D111 qui constitue le maillage viaire principal de Choisy la Victoire. Le tissu bâti originel s'est organisé naturellement le long de cette voie. Le hameau de Froyères, accueillant essentiellement des activités, s'organise quant à lui le long de la RN 31.

Le village s'étend à l'ouest le long d'un bouclage viaire composé de la rue Neuve, la rue du Tour de ville et la rue du 8 mai 1945.

Un "tour de ville" similaire est perceptible à l'est, constitué de la rue de Lombardie et d'une voie communale, mais n'est que partiellement urbanisé. Ces voies à l'est de la D 111 permettent de relier la commune à Bricourt, via le prolongement de la rue de Lombardie vers l'est et à Froyères par le prolongement de la voie communale vers le nord. Cette dernière voie nord / sud reliant le village à Froyères est faiblement empruntée en raison de la dangerosité de l'intersection non sécurisée avec la RN 31 qui se situe sur le territoire d'Avrigny.

Il convient de se poser la question de la valorisation ou non de cette liaison pour accéder directement depuis le village au futur pôle d'activités économiques développé le long de la RN 31, une fois celle-ci déviée.

Les voies départementales 152 et 10 excentrées du centre bourg, ne participent pas à l'organisation du maillage viaire communal.

Le maillage secondaire assurant la desserte des quartiers plus périphériques repose sur des voies étroites sans sens unique. Le croisement de véhicules ou l'utilisation des trottoirs peut être rendu difficile par le stationnement de véhicules sur la voirie.

4.2 LE RESEAU VIAIRE A L'ECHELLE COMMUNALE

4.2.1 La configuration des rues

Dans le secteur aggloméré, les voies ont généralement de faibles emprises pouvant perturber le double sens de circulation, notamment lorsqu'il y a du stationnement sur la voie. Toutefois, les tronçons nord et sud de l'artère principale (Grande Rue) présentent une emprise assez large pour assurer une bonne fluidité du trafic automobile. Dans la partie centrale, les bas-côtés sont peu larges pour le stationnement et/ou les déplacements piétons. C'est notamment le cas aux abords de la mairie où seulement 5 à 6 places de stationnement hors voiries sont possibles. Toutefois, là où il reste des terrains libres de construction le long de la grande Rue, il est toujours possible d'envisager la création de quelques emplacements supplémentaires. Un décroché et un rétrécissement de la voie principale dans sa partie centrale, face au calvaire permet de réduire considérablement la vitesse de circulation des véhicules en centre bourg.

De manière générale, il conviendra de rester vigilant quant au traitement des traversées de l'axe principal (D 111) et aux conditions de stationnement à proximité des équipements (mairie, église...) ou des activités qui peuvent aussi être amenées à évoluer impliquant de nouveaux besoins en stationnement ou conditions d'accès.

A noter que la rue du Tour de Ville a aujourd'hui un statut de voie de desserte des terrains, mais du fait de sa position en limite communale avec Avigney pourrait devenir un axe important à l'avenir en lien avec l'urbanisation possible des terrains la bordant situés sur Avigney. Dès lors, les conditions de circulation dans Choisy la Victoire pourrait se trouver perturbées notamment par le trafic arrivant du sud (D111) et allant vers cette partie du secteur urbain d'Avigney par la rue Neuve ou la rue du 8 mai 1945.

Le fonctionnement urbain du village se caractérise par une centralité forte positionnée en fait que de le géométriquement. Le centre bourg est marqué par la présence de la majeure partie des équipements communaux organisés le long de la Grande Rue, ainsi que par l'organisation des voies qui forme néanmoins plus un croisement routier (Grande rue, rue de la Lombardie, rue des Ecoles, rue du 8 mai 1945) qu'une place structurante à l'échelle de la commune.

Le projet de parc de sports et de loisirs est à l'écart de la partie la plus densément construite du village. Il serait accessible par la voie communale de contournement du territoire urbanisé. Le tissu urbain se caractérise par une coupure forte dans la continuité du bâti en raison d'un important espace non urbanisé à l'est de la D 111. La question du maintien d'une coupure verte entre le nouvel équipement et les premières habitations du village est à confirmer.

Le village dispose d'une aire de stationnement près de l'église, relativement éloignée de la mairie, mais qui permet de libérer la voie relativement étroite sur le secteur.

Il n'existe pas sur la commune de véritable place publique en mesure de créer un espace de centralité et de recevoir des manifestations de rue.

FONCTIONNEMENT URBAIN DU VILLAGE :
ACTIVITES, VOIRIE, EQUIPEMENTS



4.2.2 Les chemins

Le centre du territoire communal est traversé d'est en ouest par le GR124A et le circuit pédestre GR Rouen/Beigique. Le circuit équestre du Plateau-Picard / Clermontois tangente le territoire d'est en ouest en suivant les GR puis remonte au nord via la voie rurale n°11 dite de Flandre en limite avec la commune de Blincourt. Ces chemins ne sont pas clairement liés aux autres cheminements piétons de la commune et restent écartés du secteur aggloméré.

Les chemins communaux sont nombreux, mais restent faiblement exploités à des fins d'organisation de circuits de promenades du village vers l'espace agricole et vers les Marais de Sacy, en les reliant à un maillage intercommunal.

Au sein du secteur aggloméré, les cheminements piétons suivent les voies. Il n'existe pas de maillage permettant de réaliser un tour de village en dehors des voies communales ouvertes à la circulation automobile, ni de maillage transversal est/ouest qui pourrait optimiser l'accès au parc de sport et de loisirs. En outre, une liaison piétonne sécurisée de l'école d'Avrigny (qui accueillent les enfants de Choisy) à Choisy et au parc de loisirs mériterait à terme d'être mise en place.

Il existe plusieurs cheminements piétons possibles (par les chemins ruraux ou de remembrement) du village vers le sud et d'est en ouest, sans pour autant qu'un véritable maillage soit organisé. Une réflexion pourrait être engagée à ce sujet, avec la mise en place de circuits de promenade vers les marais de Sacy le Grand, vers Blincourt par le bois de Choisy (la voie est déjà identifiée en itinéraire cyclable), vers Estrées Saint Denis par le Bois de Linus (à étudier dans le cadre de la déviation de la RN 31).

4.3 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La commune n'est pas directement desservie par le train, même si une ligne de chemin de fer au niveau de Froyères exclusivement dédiée au fret permettrait de rejoindre la ligne Amiens-Paris depuis Clermont. L'exploitation de cette ligne pourrait être reliée en lien avec le développement des activités économiques existantes et projetées sur le site de Froyères et la commune d'Avrigny.

La gare de Pont Saint Maxence est la plus proche (10 Km) et la plus fréquentée par les habitants pour rejoindre Paris, du fait d'un grand nombre de trains. Dans le sens Saint Quentin-Paris, le nombre de trains par jour est de 15 en semaine. Depuis cette gare, le temps de trajet pour rejoindre Paris est de 40 minutes environ. Il est d'environ 20 minutes pour atteindre Compiègne.

Une ligne régulière d'autocars dessert le village vers Compiègne (ligne 33B exploitée par Caparo). La fréquence est d'une desserte vers Compiègne le matin et deux le soir depuis Compiègne (dont une jusque Clermont). En revanche, le matin, il n'est pas possible d'aller à Clermont (gare ou lycée) via cette ligne. Il n'y a pas de desserte régulière au niveau de la RN 31 entre Clermont et Compiègne avec un point d'arrêt à Choisy la Victoire.

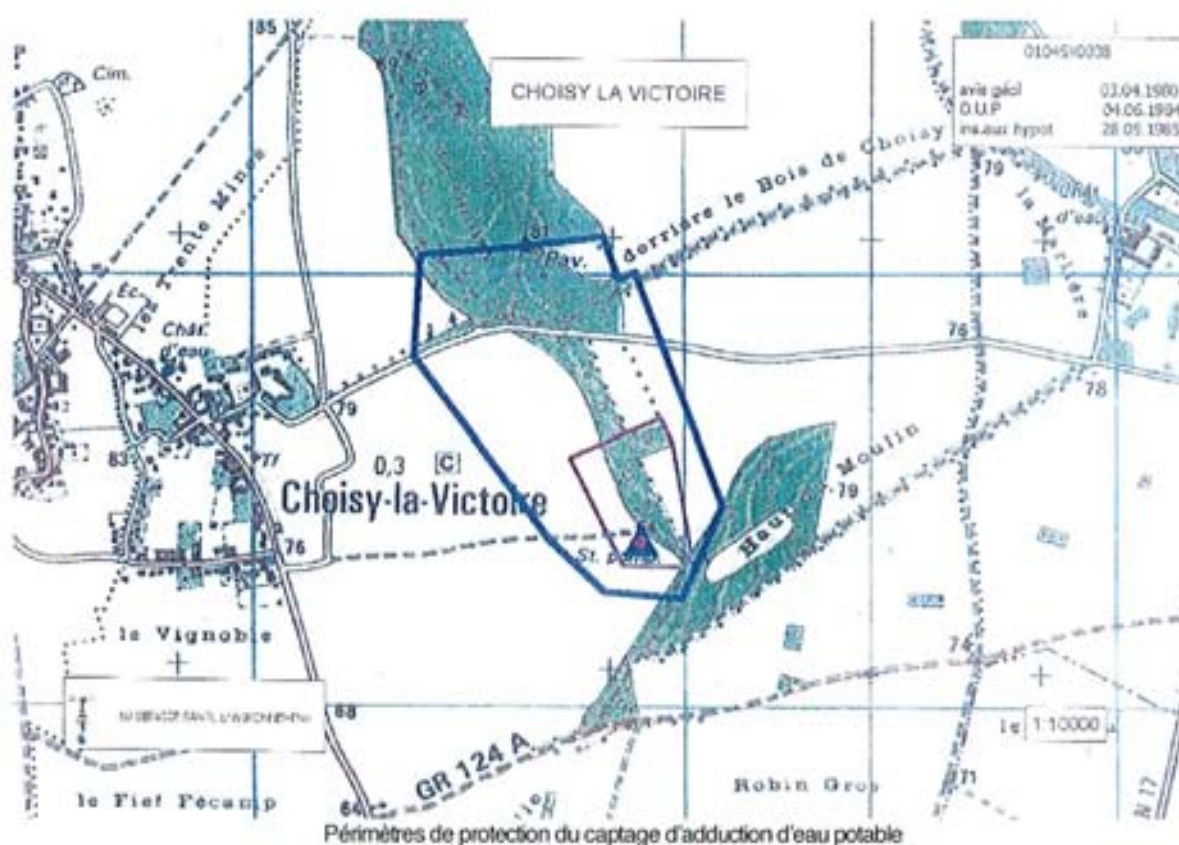
Il n'existe pas de service de transport collectif à l'échelle de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées. Globalement, les habitants de la commune restent largement dépendants de l'automobile pour se déplacer et accéder aux pôles environnants. La question du transport collectif mériterait d'être posée au niveau intercommunal notamment en ce qui concerne les liaisons vers Estrées-Saint-Denis et Pont Saint Maxence.

4.4 LES RESEAUX ET CANALISATIONS

4.4.1 Eau, assainissement et défense incendie

Le point de captage d'eau potable de Choisy la Victoire, situé au droit du bois de Choisy, assure l'alimentation des communes du syndicat des eaux regroupant Avrigny, Blincourt et Choisy la Victoire.

Ce point de captage institué par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 4 juin 1984 se situe au lieu dit "Entre le Chemin du Moulin et celui de Compiègne" au contact du bois de Choisy (au sud-ouest). Il induit des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné, dans lesquels les conditions d'usage des sols sont encadrées afin de limiter tout risque de pollution. Ces périmètres ne s'étendent que sur des terres agricoles ou boisées. Il conviendra néanmoins de s'interroger sur le classement le plus approprié pour les terres agricoles situées dans les périmètres du captage. Des servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales sont à intégrer au PLU.



La qualité de l'eau est bonne suivant les analyses effectuées par la DDASS sur la teneur en nitrates et produits phytosanitaires (atrazine). Toutefois, la teneur en nitrates était comprise entre 25 et 39 mg/l, sachant que le seuil d'alerte quant à la consommation humaine est de 50 mg/l, mais pourrait être ramené à 30 mg/l suivant les directives européennes. La gestion du réseau d'eau est confiée à la SAGEA.

Le débit maximum du pompage à la réserve est de 20m³/heure. L'alimentation de l'agglomération se fait par refoulement dans une canalisation de Ø 150 jusqu'au village puis de Ø 80 en refoulement de distribution jusqu'à 250 m³ pour le syndicat.

La mare (20 m³) et le réseau d'eau potable permettent d'assurer la sécurité incendie sur le secteur urbanisé du village et du hameau de Froyères. Toutefois, tout développement de l'urbanisation notamment à l'est du village nécessitera la création d'un poteau incendie.

L'assainissement est actuellement autonome. La commune a réalisé son schéma de zonage d'assainissement conformément à la loi sur l'eau et a opté pour un assainissement mixte : dispositif collectif pour le village et autonome pour Froyères. La localisation du site voué à recevoir la station de traitement des eaux usées est à envisager dans le PLU. Elle se fera au sud du village, en pont pas par rapport au secteur assaini de qui l'ac tte la mise en place d'un réseau gravitaire.

La commune fait partie du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise-Ardenne en cours d'élaboration.

4.4.2 Électricité, servitudes liées et télécommunications

Le village est desservi par un réseau Basse Tension Aérien qui lui est propre et les lignes moyennes tensions voisines. Ce réseau est géré par la SICA E Oise.

Une ligne aérienne de transport d'énergie électrique Catenoy-Grandfresnoy traverse le territoire communal d'est en ouest au sud du village aux lieux-dits « Au Chemin des Marais », « La Grande Pièce », « La Pièce Saint Supice » et « Terre de la Borde ». Les conditions d'usage des sols dans l'emprise de cette ligne sont soumises à des servitudes. Suivant le schéma directeur du Réseau de Transport d'Electricité, un projet futur d'ouvrage d'énergie électrique aérien de 225 kV Valescourt-Moru en substitution de la ligne à 63 kV est susceptible d'intéresser le territoire de la commune. Les incidences sur le paysage sont à prendre en compte.

Aucune construction de bâtiment France Télécom n'est envisagée sur le territoire de la commune qui n'est à ce jour, grevée d'aucune servitude portziennne du réseau national et régional de France Télécom pour la protection contre les obstacles et perturbations électromagnétiques.

L'enfouissement des réseaux aériens d'électricité et de téléphone n'est pas réalisé sur la commune.

4.4.3 Autres servitudes

La commune est grevée d'une servitude PT2 relative au faisceau hertzien de Margny les Compiègne à Sainte Geneviève instituée par décret en date du 28 juillet 1986 et gérée par l'antenne de Jule de la direction régionale des télécommunications et de l'informatique de la région terre nord-est. Elle tangente le territoire communal d'est en ouest en suivant approximativement le tracé de la RN31 et concerne le hameau de Froyères où un développement des activités économiques est envisagé. Les installations ou constructions admises dans l'emprise de ce faisceau ne devront pas créer d'obstacles aux transmissions radioélectriques, leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 25 mètres.

GRT Gaz n'exploite actuellement aucun ouvrage de transport de gaz sur le territoire communal et souhaite inscrire au règlement du PLU l'autorisation de pose d'ouvrage de transport de gaz.

La ligne de chemin de fer entre Roehy-Condé et Soissons traverse le territoire communal au nord du hameau de Froyères. Elle implique des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer. La SNCF et RFF pourront être associés ou consultés dans le cadre du projet de développement économique du site. La SNCF précise, en outre, qu'il n'y a pas lieu de délimiter un zonage spécifique à l'emprise ferroviaire, celle-ci devant être classée dans les différentes zones environnementales pour lesquelles le règlement devra prévoir de légères adaptations pour permettre les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

5. HABITAT

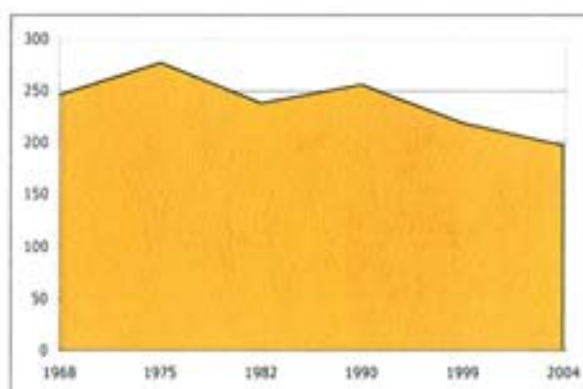
5.1 EVOLUTION DE LA POPULATION

5.1.1 Analyse de l'évolution

La commune connaît une décroissance assez marquée, qui s'est renforcée sur les 5 dernières années avec une perte de 22 habitants, soit 10% de la population entre 1999 et 2004.

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/04	2004
Choisy-la-Victoire	246	1.71%	277	-2.15%	238	0.92%	256	-1.72%	219	-2.10%	197
Canton de Clermont	21 040	0.94%	22 468	1.18%	24 384	1.23%	26 882	0.48%	28 063		
Canton d'Estrées	9 289	2.01%	10 677	2.21%	12 443	1.53%	14 055	0.66%	14 908		
Département Oise	539 996	1.66%	605 812	1.28%	662 057	1.15%	725 690	0.61%	766 613		

Ce constat est d'autant plus paradoxal que le canton comme le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées a un rythme de croissance positif proche de celui du département.



L'observatoire des marchés immobilier et foncier dans l'Oise indique même que les régions de Pont Sainte Maxence et d'Estrées-Saint-Denis sont les plus dynamiques en termes de mutation et évolution des logements à l'échelle départementale, entre 2000 et 2003.

En outre, le POS de 1992 misait sur une croissance démographique reposant sur l'accueil de 3 à 4 nouveaux logements par an, soit une dizaine d'habitants.

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/99	1999
Choisy-la-Victoire	246	-0.37%	219
Canton de Clermont	21 040	0.93%	28 063
Canton d'Estrées	9 289	1.53%	14 908
Département Oise	539 996	1.13%	766 613

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/04	2004
Choisy-la-Victoire	238	-0.52%	219	-0.86%	197
Canton de Clermont	24 384	0.88%	28 063		
Canton d'Estrées	12 443	1.14%	14 908		
Département Oise	662 057	0.92%	766 613		

La commune a connu une baisse de sa population importante entre 1975 et 1982 avec un taux de variation annuel négatif de plus de 2%. La population a légèrement augmenté entre 1982 et 1990 sans pour autant combler le déficit résultant de la période précédente. Depuis 1990 la population de Choisy la Victoire ne cesse de diminuer. En effet, le taux de variation annuel était de -1,85% sur la période 1990-2004.

5.1.2 Eléments d'explication

La baisse de la population s'explique par le mouvement migratoire observée sur la commune. En effet, depuis 30 ans, il y a globalement plus de personnes qui quittent la commune que de personnes qui viennent s'y installer. Cela résulte pour partie de la fermeture de la sucrerie et de la déprise agricole (moins d'ouvriers agricoles dans les exploitations).

En outre, le renouvellement au sein du parc de logements existant est faible puisqu'en 2004, 9 personnes sur 10 occupaient déjà le même lieu de résidence en 1999.

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel
Evolution de la population	-39	-2,13%	18	0,91%	-36	-1,67%
Mouvement naturel	4	0,22%	14	0,71%	1	0,05%
Solde migratoire	-43	-2,35%	4	0,20%	-37	-1,71%

Le faible renouvellement de la population se traduit par une forte baisse du mouvement naturel entre 1990 et 1999 (proche de 0), alors que ce mouvement naturel est de 0,6% sur le département et le canton.

Concernant le solde migratoire, les tendances à la baisse observées à l'échelle cantonale et départementale sur la période 1990 - 1999 sont accentuées sur la commune et sont confirmées sur la période 1999 - 2004.

Il est à noter que la période 1982 - 1990 a profité d'un solde naturel proche de la moyenne départementale et d'un solde migratoire positif, ce qui a permis une augmentation de la population.

	Canton de Clermont	Département de l'Oise	Canton de Clermont	Département de l'Oise	Canton de Clermont	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999	
Taux de variation annuel	1,17%	1,28%	1,22%	1,15%	0,49%	0,61%
dû au mouvement naturel	0,42%	0,68%	0,61%	0,69%	0,61%	0,64%
dû au solde migratoire	0,74%	0,60%	0,61%	0,46%	-0,12%	-0,04%

La répartition par tranches d'âge permet d'évaluer le degré de vieillissement de la population.

5.2 LA REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de Choisy-la-Victoire connaît un net vieillissement depuis 1990.

En 2004, moins d'1 habitant sur 2 à moins de 40 ans alors qu'en 1982, 2 habitants sur 3 avaient moins de 40 ans. Le nombre des 0-19 ans a presque été divisé par 2 entre 1990 et 2004.

Cela s'explique en grande partie, par le phénomène de glissement des tranches d'âge qui est particulièrement marqué entre 1999 et 2004 : ces jeunes devenus adultes ne sont pas restés sur la commune, et parallèlement ils n'ont pas été remplacés par de nouveaux apports migratoires significatifs.

Jusqu'en 1999, la population du village est plus jeune que celle observée en moyenne sur le canton et le département. Néanmoins, la tranche d'âge 40-59 ans est en 1999 déjà supérieur de 3 points aux moyennes cantonales et départementales.

Elle résulte de l'âge moyen atteint par les ménages qui se sont installés sur la commune entre 1968 et 1975 puis entre 1982 et 1999. En 2004, cette tranche d'âge représente près de 2 habitants sur 5. Leur stratégie résidentielle dans les années à venir pourrait avoir une influence non négligeable sur la structure par âge du village.

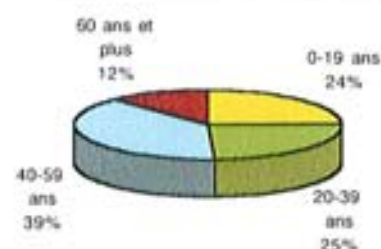
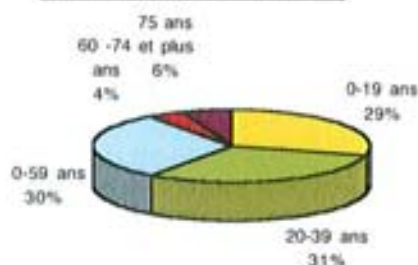
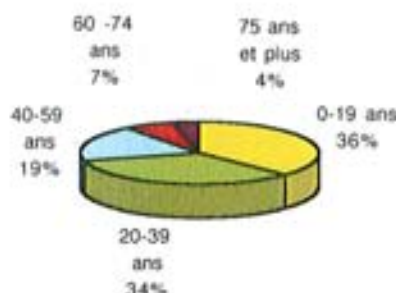
Les 60 ans et plus ont augmenté de 3 points entre 1999 et 2004, mais reste globalement en deçà des moyennes départementale et cantonale.

La poursuite d'un faible renouvellement de la population (au sein du parc existant ou par réalisation de nouvelles constructions) conduira la commune à continuer de perdre des habitants et de voir la population vieillir, ce qui remettrait en cause l'intérêt des investissements consentis localement en termes d'équipements notamment.

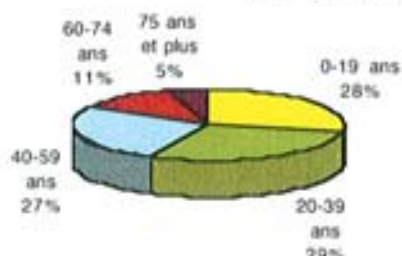
1990	
0-19 ans	95
20-39 ans	86
40-59 ans	49
60 -74 ans	17
75 ans et plus	9

1999	
0-19 ans	63
20-39 ans	68
40-59 ans	66
60 -74 ans	9
75 ans et plus	13

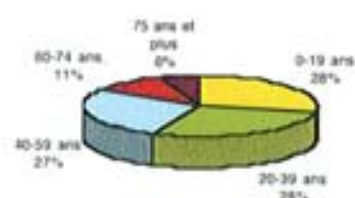
2004	
0-19 ans	48
20-39 ans	49
40-59 ans	76
60 ans et plus	24



Canton de Clermont en 1999



Département de l'Oise en 1999



5.3 STRUCTURE DES MENAGES

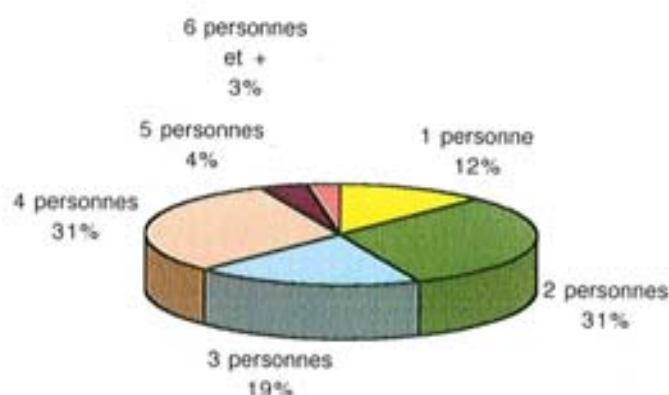
Entre 1999 et 2004, la part des ménages composé d'1 personne a gagné 7 points (de 12% à 19%). Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse constante depuis 1990 : passant de 3,5 à 2,7 en 2004.

Il y a donc une tendance à la sous-occupation des grands logements correspondant notamment aux constructions les plus anciennes dans lesquelles un renouvellement ne s'est pas encore produit et aux pavillons les plus anciens, construits dans les années 1970, occupés aujourd'hui uniquement par les parents (les enfants ayant décohabité). Notons que seulement 3% des ménages est composé de plus de 5 personnes. En outre, l'installation sur la commune de ménages en seconde acquisition ne contribue pas à une augmentation sensible des jeunes sur le village. En effet, ce type de ménages est le mieux placé pour accéder aux grands logements (plus coûteux) qui constituent l'essentiel de l'offre étant donné qu'ils ont un apport initial lié au premier logement qu'ils libèrent. Ces ménages ont souvent des enfants au moins adolescents qui risquent de quitter rapidement la commune.

Là encore, dans l'hypothèse d'un faible renouvellement de la population dans les années à venir couplé à une installation de ménages en seconde acquisition, la commune connaîtra une baisse de la taille moyenne des ménages puisque les enfants arrivant à l'âge adulte quitteront la commune. Les familles composées aujourd'hui de 3 personnes et plus qui représentent 57% des ménages diminueront en nombre.

Population des ménages en 1999		
1 personne	9	12,16%
2 personnes	23	31,08%
3 personnes	14	18,92%
4 personnes	23	31,08%
5 personnes	3	4,05%
6 personnes et +	2	2,70%
Total ménages	74	100%
Nbre pers/mén.	3	en 1999
Nbre pers/mén.	2,7	en 2004

Taille des ménages en 1999



5.4 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le nombre total de logements diminue sur la commune depuis 1990 (-17 logements). Les résidences principales sont restées stables tandis que la part des logements vacants et des résidences secondaires a atteint aujourd'hui son niveau bas : 3 logements vacants et 3 résidences secondaires en 2004, soit une diminution de 5 à 7% du parc par rapport à 1999. Cette situation indique un marché de l'immobilier actif, malgré le faible nombre de constructions nouvelles lié à l'absence de mise sur le marché de terrains.

À l'avenir, les nouveaux logements pouvant être réalisés sur la commune ne peuvent résulter que d'une division ou réhabilitation de bâtiments existants ou d'une construction neuve, ce qui pose la question d'une future opération d'aménagement à envisager sachant que sur les 15 dernières années, le marché de la construction neuve a été très faible. Les propriétaires privés n'ayant pas mis sur le marché les terrains inscrits en zone urbaine et la commune ne disposant pas de terrain ou n'ayant pas délimité au POS une zone en mesure d'accueillir une opération d'ensemble, aucune opération significative n'a vu le jour sur les vingt dernières années.

La part des logements locatifs sur le village a baissé de près de 10 points entre 1990 et 2004 (disparition des logements ouvriers de l'ancienne sucrerie), ce qui contribue à accentuer la tendance à un faible renouvellement de la population. Il s'agit exclusivement de logements locatifs privés. Parallèlement, le prix du foncier et de l'immobilier a fortement augmenté, rendant plus difficile l'accès à un logement sur le village pour les jeunes ménages (20 - 30 ans), ce qui explique le faible renouvellement et le fort vieillissement de la population observés.

La demande en logements reste forte sur le secteur compte tenu de la proximité des pôles d'emplois dynamiques (Paris, Roissy, Compiègne) et de la qualité du cadre de vie.

Il s'agit dans le cadre du projet communal de Choisy la Victoire de se positionner dans l'effort collectif à réaliser à l'échelle nationale en termes d'offre en logements.

Type de logements en 1999 et 1990

99 Maison individuelle - Ferme	74	71,2%
90 Maison individuelle - Ferme	73	68,22%
Logements collectifs	0	0,0%
Logements collectifs	0	0,00%
Autres	0	0,0%
Autres	1	0,93%

Statut d'occupation	En 2004		En 1990	
Commune de Choisy-la-Victoire				
Propriétaire	63	86,30%	52	70,27%
Locataire	6	8,22%	13	17,57%
HLM	-		-	
Logé gratuit	4	5,48%	9	12,16%
Total	73		74	
Canton de Clermont				
		1999		1990
Propriétaire	6735	66,86%	5951	68,18%
Locataire	2995	29,73%	2328	26,67%
dont HLM	1267	12,58%	1126	12,90%
Logé gratuit	343	3,41%	449	5,14%
Total	10073		8728	

	Total parc-logements	Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants
1975	94	79	6	9
évol.				
75/82	-1,43%	-2,12%	5,97%	-1,67%
1982	85	68	9	8
évol.				
82/90	1,53%	1,06%	0,00%	6,26%
1990	96	74	9	13
évol.				
90/99	-1,34%	0,00%	-6,32%	-8,23%
1999	85	74	5	6
évol.				
99/04	-1,45%	-0,27%	-5,52%	-7,41%
2004	79	73	3	3

5.5 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Les logements sont principalement anciens : plus d'un logement sur 2 a été réalisé avant 1949 indiquant la présence d'un patrimoine bâti vernaculaire et de qualité.

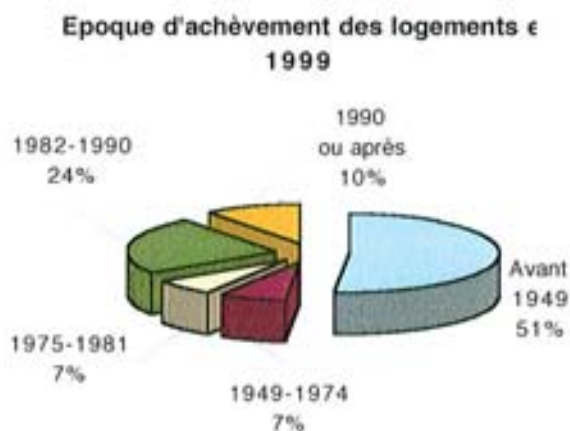
Les logements sont grands puisque 4 logements sur 5 comptent au moins 4 pièces. Il s'agit exclusivement d'habitat individuel.

Ces grands logements tendent à être sous-occupés puisque près de 1 ménage sur 2 ne compte qu'1 ou 2 personnes.

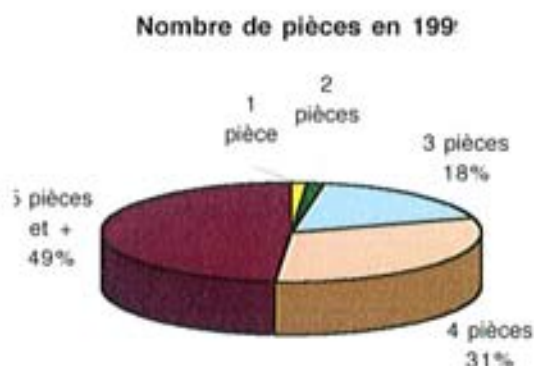
Dans les années à venir, une partie de ces grands logements occupés par des personnes âgées pourraient être remises sur le marché, ce qui pourrait contribuer au renouvellement de la population et à une certaine densification du nombre d'occupants, entraînant une augmentation significative du nombre d'habitants, sans même que de nouvelles constructions soient réalisées.

Dès lors, les perspectives d'évolution de la population doivent également tenir compte de cette hypothèse qui n'est valable que si le prix du foncier et de l'immobilier se stabilisent.

Date de réalisation des logements en 1999		
Avant 1949		44
1949-1974		6
1975-1981		6
1982-1990		20
1990-1999		9



Nombre de pièces des logements en 1999		
1 pièce	1	1,35%
2 pièces	1	1,35%
3 pièces	13	17,57%
4 pièces	23	31,08%
5 pièces et +	36	48,65%



6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.1 LA POPULATION ACTIVE ET L'EMPLOI

6.1.1 Caractéristiques de la population active

La population active augmente alors que la population totale diminue, ce qui indique que les personnes en âge de travailler représentent une part de plus en plus importante de la population. En 1999, 112 actifs sont comptabilisés sur la commune, soit un taux d'activité global de 51,14% (+9 points par rapport à 1990), supérieur à la moyenne départementale (47% en 1999) ce qui traduit une situation locale pour l'emploi satisfaisante. Le taux d'activité des personnes en âge de travailler est analogue aux taux départementaux.

	Commune		Commune	Oise
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 20-59 ans	Taux d'activité 20-59 ans
1999	112	51,14%	82,80%	82,50%
1990	108	42,19%	77,00%	80,00%
1982	108	45,38%	80,50%	78,50%

Depuis 1990, le taux de chômage est inférieur à la moyenne départementale et baisse alors qu'il augmentait sur l'ensemble du département. Avec un taux de chômage de 11,1%, le chômage touche particulièrement les 15-24 ans.

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
1999	106	6	5,36%	12,41%
1990	100	8	7,41%	9,72%
1982	94	14	12,96%	8,92%

	Nombre en 1989	Ayant un emploi	Chômeurs
de 15 à 24 ans	9	88,9%	11,1%
de 25 à 49 ans	86	94,2%	4,7%
de 50 ans ou plus	18	94,4%	5,6%

Plus de la moitié des actifs est ouvrier, principalement dans l'industrie de biens intermédiaires, ou employés dans les services. Un actif sur trois est rattaché à la catégorie professions intermédiaires (notamment dans la santé et l'administration). 14% des actifs sont artisans et cadres. Le secteur tertiaire est le principal employeur des actifs de Choisy la Victoire(60%) suivi de l'industrie (38%).

Catégorie socioprofessionnelle des actifs en 1999	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	0	0,0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8	6,9%
Cadres, professions intell. Supérieures	8	6,9%
Professions intermédiaires	40	34,5%
Employés	24	20,7%
Ouvriers	36	31,0%

Secteur d'activité en 1999	Nombre	%
Agriculture	0	0,00%
Industrie	40	37,74%
Construction	4	3,77%
Tertiaire	64	60,38%

Le niveau de diplôme de la population scolarisée de 15 ans et plus est meilleur que la moyenne départementale puisque 60% des actifs a au moins un CAP ou un BEP, contre seulement 51% pour l'Oise. En revanche, le niveau de diplôme supérieur est de 4 points inférieur à la moyenne départementale. De manière générale, les bacheliers et plus représentent 1/4 des plus de 15ans ce qui équivaut à la moyenne départementale.

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 1999	% Choisy-la-Victoire	% Oise
aucun diplôme	14,5%	22,9%
CEP	17,8%	17,2%
BEPC	7,9%	8,1%
CAP ou BEP	34,9%	26,0%
BAC	14,5%	11,3%
BAC + 2	6,6%	7,8%
> BAC + 2	3,9%	6,6%

6.1.2 Lieux d'emplois des actifs

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune diminue très clairement suivant la tendance d'une plus grande mobilité pour l'emploi observée à l'échelle nationale. Alors qu'un actif sur trois habitait et travaillait à Choisy la Victoire en 1982, on en compte moins de un sur dix dans ce cas en 1999.

Choisy la Victoire ne constitue plus un pôle d'emploi pour les habitants du village et ceux des villages voisins. Les emplois offerts sur la commune sont occupés à 6,25% par des habitants de Choisy la Victoire puis à 2% par des habitants des villages du canton.

Le mode de transport utilisé est très largement dominé par la voiture particulière. Sur les sept actifs travaillant et habitant à Choisy la Victoire, seulement deux déclarent se rendre à pied sur leur lieu de travail. Ce constat peut être dû à l'éloignement du hameau de Froyères accueillant des activités par rapport au village.

Les actifs de Choisy la Victoire qui ne travaillent pas sur la commune se rendent en majorité sur Paris et sa région (17,86% des actifs) puis sur la commune de Pont Sainte Maxence (12,50% des actifs).

Sur le territoire de l'intercommunalité, les emplois existants sont en partie occupés par des actifs du secteur. Aussi, le niveau de qualification requis pour ces emplois configure le type de catégorie socioprofessionnelle des habitants. Par ailleurs, les difficultés économiques que pourraient rencontrer certains employeurs locaux auraient des répercussions directes et rapides sur les actifs du secteur. En outre, les déplacements de proximité pour l'emploi sont nombreux et influent sur le fonctionnement de ce territoire. En particulier sur le trafic induit.

Dans le cadre de l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Choisy la Victoire tient à se positionner sur sa vocation économique à l'échelle du territoire. Elle a engagé le développement d'un site d'activités le long de la RN31 dont l'essor semble plus probable dans le cadre d'une zone plus importante à partir d'une ou deux activités motrices.

Mode de transport utilisé pour se rendre au lieu de travail en 1999	
Pas de transport	6
Marche à pied	2
Deux roues	2
Voiture particulière	36
Transport en commun	0
Plusieurs modes	4

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
1999	7	6,60%
1990	24	24,00%
1982	35	37,23%

SORTIE DES ACTIFS EN 1999

Lieu de travail	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
Choisy-la-Victoire	7	6,25%
Canton dont Breuil-le-sec	4	3,57%
Compiègne	7	6,25%
Senlis	8	7,14%
Creil	9	8,04%
Pont-Ste-Maxence	14	12,50%
Paris et sa région	20	17,86%
Autres	37	33,04%

ENTREE DES ACTIFS EN 1999

Lieu de travail	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
Choisy-la-Victoire	9	8,04%
canton Clermont	2	1,79%
Région Compiègne	4	3,57%
Fosses	1	0,89%
Autres départements	2	1,79%

6.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

6.2.1 Les activités économiques du village

La commune compte plusieurs artisans du milieu du bâtiment (2 maçons, un artisan d'électricité générale, un artisan d'aménagement de combles et un plombier) implantés dans le village. Ce secteur comprend aussi un brocanteur à l'extrémité ouest, en limite communale avec le territoire d'Avrigny et deux sièges d'exploitation agricole au droit de la D 111.

6.2.2 Les activités économiques du hameau de Froyères

Le hameau de Froyères est quant à lui actuellement moins spécialisé. Il accueille deux sièges d'exploitation agricole, une entreprise de stockage de voitures au nord de la RN 31 et une activité de Paysagiste au sud de cette dernière.

Au regard de son positionnement stratégique sur l'axe de la RN31, non loin de l'échangeur de l'A1 et de la D 1017, il offre un fort potentiel de développement à l'échelle de la Communauté de Communes d'autant que le tracé de la RN31 mise à 2 x 2 voies délimitera une poche où les terres de cultures seront « coincées » entre le site actuel de stockage de véhicules et la déviation, ce qui ne facilitera pas leur exploitation. L'exploitant agricole en place sur le site est conscient de cette situation et s'avère disposé à valoriser à des fins économiques une partie des terres situées autour de l'existant. L'activité de stockage de véhicules est particulièrement consommatrice d'espace, s'étendant sur un important linéaire le long de la RN31, son impact sur le paysage depuis cet axe est important. Les emplois offerts sur le site sont en majorité comptés à Avrigny. Une extension du site pourrait être envisagée

En matière d'activité économique, la commune dans le cadre de sa structure intercommunale doit trouver un juste équilibre entre l'accueil de nouveaux établissements créateurs d'emplois à l'échelle de l'intercommunalité et le maintien d'un cadre de vie de qualité (peu de nuisances, respect des paysages, etc.) tout en offrant des possibilités d'accueil de population à la recherche d'un lieu d'habitation.

Le développement d'un site d'activités économiques, au hameau de Froyères entre la RN 31 actuelle et la RN31 déviée, est à concevoir dans ce sens. Il profitera notamment de la proximité de l'échangeur entre la RN31 (axe est-ouest majeur à l'échelle régionale) et la D1017 (axe nord-sud important localement) et capturera le trafic de transit entre les régions de l'Est de la France et les ports normands tout en bénéficiant de la proximité de l'échangeur sur l'A1 (trafic nord-sud Europe) et de sa situation privilégiée sur le barreau A1/A16 avant la région parisienne. Il restera à l'écart de secteurs habités, ce qui limitera les gênes occasionnées sur les riverains et ce secteur reste éloigné des sites à forts enjeux environnementaux.



Secteur d'activités de Froyères/Avrigny actuellement (image google earth 2007).

6.2.3 Diagnostic agricole

Les exploitations agricoles recensées à ce jour sont au nombre de cinq sur le territoire communal. Aucune d'entre elles ne pratique l'élevage. Deux exploitations sont implantées sur le hameau de Froyères et deux sur le village au niveau de la Grande Rue. Seul un corps de ferme sis Grande Rue est imbriqué dans le tissu bâti du village ; les autres bénéficient d'un accès direct sur la plaine agricole.

La SAU (Superficie Agricole Utilisée) communale était de 948 ha en 2000 soit 95% du territoire de Choisy-la-Victoire. La SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune était de 602 ha en 2000. On comptait déjà à cette date quatre exploitations sur le territoire communal. Elles étaient au nombre de cinq au recensement agricole de 1988.

Il s'agit ici d'exploitations professionnelles de plus de 100 ha basées sur la culture céréalière, d'oléagineux et betteravière. L'essentiel des terres cultivées se situe sur le territoire communal et à proximité des sièges d'exploitation. Une exploitation dont le siège est sur Blinocourt cultive également une partie significative des terres situées au sud du village. Un projet de déplacement sur le territoire de Choisy-la-Victoire est à l'étude. Les orientations du projet communal à élaborer devront veiller à ne pas entraver le bon fonctionnement de ces activités, assurer la possibilité au corps de ferme de se développer sur place ou sur les terres de cultures qui leur appartiennent, maintenir des accès aux champs en tenant compte de l'évolution du matériel, etc.

En outre, notamment pour les deux sièges d'exploitation situés dans le périmètre aggloméré du village, il conviendra d'envisager un zonage adapté permettant la valorisation de toute ou partie des bâtiments à des fins autres qu'agricoles, suivant la poursuite sur place de l'activité en cas de cession dans les 15 ans qui viennent.

7. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Les équipements sont implantés le long de la Grande Rue, colonne vertébrale du village. L'église et le parking public lui faisant face sont à l'angle de la Grande Rue et de la Rue de Lombarde tandis que la mare et la mairie sont implantées plus au sud le long de la Grande Rue. Un terrain de boule est situé à l'angle de la Grande Rue et de la rue Neuve.

Les équipements sont relativement groupés et localisés de manière centrale au sein du secteur urbanisé. Ils sont de ce fait contraints dans leurs possibilités d'extension et de valorisation. Le cimetière actuellement situé dans l'enceinte de l'église ne peut s'étendre davantage. La localisation d'un nouveau cimetière doit être prise en compte dans l'élaboration du PLU. L'école se trouve sur la commune voisine d'Avrigny, au nord du secteur aggloméré de Choisy-la-Victoire en suivant la rue des Ecoles.

Un projet de Parc de Sport et de Loisirs est programmé en limite sud est du secteur bâti. Il est assez éloigné des habitations pour ne pas répercuter de nuisances notamment sonores sur les logements environnants, en particulier au regard des vents dominants. Il comprend différents terrains de jeux de plein air, une salle polyvalente et l'offre de stationnement associé. De l'aire de jeux pour enfants au bouldrome, il est voué à favoriser les relations intergénérationnelles, véritable lieu de rencontre et d'échanges. Son usage pourrait être étendu aux villages voisins, notamment pour l'école du regroupement distante de 600 mètres environ.

L'ancien corps de ferme à l'architecture remarquable, situé à l'est de l'église, constitue un ensemble bâti qu'il serait intéressant à valoriser à l'échelle du village. L'implantation d'équipements ou services locaux en lien avec le développement du village pourrait répondre à des besoins futurs.



Projet de parc de sport et de loisirs à l'angle des voies communales n°1 et 201 (au sud-est du village).



Mairie à l'alignement de la Grande Rue



Terrain de boules en limite sud du secteur aggloméré

8. BILAN ET ENJEUX DU DEVENIR COMMUNAL

Ce diagnostic détaillé permet de tirer un bilan de la situation de la commune de Choisy-la-Victoire aujourd'hui, en retraçant les évolutions observées ces dernières années et en positionnant la commune dans son contexte intercommunal.

Choisy-la-Victoire reste une commune aux caractéristiques rurales marquées qui voit sa population diminuer depuis une quinzaine d'années. Toutefois la forte pression foncière qui s'exerce sur l'ensemble du territoire pourrait rapidement remettre en cause le fonctionnement du village et le cadre de vie de ses habitants.

Dès lors, un des enjeux principaux pour la commune est de relancer la croissance démographique sans pour autant rompre avec son caractère villageois et sans porter atteinte aux équilibres naturels et urbains. Il s'agit aussi de favoriser le développement économique sur un territoire particulièrement attractif. L'augmentation du nombre d'habitants devra se faire de manière à répartir cet apport sur les quinze années à venir pour permettre un renouvellement suffisant de la population tout en assurant le bon fonctionnement des équipements, des réseaux et de l'usage de la voirie et sans dénaturer la spécificité rurale du paysage. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens.

L'accueil d'activités économiques favorisant l'emploi local et assurant un développement communal cohérent se fera de façon à prendre en compte l'insertion des constructions dans le paysage et la réduction de l'impact sur l'environnement.

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

- **Déterminer un taux de croissance pour les 10 à 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants**, visant à la maîtrise du contenu des opérations d'urbanisation autorisées, respectant les conditions d'accueil dans les équipements et services, et répondant aux perspectives économiques du territoire.
- **Aller dans le sens de la diversification du parc de logements** afin de répondre aux différentes demandes et faciliter l'accueil de jeunes ménages dans un marché où les prix ont fortement augmenté.
- **Délimiter les secteurs appelés à recevoir le développement de Choisy-la-Victoire à l'horizon 2015-2020** en justifiant ces choix par rapport au fonctionnement global du village et à leur incidence initée sur l'environnement et les paysages, en particulier en restant largement à l'écart et sans lien direct avec le site NATURA 2000, les périmètres de ZNIEFF et de ZICO qui concernent l'extrémité sud du territoire communal.
- **Profiter de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour optimiser le fonctionnement du réseau de voirie propre au village**. Notamment en favorisant la création de barons entre les polarités du village (Parc de loisirs, école et mairie) tout en préservant le potentiel de développement des équipements.
- **Favoriser le développement des activités économiques sur le site de Froyères**. Privilégier l'implantation d'activités industrielles, de logistiques, artisanales et commerciales le long de la RN 31 tout en prenant en compte les conditions de sa desserte à court terme et à plus long terme (une fois la RND déviée), et l'insertion de la zone d'activité ainsi développée dans un paysage largement ouvert de terres de culture.

- **Etudier les possibilités d'améliorer l'accessibilité du village et de liaison village / zone d'activités** via les voies communales n°8 et n°1. Cette opportunité découle du dévoiement envisagé de la RN31 et de l'aménagement d'accès aux secteurs d'activités confortés
- Laisser la **possibilité à l'activité agricole encore bien représentée de fonctionner** de manière optimale et de se développer, tout en respectant l'environnement naturel et humain
- **Prévenir les contraintes ou nuisances affectant le site** (gestion des eaux de ruissellement, périmètre de captage d'eau potable, mise en place de l'assainissement collectif etc.) en déterminant des conditions de développement du village adaptées.
- **Maintenir la qualité des paysages** qui contribue à l'identité et à l'attractivité de la commune, en portant une attention particulière à la préservation et au traitement des franges urbaines ainsi qu'à la valorisation des sentiers pétons, cycles et équestres.
- **Valoriser le patrimoine architectural remarquable**, notamment le site de la ferme Colaço (rue de Lombardie) qui offre un potentiel non négligeable de création de logements et d'équipements dans le respect de la qualité architecturale notable du bâti vernaculaire constituant cet ancien corps de ferme lombard en désuétude aujourd'hui faute d'entretien suffisant.

Aux vues de ce bilan et des enjeux avancés, les élus ont engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été un moment privilégié pour définir les objectifs de développement de la commune. En matière de gestion du territoire, ces objectifs visent à ne pas remettre en cause l'équilibre entre la qualité des espaces naturels et l'urbanisation.

Le PADD a également pris en compte les orientations d'aménagement définies à l'échelle intercommunale, notamment en matière économique, d'équipements et de services, de transport, de population, de paysage et d'habitat. Il intègre, par ailleurs, les données environnementales (site NATURA 2000, ZNIEFF, ZICO, desserte en eau potable, défense incendie, la question de l'assainissement) inhérentes à la commune, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale.

Le PADD et sa traduction réglementaire dans le PLU s'attache à maintenir un cadre de vie de qualité tout en autorisant un développement urbain et économique cohérent à l'échelle Choisy-la-Victoire.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Choisy-la-Victoire définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

Par ailleurs, Choisy-la-Victoire est située sur le territoire de la Plaine d'Estrées dont le Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'étude. Le projet de SCOT a été arrêté en mars 2008. Le territoire communal n'est donc pas soumis au principe de constructibilité limitée (article L.122-2 du code de l'urbanisme). En revanche, les dispositions du P.L.U. doivent être compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Basse-Autonne - Plaine d'Estrées qui sera prochainement approuvé.

I. LE DOCUMENT SOUMIS A CONCERTATION

I.1 LE CONTENU DU DOCUMENT P.A.D.D.

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U

I.2 ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Le PADD a fait l'objet d'un document présenté, en mai 2007 aux services de l'Etat et personnes publiques associées, lors d'une réunion organisée en mairie. Suivant les dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, lors de sa séance du 29 novembre 2007.

Une réunion publique présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, s'est tenue le vendredi 16 mai 2008 dans les locaux de la mairie. La population en a été informée par la diffusion dans chaque foyer d'une invitation. A l'issue de cette réunion, le rapport de diagnostic (consultable en mairie dès mars 2007) et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.L.U.) ont été mis à la disposition des administrés en mairie. Cette réunion publique a été complétée d'une exposition publique dans les locaux de la mairie du 16 mai 2008 jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. par délibération du conseil municipal. L'exposition publique a consisté en 4 panneaux au format A0 en couleur : 2 panneaux présentant les principales caractéristiques de la commune dans ces différentes dimensions (paysagères, environnementales, économiques, en habitat, équipements, services, etc.) et 2 panneaux présentant le P.A.D.D. proposé.

Dès la délibération du conseil municipal prescrivant le P.L.U., le 28 novembre 2005, un registre a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Au travers des différentes lettres d'informations municipales, la municipalité a présenté l'état d'avancement des études relatives à l'élaboration du P.L.U.

Cette concertation a permis à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages. Elles restent compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Basse-Autonne – Plaine d'Estrées.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement proposées et débattues au conseil municipal, étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associées, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Habitat :

Relancer la dynamique démographique au regard des demandes en logement existantes sur le secteur et du développement économique dont pourrait bénéficier la commune, tout en prévoyant un accueil échelonné d'ici 2020 afin de respecter la qualité du cadre de vie et de veiller au bon fonctionnement urbain. L'objectif démographique prévu, basé sur un taux de croissance annuel moyen 2005-2020 autour de 0,90%, conduit à une population des ménages d'environ 230 habitants en 2020 (2 nouveaux ménages tous les 3 ans en moyenne). Ce scénario tient compte d'une part, de la décroissance observée depuis 15 ans sur la commune et qui implique donc un net renversement de tendance pour atteindre cet objectif, d'autre part du caractère villageois de la commune qui n'a pas vocation à accueillir beaucoup d'habitants au regard de son niveau d'équipements. Veiller à diversifier l'offre en logements (taille et catégorie), notamment en locatif, de manière à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et respecter les dispositions législatives sur la mixité urbaine et sociale. L'accueil de nouveaux habitants se fera essentiellement par déblocage foncier des terrains libres de construction déjà identifiés au POS et par renouvellement des occupants, division ou transformation dans les constructions déjà existantes, notamment la ferme Cclaco (rue de la Lombarde) dont une opération de restructuration garantirait la valorisation de ce patrimoine bâti de grande qualité. Il est également prévu des réserves foncières à long terme permettant de pallier à toute poursuite des rétentions foncières constatées depuis 1990.

• Equipements :

Confirmer la création d'une seconde centralité sur la commune correspondant au parc de sports et de loisirs en cours d'aménagement au sud-est du village, restant facilement accessible tout en limitant les nuisances pour les secteurs habités environnants, et optimiser le fonctionnement de la centralité actuelle organisée autour de l'église, la place publique, la mare et la mairie. Se donner les moyens de réaliser un nouveau cimetière. Etudier à terme la mise en place de liaisons sécurisées entre les différents quartiers ou polarités du village, et le groupe scolaire situé sur la commune voisine d'Avrigny au secteur aggloméré jouxtant celui de Choisy-la-Victoire.

• Economie :

Confirmer la vocation économique du site de Froyères, à proximité du croisement entre la D1017 et la RN31 prochainement mise à 2 x 2 voies, et sur l'axe est-ouest majeur entre l'A1 et l'A16 à l'échelle départementale, en offrant de nouvelles possibilités d'implantation d'activités, en particulier sur les terres se trouvant dans la bande entre la RN31 actuelle et la RN31 déviée. L'extension de ce site d'activités permettra aussi sa requalification paysagère à partir d'orientations spécifiques d'aménagement inscrites au P.L.U.

Prendre en compte les besoins éventuels de développement des activités implantées sur la commune. Garantir à l'activité agricole bien présente sur le territoire communal un bon fonctionnement en lui réservant des espaces adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages.

• Déplacements et circulations

Réfléchir à une liaison plus directe et évitant la traversée des secteurs bâtis entre le village et le hameau de Froyères ; sa mise en œuvre sera facilitée une fois que la RN31 sera déviée permettant d'aménager les accès existants sur cet axe aujourd'hui. Dans l'immédiat, créer un accès sécurisé au site d'activités économiques de Froyères depuis la RN31.

Maintenir les deux boucles de circulation à l'ouest et à l'est de l'artère principale du village constituée par la D111 afin de bien répartir les flux. Privilégier un traitement adapté des voies primaires du village pour accueillir les circulations douces vers l'école (à Avrigny), vers le parc de sports et de loisirs, vers le nouveau cimetière.

• Environnement :

Préserver la ressource en eau, plus particulièrement autour du point de captage de l'eau potable situé sur le territoire communal et alimentant le village ainsi que les communes de Blincourt et Avrigny. Veiller au maintien d'un bon niveau de qualité de cette eau. Mettre en œuvre les conclusions de l'étude d'assainissement permettant de définir les solutions les plus adaptées aux différents secteurs du territoire en particulier en identifiant le site le plus adapté pour recevoir la station de traitement des eaux usées. Tenir compte des secteurs à fortes sensibilités environnementales situés à l'extrémité sud du territoire en les maintenant à l'écart et en limitant tous risques de perturbation de la fragilité de ces milieux au regard du développement urbain proposé. Anticiper sur les risques technologiques éventuels afin de ne pas entraver la vie des quartiers constitués par l'implantation d'activités engendrant des contraintes ou des nuisances.

• Paysage :

Le paysage contribue à l'identité de la commune et au maintien du cadre de vie. Le bois de Choisy et les quelques boisements épars qui l'accompagnent dans un paysage largement ouvert de terres de culture constituent autant d'éléments à préserver. Les abords des secteurs urbanisés (Froyères et village) sont particulièrement visibles en vues éloignées. La encore, une attention particulière à leur traitement est portée par les dispositions du projet communal. Le patrimoine bâti de la commune est intéressant.

eu égard aux différentes influences architecturales résultant de la situation de la commune au contact de plusieurs régions naturelles du département (Plateau Picard, vallée de l'Oise, Clermontois). La réglementation d'urbanisme contient des dispositions favorables à sa préservation et à sa mise en valeur. L'appréciation des paysages par les habitants d'un territoire passe aussi par les possibilités offertes de les (re)découvrir par la promenade. Le maintien de cheminement des Marais de Sacy au hameau de Froyères ou vers les villages voisins de Blincourt et d'Avrigny participe à l'amélioration du cadre de vie.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle du secteur aggloméré.

II.1 L'APPROCHE QUANTITATIVE

II.1.1 La population

La population de Choisy-la-Victoire suit une baisse significative sur ces quinze dernières années alors que, dans le même temps, le nombre d'habitants sur le territoire de la Plaine d'Estrees augmente. Il convient de rappeler que, dans un premier temps, la fermeture de la sucrerie s'est accompagnée du départ des ouvriers agricoles tandis que, dans un second temps, de nombreux terrains rendus constructibles au POS n'ont pas été urbanisés (refus de vente par leur propriétaire). Cette baisse démographique résulte bien d'un déficit migratoire important conjugué à un faible renouvellement de la population en place au sein du parc existant. Toutefois, la proximité de l'agglomération parisienne et de ces pôles d'emplois majeurs offre un réel potentiel d'accueil de nouveaux habitants (en 1999, la région parisienne était le premier lieu d'emploi des actifs de la commune).

Il reste au sein de la trame urbaine déjà constituée un grand nombre de terrains aménageables dès lors que leurs propriétaires seront disposés à les mettre sur le marché. En outre, une grande propriété à l'architecture remarquable (ferme Colaço), aujourd'hui en désuétude, offre un potentiel important de création de logements afin même d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. La commune souhaite retrouver une croissance démographique pour assurer un niveau de renouvellement de sa population garantissant le bon fonctionnement des équipements et des services et évitant un vieillissement trop rapide des habitants. Ce souhait répond aussi aux orientations économiques du projet communal insistant sur l'implantation de nouvelles entreprises créatrices d'emplois dont une partie des actifs sera à loger dans les environs.

Il s'agit de fixer un objectif démographique au regard des évolutions passées et tenant compte des possibilités d'extension de l'urbanisation dans les limites communales, plus particulièrement au regard de l'impact sur les paysages et sur le fonctionnement communal. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs.

Commune de Choisy-la-Victoire	1968	1999	Taux de variation annuel moyen
Evolution sur 30 ans	246	219	-0,21%

Commune de Choisy-la-Victoire	1990	2004	Taux de variation annuel moyen
Evolution sur 15 dernières années	256	197	-1,85%

Commune de Choisy-la-Victoire	1982	1990	Taux de variation annuel moyen
Dernière période de croissance positive	238	256	0,92%

Les décroissances de la population de Choisy-la-Victoire sur la période longue (1968-1999) et sur la période récente (1990-2004) sont fort différentes. La baisse de la population perdure sur la période récente tandis qu'entre 1968 et 1990, elle correspond à une courte période entre deux périodes de croissance. La commune a d'abord connu une période de report de la population vers les villages ruraux de ménages arrivés pour travailler dans les industries des villes voisines (période 1968-1982), ici biaisé par la fermeture de la sucrerie entre 1975 et 1982 qui a provoqué le départ de nombreux habitants. Dans la période 1982-1990, le village subit les mêmes influences que les communes du secteur, touchées par le desserrement de la région parisienne sur la frange sud de la Picardie. Plusieurs constructions nouvelles ont été réalisées entre 1982 et 1990. Depuis, la population diminue pour atteindre un nombre d'habitants inférieur à celui de 1968, en raison d'un très faible taux de construction sur le village, d'un faible renouvellement au sein des logements existants, et du départ des enfants des ménages installés entre 1968 et 1990.

C'est plus une convergence de facteurs négatifs couplée à l'absence d'une politique volontariste en matière de logements qui expliquent la baisse de la population qu'un manque d'attractivité évidente du village. D'ailleurs, la commune est sur un territoire recherché pour les ménages en quête d'une implantation résidentielle, au regard du cadre de vie qu'elle propose et de sa proximité de lieux attractifs pour l'emploi ou les services offerts. Il existe donc bien une pression foncière locale dont la commune n'a, sur ces quinze dernières années, guère profité.

Différents scénarios d'évolution démographique ont été étudiés en reprenant les tendances observées. Le premier s'appuie sur la tendance au fil de l'eau qui impliquerait une poursuite de la baisse sensible du nombre d'habitants à l'horizon 2020. Le second mise sur une reprise de la croissance au moins au rythme de ce qu'elle a pu être entre 1982 et 1990. Le troisième repose sur une croissance encore plus soutenue au regard du retard observé depuis 1990 et de la forte demande constatée sur le secteur.

Scénario 1 : Poursuite de l'évolution démographique au rythme récent (1990-2004)

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/04	2004	2004	taux d'évol. annuel moyen 04/10	2010	taux d'évol. annuel moyen 04/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 04/20	2020
Population totale	256	-2,12%	197	197	-2,12%	177	-2,08%	156	-2,11%	140

Scénario 2 : Croissance analogue à celle observée sur la dernière période d'attractivité (1982-1990)

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	2004	taux d'évol. annuel moyen 04/10	2010	taux d'évol. annuel moyen 04/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 04/20	2020
Population totale	238	0,92%	256	197	0,90%	206	0,95%	218	0,92%	228

Scénario 3 : Retrouver en 2020 le nombre d'habitants recensés en 1975

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	2004	taux d'évol. annuel moyen 04/10	2010	taux d'évol. annuel moyen 04/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 04/20	2020
Population totale	246	1,71%	277	197	2,14%	219	2,16%	249	2,15%	277

Le premier scénario (au fil de l'eau) propose un taux analogue à celui observé sur la dernière période (-2,10%) soit une perte de 57 habitants à l'horizon 2020 et 41 à l'horizon 2015, impliquant un projet communal peu réalisable puisqu'il se traduirait par un blocage des nouvelles constructions alors qu'il reste plusieurs terrains libres au sein de la zone urbaine du POS actuel. Ce scénario serait incompatible avec les projets, portés par la collectivité, de développement économique impliquant des besoins en logements dans le secteur et de création d'un pôle sportif et de loisirs visant à satisfaire les attentes d'une population jeune.

Le second propose de retenir le taux observé sur la dernière période intercensitaire de croissance (0,92%), soit un gain de 21 habitants d'ici 2015 et 31 à l'horizon 2020. Il se traduit par l'arrivée de 11 ménages supplémentaires sur la commune (en bénéfice net sur la période). Cette évolution pourrait simplement résulter des potentialités encore existantes au sein du parc de logements déjà construits (estimées à une quinzaine de logements). Ce scénario est fort plausible, mais reste dépendant du bon vouloir des propriétaires des terrains disponibles qui sur la période 1990-2004 n'ont pas offert ces terrains à la construction pourtant autorisée par le POS.

Il suppose le maintien d'un solde naturel nettement positif, et un fort renversement de tendance du solde migratoire devant devenir positif sur la période 1999 - 2015. Cela implique un renouvellement de la population par l'arrivée de jeunes ménages pour éviter une poursuite du vieillissement de la population observé depuis 15 ans.

Le troisième scénario repose sur une forte reprise de la croissance en considérant que la commune de Choisy-la-Victoire aurait comme objectif de retrouver, en 2020, le nombre d'habitants recensés en 1975, à savoir 277. Cela se traduit par un taux de croissance annuel moyen de 2,15% entre 2004 et 2020. En 2015, la population serait de 249 habitants, soit 52 habitants de plus qu'en 2004. Le gain de population en 2020 serait de 80 habitants. Ce scénario implique un net renversement de tendance par rapport à la décroissance observée entre 1990 et 2004. Il n'est réalisable qu'à partir d'une politique volontariste d'accueil de nouveaux habitants par le remplissage des terrains déjà disponibles et par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains. Dans le contexte de forte attractivité en termes de logement du secteur, ce scénario semble réalisable, mais peut s'accompagner d'une mutation trop brutale de la structure actuelle du village.

L'hypothèse retenue se base donc sur le second scénario qui vise à retrouver une croissance significative et progressive, en tenant compte de la tendance lourde de ces quinze dernières années non favorable à l'augmentation du nombre d'habitants. Ce scénario vise donc à l'arrivée en moyenne de 2 ménages supplémentaires tous les 3 ans permettant au solde migratoire de redevenir positif tout en conservant un mouvement naturel proche de la moyenne cantonale ou départementale.

L'arrivée de ces nouveaux habitants pourra résulter du remplissage des dents creuses, du rachat de logements sous-occupés (remplacement d'une personne seule ou en couple par une famille), ou de la création de logements locatifs dans d'anciennes bâtisses. Ces différentes possibilités existent déjà au sein du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

Selon cette hypothèse de 2004 à 2020, le nombre d'habitants en plus est estimé à 31 pour la population totale, soit environ 2 habitants supplémentaires par an en moyenne, ce qui se traduit par 2 nouveaux ménages tous les 3 ans avec un nombre moyen de personnes par ménage estimé à 2,8 (2,7 en 2004) compte tenu du souhait d'attirer de jeunes couples en âge d'avoir des enfants.

II.1.2 Les besoins en logements

Suivant le nombre de nouveaux ménages estimés par le scénario de croissance retenu, et misant sur le maintien d'un nombre moyen d'habitants par ménage de 2,8 légèrement en hausse par rapport à 2004, **les besoins théoriques en nouveaux logements sont estimés à 12 entre 2006 et 2020**, y compris la part liée au desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage, décohabitation, hausse du nombre de ménage mono-parental, etc.).

Le rythme moyen annuel de création de logements est donc inférieur à 1, sur la période 2004 - 2020 tandis que le nombre de résidence principale a diminué d'une unité sur la période 1990 - 2004. Depuis 2004, la commune a enregistré la création d'au moins 3 logements ; ce s'inscrit dans le rythme proposé.

Le potentiel existant par remplissage des dents creuses et la possibilité de créer des logements dans du bâti existant par division ou transformation suffisent à répondre aux besoins en logements résultant du scénario de croissance retenu. Toutefois, au regard des rétentions foncières constatées jusqu'alors sur ces terrains maintenus en zone urbaine, et afin de pallier toute confirmation éventuelle de cette rétention, il est préférable que le projet communal délimite de nouveaux secteurs d'urbanisation à long terme. La commune décidera de l'ouverture ou non à l'urbanisation de ces zones par le biais d'une modification de son P.L.U. suivant le rythme de remplissage des terrains encore libres de construction à l'horizon 2020. Ces secteurs pourront également répondre aux besoins en logements après 2020 dès lors qu'ils n'auront pas été aménagés sur la période 2009-2020. Il s'agit de :

- Le fond de la poche au nord du périmètre aggloméré (environ 0,5 hectare), venant combler le dernier espace non urbanisé entre Choisy-la-Victoire et Avrigny, le long de la rue des Ecoles. Les terrains donnant sur la rue font actuellement l'objet de constructions. Le P.L.U. prévoit le maintien d'un accès à ce fond de parcelles depuis la rue des Ecoles. Ce secteur a l'avantage de se trouver à mi-distance du centre de Choisy-la-Victoire et du groupement scolaire intercommunal situé sur la commune d'Avrigny. Les terrains venant dans le prolongement de la rue de Lombardie (environ 1 hectare) jusqu'à la voie communale n°1 qui forme la boucle de circulation dans la partie est du village. Ces terrains se situent entre les deux polarités du village : la place église/mairie et le pôle sportif et de loisirs. Cette urbanisation vient donner un peu d'épaisseur à la trame urbaine dans sa partie est tout en maintenant une zone tampon non constructible entre les habitations et l'espace de sports et de loisirs afin de limiter les nuisances que pourrait engendrer ce dernier.

La densité moyenne observée sur le village est estimée à 7 logements à l'hectare comptant les espaces verts, les équipements d'accompagnement aux habitations des quartiers et les voies. Cette densité observée étant faible, alors que la tendance est à une diminution de la superficie moyenne des terrains ouverts à la construction et à une limitation des superficies consommables à ces fins urbaines suivant les objectifs du développement durable, le 1.5 ha proposé à une urbanisation à long terme permettrait la réalisation d'une quinzaine de logements (sur la base de 10 logements à l'hectare), soit autant que le nombre de logements nécessaires à la réalisation des orientations démographiques du projet communal. Ces nouveaux secteurs pourront donc pallier aux besoins en logements sur la commune en cas de confirmation des rétentions foncières sur les terrains maintenus en zone urbaine. Ils proposent également une piste de réflexion sur le développement à plus long terme (après 2020) de la commune tout en ciblant des secteurs dont l'aménagement aurait des incidences limitées sur le paysage et l'exploitation agricole.

Par ailleurs, dans le cadre de la réutilisation et/ou transformation du bâti existant pour offrir de nouveaux logements sur le village, un ancien corps de ferme (ferme Colaço) qui présente un grand intérêt architectural se trouve sur la frange nord-est du périmètre actuellement urbanisé. Ces bâtiments tombent aujourd'hui en désuétude alors qu'ils offrent un vrai potentiel d'aménagement de logements dans du bâti ancien à rénover. Soucieux de la valorisation de ce patrimoine, le projet communal identifie ce secteur comme étant soumis aux dispositions de l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme. Cela permet notamment à la commune de réfléchir et d'approuver un projet d'aménagement global de restructuration de ce site, dans un délai maximal de 5 ans à partir de l'approbation du P.L.U., visant notamment à créer quelques logements de taille moyenne (entre 2 et 4 pièces) adaptés aux besoins des jeunes et/ou à l'installation d'un équipement d'intérêt général avec le concours d'une collectivité publique et d'un aménageur public. La restructuration de ce secteur s'inscrit aussi dans le principe d'extension du village sur sa frange nord-est.

II.1.3 Les réseaux divers et la défense incendie

Les capacités actuelles du réseau d'eau potable et du réseau d'électricité permettent d'assurer la consommation des futurs habitants. Des renforcements ponctuels du réseau électrique pourront être à envisager. L'alimentation en eau potable de la principale poche d'extension du village (rue de Lombarde) nécessitera une reprise du réseau ou une extension à partir de l'existant. Sur le hameau de Froyères, le développement des activités nécessitera un renforcement du réseau d'eau. Il est prévu un emplacement réserve n°5 sur le terrain jouxtant le forage actuel alimentant le réseau d'eau potable du syndicat afin de permettre un développement du puits sur place.

La commune n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement collectif. A la suite de son étude de zonage d'assainissement, elle a néanmoins opté pour la création de ce dispositif qui pourrait être envisagé en intercommunalité avec Avrigny, voire Epineuse. Les sites retenus pour accueillir les extensions du village sont dans la continuité de la trame urbaine existante et ne poseront pas de difficultés quant à leur desserte par un réseau collectif. Dans l'attente de sa réalisation, des dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés sans remettre en cause le raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera créé.

Le projet communal traduit dans le P.L.U. anticipe sur la réalisation d'une station d'épuration à confirmer au regard de l'autre option visant à raccorder la commune à la station d'épuration du syndicat de Pont Sainte Maxence. La station éventuelle est projetée en aval hydraulique du village et à plus de 900 mètres des secteurs habités. Elle fait l'objet d'un emplacement réservé n°3 au bénéfice de la commune de Chorsy-la-Victoire. Il se situe dans le prolongement du chemin rural dit de Saint-Sulpice au lieu-dit Les Larris de la Borderie en contrebas de la D111. Ce choix est justifié au regard des incidences limitées sur le paysage et l'environnement naturel ou humain de cet équipement.

Le réseau de défense incendie est suffisant dans les limites actuelles du secteur aggloméré. La réalisation de nouvelles constructions ne remettra pas en cause sa capacité, dès lors que ces constructions ne seront pas situées sur des terrains trop éloignés d'un poste ou d'une bouche incendie, ou dès lors qu'un même terrain ne sera pas divisé en un nombre de lots trop important par rapport à la capacité de la bouche ou du poste incendie se trouvant dans le secteur. En revanche, l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés le long de la voie communale n°1 s'accompagnera nécessairement d'un nouveau dispositif de défense d'incendie étant situés au-delà de la distance réglementaire par rapport au poteau de défense incendie le plus proche. Sur le hameau de Froyères, la défense incendie sera prévue dans chacun des projets envisagés.

II.1.4 Les besoins et projets en équipements

Le développement de la commune devrait surtout lui permettre d'éviter à terme une poursuite de la baisse des 0 à 19 ans, avec des conséquences sur l'évolution des effectifs scolaires et une sous-occupation des équipements existants. L'accueil de nouveaux arrivants permettra également d'optimiser l'aménagement du parc de sports et de loisirs dont les travaux viennent de débuter. Cet équipement composé d'un terrain de boules, d'un terrain de football, d'une aire de jeux pour les enfants et à terme d'une salle multifonctions participe également à l'attractivité du village en répondant aux attentes des ménages à la recherche d'un logement dans le secteur.

Le projet communal confirme la création de cet équipement répondant aux besoins des jeunes et constituant un lieu de rencontre et d'échanges entre les habitants. Situé légèrement à l'écart du village, l'usage de ce terrain n'engendrera pas de nuisances pour le voisinage habité. La future salle multifonction est située en pointe sud-est de ce secteur, à plus de 100 mètres des premières habitations. L'accès est aisé depuis la voie communale n°1 reliant la route vers Blincourt à l'est et la D111 au sud sans transiter par le centre du village. L'emplacement réservé n°2 figurant déjà au POS est confirmé au P.L.U. afin de permettre à la commune d'en devenir propriétaire garantissant alors un projet et une utilisation adaptés.

Le village compte actuellement un cimetière jouxtant l'église. Cet équipement est limité dans ses possibilités d'extension. La mise en œuvre du P.L.U. a permis de réfléchir à l'identification d'un nouveau site plus adapté à l'implantation du cimetière communal. Celui-ci se trouve au nord-est du périmètre urbanisé, accessible depuis l'église par la rue de Lombarde et la voie communale n°1. Ce site reste légèrement à l'écart de la trame urbaine permettant de créer un lieu de recueillement restant proche du village. En fonction du projet d'aménagement qui sera réalisé sur le site de la ferme Colaço, un cheminement plus direct entre le nouveau cimetière et l'église pourrait être réalisé au travers de cet ancien corps de ferme plus ouvert sur l'espace public.

Le projet communal s'inscrit également dans la valorisation touristique du territoire de la Plaine d'Estrées (d'autant que Croisy-la-Victoire est à l'articulation entre la zone humide des Marais de Sacy, présentant un grand intérêt pédagogique, et les circuits de promenade possibles au travers la Plaine menant vers le Bois des Côtes à l'ouest ou encore vers Blincourt et la butte de Grandfresnoy. Les dispositions du P.L.U. visent à favoriser la continuité des cheminements de promenade entre ces différents lieux d'intérêt touristique ou de promenade.

A l'échelle des tissus déjà urbanisés ou à urbaniser, il convient de laisser la possibilité aux équipements existants de fonctionner et d'autoriser la création de nouveaux équipements (maisons de retraite, établissements de soins et de santé, équipements culturels, équipements touristiques de type gîte, etc.). C'est pourquoi, la réglementation d'urbanisme est rédigée de telle sorte qu'il soit possible de réaliser ces équipements en zone U ou AU du P.L.U. dans la mesure où ils répondent aux besoins des habitants de la commune et n'engendrent pas de gênes pour le voisinage.

II.1.5 Les besoins et projets pour les activités économiques

Le taux d'emploi à 0.15 sur la commune est faible en 1999 tandis que seulement 6% des actifs habitant Chosy-la-Victoire y travaillent également en 1999. Sur le territoire de la Communauté de Communes, il est aussi observé qu'une part de plus en plus grande des actifs habitants ne travaille pas sur le territoire.

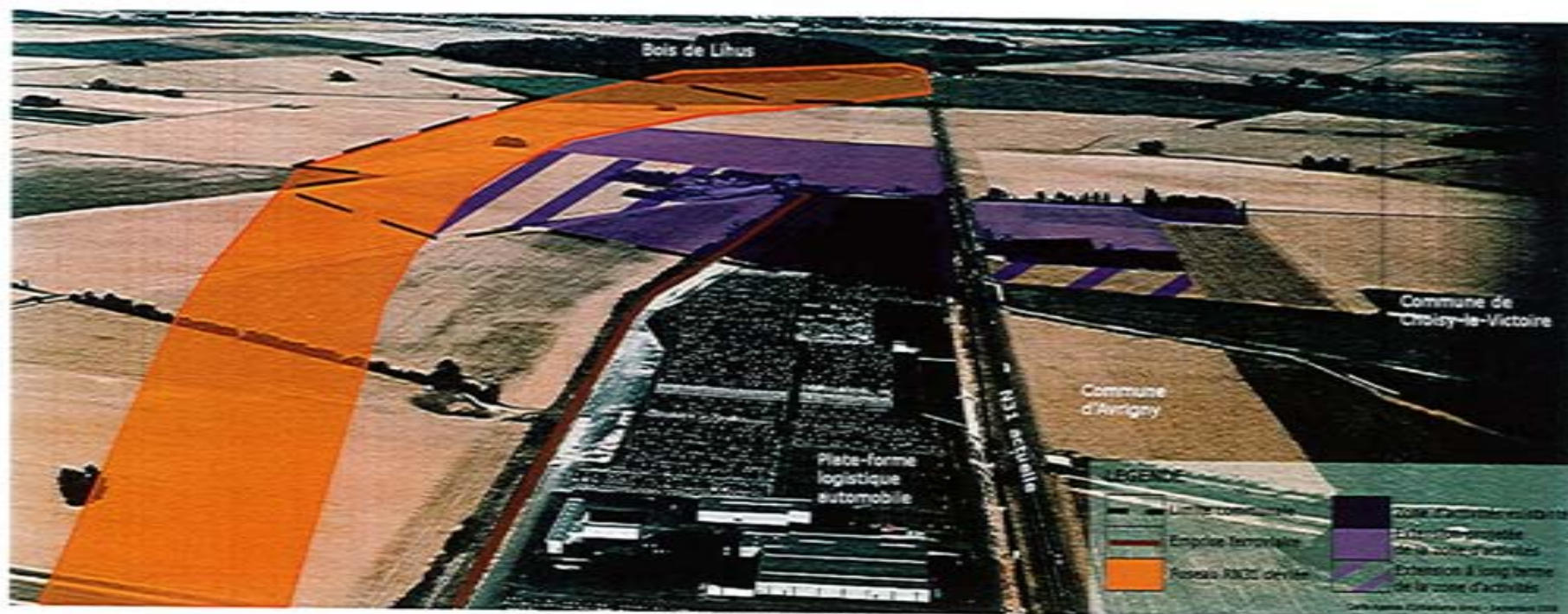
A l'échelle intercommunale, Chosy-la-Victoire offre un vrai potentiel économique à valoriser compte tenu de la présence du hameau de Froyères déjà largement voué aux activités économiques qui va se trouver à la jonction de la RN31 actuelle, de la RN31 déviée et de la D1017, formant autant d'axes de desserte d'intérêt régional ou national, et à moins de 10 km de l'échangeur autoroutier (A1) d'Arsy. En outre, les terrains ainsi identifiés sont éloignés des secteurs à fortes sensibilités environnementales qui intéressent le territoire de la Communauté de Communes, ce qui réduit d'autant les risques d'incompatibilité entre l'implantation d'activités et l'environnement naturel ou humain.

La vocation économique de Froyères est donc à valoriser notamment à partir des activités déjà implantées. Actuellement, on compte une zone NAE de 14 ha principalement développée de manière linéaire au nord de la RN31 (centre de stockage de véhicules). Une activité artisanale et commerciale occupe la partie de la poche NAE délimitée au POS, au sud de la RN31.

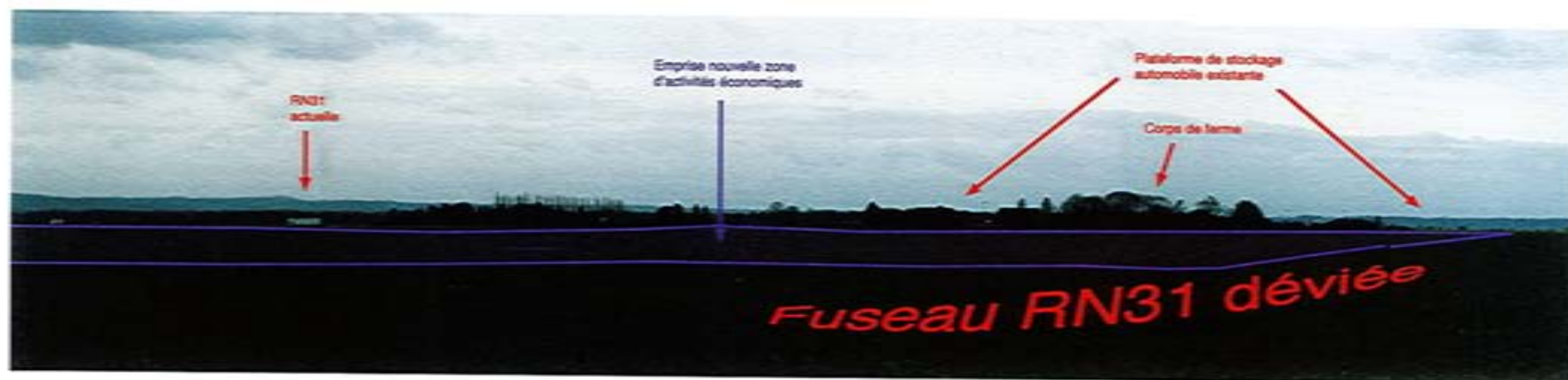
Le site de Froyères est directement desservi par la RN31 qui reçoit le trafic de transit entre les régions de l'est de la France et les ports normands de Rouen et du Havre. En outre, elle assure localement une fonction de délestage du trafic nord-sud transitant par la région parisienne en reliant les deux autoroutes (A1 et A16) traversant le département de l'Oise. Cette liaison se fera d'ici 2020 par une RN31 mise à 2 x 2 voies. Par ailleurs, ce site bénéficie d'une desserte ferroviaire depuis Clermont (ligne Paris-Amiens-Lille) qui pourrait être redéployée dès lors que ce mode de transport devient privilégié pour les entreprises implantées sur place. Cette réflexion a déjà été engagée avec la société Thérès qui exploite la plate-forme de véhicules.

A l'échelle de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, le site d'activités économiques de Froyères-Avrigny constitue une offre complémentaire au développement d'activités, principalement concentrées jusqu'à aujourd'hui, le long de la vallée de l'Oise soumise à des risques d'inondations ou sur le chef-lieu de canton en continuité des tissus habités. Les orientations du SCOT ont confirmé ce site d'activités comme étant appelé à se développer : zone d'activités existante à conforter située dans le secteur de développement économique potentiel le long de la RN31.

Cette zone pourra ainsi recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, aussi bien pour les entreprises à la recherche d'une nouvelle implantation que pour celles déjà installées souhaitant s'étendre. La commune souhaite avant tout attirer des entreprises créatrices d'emplois. Se trouvant à l'écart des secteurs habités, les activités pouvant relever du régime des installations classées peuvent y être autorisées dans la mesure où elles n'engendrent pas de périmètre de protection qui viendrait déborder sur les terrains voisins. La vocation logistique déjà engagée avec la plate-forme automobile est également confirmée compte tenu de cette bonne accessibilité.



Vue générale oblique sur le site d'activités, le long de la RN31.



Vue sur le site d'activités depuis la limite communale avec Bailleul-le-Soc, en regardant vers le sud-ouest.

Elle est également repérée en tant qu'élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.



Depuis la rue des Ecoles, alignement d'arbres situé rue de Lombarde.



Vue sur la butte plantée située rue de Lombarde.

Les alignements d'arbres, situés à l'est du Bois de Choisy et rejoignant le parc du château de Blincourt, constituent également une particularité paysagère sur le territoire communal. Ils sont protégés par leur inscription en espaces boisés classés au plan dans la continuité du classement du Bois de Choisy.



Bande d'arbres aux champs formant un alignement du Bois de Choisy au parc du château de Blincourt.

II.2.3 Le découpage et la forme urbaine

- Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les **différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune**.

Il s'avère que les **différents types de construction** (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en briques, en matériaux enduits, etc.) **sont largement imbriqués** les uns dans les autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation d'une seule zone urbaine pour l'ensemble du village (zone U) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

Il est donc délimité une zone 1AUe d'une quarantaine d'hectares englobant les terrains compris entre la RN31 actuelle et le fuseau réservé à la déviation de la RN31. Cette zone inclut les 10 ha environ déjà occupés par la plate-forme de véhicules. Cette zone pourra être étendue sur les terrains inscrits en 2AU pour environ 10 ha au nord de la voie communale n°209. Il convient de préciser que le corps de ferme de Froyères et les habitations qui y sont liées sont incluses dans le secteur 1AUe, ce qui leur laisse la possibilité de conserver leur usage actuel ou de muter vers un usage d'activités (bureaux, services, etc.). Le propriétaire de l'ensemble des terrains concernés par ce site d'activités est aussi l'exploitant agricole qui est disposé à cette mutation de l'usage des sols autour du corps de ferme.

Au sud de la RN31, il est prévu un secteur 1AUc de 8,8 ha environ destiné à des unités plus petites à vocation commerciales, artisanales ou de services, satisfaisant plus directement les besoins des habitants du secteur. Cette zone pourra être ultérieurement prolongée vers l'ouest sur une emprise de 2,5 ha environ, terrains inscrits en zone 2AUc.

L'aménagement de ce site d'activités étendu de part et d'autre de la RN31 est soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui seront levées dès lors qu'un projet sera élaboré pour montrer comment sont prises en compte les questions de sécurité routière, de nuisances, d'architecture, d'urbanisme et de paysage. Dans un souci de cohérence des aménagements possibles et afin de réussir le traitement paysager de cette zone qui contribuera à la rendre encore plus attractive, les dispositions du projet communal définissent une orientation spécifique d'aménagement sur ce secteur. Cette orientation vise notamment à définir les conditions de desserte à court terme (dans l'attente de la déviation de la RN31) et à réaliser un accompagnement paysager qui permettra d'améliorer l'insertion au site des aménagements déjà réalisés et de ceux à venir.

Quelques activités artisanales sont situées actuellement dans le village et l'arrivée de nouveaux arrivants va augmenter le nombre d'actifs. Aussi, convient-il de ne pas entraver ni le développement, ni la création de nouvelles activités artisanales, commerciales, de services et agricoles qui participent à la diversité des fonctions urbaines au sein du village. La réglementation d'urbanisme est à adapter pour permettre la mixité urbaine.

Pour l'activité agricole, la quasi-totalité des terrains cultivés à l'extérieur du secteur aggloméré, et non concernée par des assujettissements environnementaux ou un intérêt paysager majeur, est en zone agricole. Elle couvre plus de 800 ha, soit 80% du territoire communal où ne sont autorisées que les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole. Les sièges d'exploitation localisés dans le village figurent en zone urbaine laissant la possibilité aux exploitants d'envisager des transformations de tout ou partie de leur bâtiment vers un usage autre qu'agricole. En revanche, les fonds de parcelle de l'exploitation située en entrée sud reste en zone agricole où il est possible d'envisager l'implantation de nouveaux bâtiments ou installations qui seraient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation.

II.2 LES OBJECTIFS QUALITATIFS

L'approche quantitative précédente est à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs à urbaniser et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones, le règlement et les annexes du dossier PLU.

II.2.1 A l'échelle du territoire communal

(voir pièce 2 (le P.A.D.C.) planche de la traduction spatiale des orientations d'aménagement proposées à l'échelle de l'ensemble du territoire)

La commune de Choisy-la-Victoire s'inscrit à l'articulation de plusieurs entités paysagères à l'échelle départementale : Plateau Picard à laquelle il s'apparente le plus, Vallée de l'Oise à laquelle est rattachée la zone humide des Marais de Sacy qui occupe l'extrémité sud du territoire, massif du Clermontois dont les buttes boisées ferment l'horizon vers l'ouest. L'essentiel du territoire communal est occupé par un espace agricole de champs ouverts sans contraintes physiques particulières. **Le projet d'aménagement et le développement durable** proposé vise à gérer les sensibilités liées au site tout en valorisant la qualité des paysages.

- L'objectif principal est le maintien d'une répartition équilibrée des grands ensembles naturels qui composent l'essentiel du territoire communal.

Les espaces boisés sont peu importants, mais **participent activement à la perception du paysage de Choisy-la-Victoire, et plus largement du rebord sud-oriental du plateau picard.**

Ils sont surtout développés sur la frange est du territoire communal. Le bois de Choisy se prolongeant par le bois du Haut du Moulin, oriente nord-ouest/sud-est sur le sens naturel de la pente. Il forme un ensemble boisé important entre les boisements de la vallée de l'Oise au sud et les boisements plus épars du Plateau d'Estrées au nord. Cet ensemble boisé sépare les deux trames urbaines de la commune : le village de Choisy et le hameau de Froyères. Il est prolongé à l'est jusqu'au parc du château de Blincourt par deux alignements plantés perpendiculaires au sens général des boisements. Le Bois de Choisy constitue l'entité boisée la plus importante dans un périmètre de 30 km² délimité à l'est par la RD1017, au nord par la RN31, à l'ouest par le mont César (massif du Clermontois) et au sud par les Marais de Sacy.

Des éléments boisés plus épars tiennent également un rôle majeur dans la lecture du paysage, en étant particulièrement visibles dans un espace aux vues dégagées, c'est notamment le cas dans la partie sud du village.

A l'extrémité sud du territoire, au lieu-dit "La Malvoisine", environ 6 ha de boisements sont rattachés à l'ensemble paysager des Marais de Sacy comportant assez peu d'arbres sur sa limite nord contrairement à sa frange sud fortement boisée (bois des Grands Monts).



Ligne boisée formée par le bois de Choisy, vue depuis la frange est du village.

Il convient donc de **préserver ces espaces boisés qui contribuent à la diversité des paysages et à la qualité du cadre de vie**. L'emprise de ce boisement figure en zone naturelle du plan (conformément aux recommandations de la DDAF dans le cadre du Porter à Connaissance) en intégrant également la partie de terres agricoles située dans les périmètres de protection du point de captage de l'eau potable.

Le bois de Choisy fait l'objet d'un plan simple de gestion sur toute sa partie nord tandis que le bois du Haut du Moulin appartient à un ensemble boisé de plus de 4 ha, la législation forestière demeure (autorisation obligatoire avant tout défrichement). Dans un souci de pérennité de cet ensemble boisé et de ses deux alignements plantés vers le parc du château de Blincourt, le projet communal les inscrit en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, interdisant tout défrichement. Les coupes et les abattages restent autorisés mais soumis à autorisation et obligation de replantation. Cette demande d'autorisation de coupe devra se faire auprès de la commune qui souhaite ainsi pouvoir plus facilement veiller à l'évolution de ce couvert végétal.

Les bosquets, larris, ou boisements de rebords de talus, correspondent à des plantations plus isolées. Elles sont identifiées en tant qu'élément de paysage à préserver au titre des dispositions de L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces boisements devra au préalable faire l'objet d'une demande en mairie. Sera notamment vérifié l'impact sur le paysage de la disparition de tout ou partie de ces plantations en cas de demande de coupe ou abattage, ce qui pourra impliquer ou non une replantation.

Les boisements du rebord du marais de Sacy dont le caractère pérenne ne s'inscrit pas nécessairement dans les actions proposées au document d'objectifs de ce site Natura 2000 sont également identifiés en tant qu'élément de paysage à préserver au titre des dispositions de L.123-1 7° du code de l'urbanisme. En effet, une bonne gestion de ce milieu naturel implique une maîtrise de l'évolution spontanée vers la forêt qui entraîne, petit à petit, une réduction de la biodiversité, une raréfaction ou disparition des habitats les plus remarquables. Aussi, en cas de coupes ou abattages de ces boisements, le fait de ne pas replanter pourra être plus adapté au milieu naturel.

L'espace agricole occupe plus de 80% du territoire communal. Il s'agit ici de grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour des cultures intensives (céréales, betteraves, etc.). Le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, ce qui **offre donc un paysage très ouvert et peu diversifié**. Aucune construction ou installation isolée n'a été réalisée aux champs. Sur cet espace ouvert depuis lequel se dégagent de larges perspectives sur le grand paysage ou sur les noyaux urbanisés qui le ponctue, il convient d'assurer le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages.

De manière à **assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles** qui participent à la richesse économique de la commune, il est **délimité une zone vaste agricole** qui englobe les terres cultivées à l'exception de celles faisant l'objet d'une sensibilité environnementale particulière (boisement, captage eau potable, périmètre de ZICO) et de celles concernées par le projet de développement économique sur le hameau de Froyères. Dans cette zone A, les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La recherche d'une bonne intégration au site est donc demandée pour toute nouvelle construction. L'implantation de nouvelles grandes unités agro-industrielles n'est pas souhaitable sur ce secteur et l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole qui pourront être construits devra être particulièrement soignée.

- Le territoire communal s'étire sur plus de 6 km du nord au sud sur un rebord de plateau au relief peu marqué. Il est traversé par **plusieurs talwegs qui acheminent naturellement les eaux de ruissellement vers l'aval**, au sud-est vers Binçourt, Sacy-le-Petit et Saint-Martin-Longueau. Le plus important est parallèle à la D111 (côté est) et se dirige vers Saint-Martin-Longueau. Ces talwegs traversent essentiellement l'espace agricole et évitent les secteurs urbanisés. Il n'y a donc pas de risques potentiels pour les habitants en cas de fortes précipitations.

Les seuls talwegs dont les eaux de ruissellement se dirigent vers le site sensible des marais de Sacy, se situent dans la pointe sud-ouest du territoire et ne traversent que des terres de culture, ce qui limite l'éventualité d'une perturbation accidentelle des milieux par la nature de l'eau acheminée.

- Choisy-la-Victoire abrite un point de captage de l'eau potable, situé sur la frange est au centre du territoire communal au lieu-dit "Le Haut du Moulin". Afin de **préserver la ressource en eau qui présente un fort enjeu environnemental, l'ensemble des terrains ou parties de terrain situé dans les périmètres liés aux points de captage est inscrit en zone naturelle**, ce qui limite toute forme de construction ou d'installation qui pourrait porter atteinte à la qualité des eaux. Il s'agit de terrains boisés, de pâtures ou de terres de cultures. Sur les terrains exploités par l'agriculture à proximité de ce point de captage, les méthodes et techniques agricoles devront également respecter la présence d'eau potable, en particulier à partir de pratiques raisonnées. Ces dispositions du projet communal s'inscrivent dans les orientations du SAGE Oise-Aronde dont le 1^{er} objectif concernant l'alimentation en eau potable vise à protéger ou reconquérir la qualité de la ressource en eau des rappes.

Sur le site d'activités économiques, prévus au hameau de Froyères, il conviendra de gérer les eaux sur place et de mettre en place des dispositifs de traitement avant rejet vers le milieu naturel dans le but de la préservation de la ressource en eau.

- L'extrémité sud du territoire communal est concernée par des sensibilités environnementales importantes. La partie du périmètre Natura 2000 des Marais de Sacy touchant la commune de Choisy-la-Victoire s'étend sur 6 ha environ au lieu-dit "La Malvoisine". Il correspond à des boisements et des terres agricoles (surfaces enherbées ou cultivées). Il est inclus dans le périmètre de ZNIEFF de type 1 dite du Marais de Sacy et des

Grands Monts, qui se prolonge sur la commune sur une dizaine d'hectares. Le périmètre de la ZCO liée à ce site s'étend jusqu'à la D20 un peu plus au nord. Ces milieux, bien préservés à ce jour, de toutes formes d'aménagement ou d'urbanisation susceptibles de modifier sensiblement leurs équilibres naturels, abritent des espèces faunistiques et floristiques rares à protéger.

Les orientations du projet communal identifient l'ensemble des terrains situés au lieu-dit "La Malvoisine" entre la D10 et la limite communale sud (soit le périmètre le plus large) comme présentant une forte sensibilité environnementale et devant rester à l'écart de toute forme d'urbanisation. Les terrains sont donc inscrits en zone N (naturelle) du P.L.U. où ne sont admises que les installations légères utiles à l'entretien et à la valorisation de ces milieux. Les terrains occupés par des boisements ne figurent pas en espaces boisés classés afin de pouvoir connaître une mutation vers un usage plus adapté aux objectifs fixés dans le document d'objectifs du Natura 2000.

• Le territoire communal dispose de plusieurs sentiers entre le plateau, le secteur aggloméré et vers les villages voisins. Il est traversé d'un chemin de Grande Randonnée (GR124A) qui transite au sud du village. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie et pour renforcer l'attrait touristique du secteur.

Choisy-la-Victoire peut s'inscrire dans ce maillage de parcours intercommunaux d'autant que cela contribue à la qualité du cadre de vie pour les habitants en offrant des circuits de promenade pédestres ou à vélo. En outre, le territoire communal constitue "une porte d'accès" pour le territoire de la Communauté de Communes au site des Marais de Sacy dont d'un des objectifs du document de gestion (Natura 2000) vise à permettre la découverte des marais, en particulier à partir d'actions de découverte du patrimoine du marais et de sensibilisation du public. Le réseau de promenade identifié sur le territoire communal et connecté au réseau intercommunal ne peut qu'améliorer les conditions d'accès au marais et favoriser la découverte du patrimoine local par les habitants du territoire.

Les orientations du P.A.D.O. visent à optimiser l'accès à ces chemins depuis les différentes parties du village par le maintien ou la création de cheminements piétonniers. Cela implique ensuite l'entretien des chemins et la réalisation d'aménagements spécifiques de voirie sur les axes les plus fréquentés comme les traversées de la RD111 et de la RD10 ou RN31 au nord. Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole.

• A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, afin de garantir un équilibre entre l'espace naturel et les secteurs urbanisés, l'objectif est d'éviter un étalement urbain qui laisserait vide d'occupation des terrains libres de construction au sein de la trame urbaine déjà constituée et des cœurs d'îlot bien situés au regard du fonctionnement urbain.

En effet, l'habitat est contenu de part et d'autre de la D111 entre la rue du Tour de Ville qui constitue la limite ouest du territoire communal et la voie communale n°1 à l'est. Au sud, la rue Neuve prolongée à l'est de la D111 forme une limite de village bien identifiée, au-delà s'étend le secteur de grandes cultures de la plaine agricole.

Ainsi, le secteur aggloméré de Choisy-la-Victoire apparaît de manière compacte sur ce rebord de plateau agricole au paysage largement ouvert. La trame végétale formée par le Bois de Choisy forme un écrin de verdure à l'arrière-plan lorsque l'on regarde le village depuis le sud. Les tissus anciens sont assez denses. Les extensions récentes se sont réalisées en remplissage de terrains encore disponibles le long des voies équipées, principalement le long de la rue Neuve, rue de la Lombarde et rue du Puits.

En revanche, la maille viaire repose principalement par une disposition sud-est/nord-ouest articulée à la RD111 avec deux liaisons transversales formant un boucle de circulation principalement urbanisée à l'ouest. Les îlots ainsi délimités ont une largeur moyenne de 300 mètres. Leur cœur reste libre de construction, même si dans un prochain projet communal, ils pourront constituer une réserve foncière intéressante à valoriser au regard du fonctionnement du village.

Un développement de l'urbanisation vers le nord et l'ouest n'est plus possible étant donné que les tissus urbanisés viennent déjà au contact des limites communales avec Avriigny. Un développement vers le sud viendrait empiéter sur les terres de cultures à fort rendement, et engendrerait une forme étirée du village contraire aux objectifs visant à l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières d'autre part (alinéa 1 de l'article 121-1 du code de l'urbanisme).

Le développement urbain envisagé consiste donc à **contenir les secteurs habités au sein de l'espace déjà aggloméré** en venant donner un peu d'épaisseur à la frange est du village entre les deux polarités identifiées : mairie/église et parc de sports et de loisirs. Ce choix d'aménagement résulte du souhait des élus locaux de préserver et requalifier l'ancien corps de ferme en limite nord-est du village qui présente un grand intérêt patrimonial. Son état actuel (bâtiments à l'abandon) rompt avec l'harmonie globale de la trame urbaine, en particulier en entrée est du village (arrivant par la RD1017 via Blincourt). Les possibilités de développement ainsi proposées sont très limitées et contenues au pourtour de cet ancien corps de ferme, la voie communale n°1 marquant la limite du périmètre aggloméré.



Entrée est de village à améliorer en lien avec les possibilités d'urbanisation à moyen et long terme offertes par le projet communal.

Le long des rues déjà équipées, le remplissage pourra continuer de s'effectuer par construction sur les terrains libres ou par **requalification des tissus bâtis sous-occupés** (anciens bâtiments agricoles par exemple), en visant à **renforcer la centralité** en la rendant plus lisible et en incitant aux déplacements de proximité en modes doux. Il s'agit également d'**aménager des liaisons** vers l'espace naturel (lieux de promenade) et vers le pôle de sports et de loisirs aménagés au sud-est du village, légèrement à l'écart des habitations.

Une **attention particulière sera également portée au traitement des franges de l'espace urbanisé**. La réglementation d'urbanisme devra permettre de réaliser une frange végétale autour des nouveaux terrains urbanisés pour que ceux-ci s'intègrent du mieux possible au paysage afin de préserver sa disposition actuelle caractérisée par un bâti globalement bien

calé dans le paysage. C'est déjà le cas sur sa frange nord où est délimité au plan un secteur Nv (zone naturelle du village) correspondant à des fonds de jardin ou surfaces en herbes à préserver.

A cette fin, l'ouverture à l'urbanisation de la frange nord-est du village de part et d'autre de la rue de Lombarde devra veiller à recréer une frange urbaine où l'aspect paysager est largement dominant. Il en est de même pour la frange sud, en particulier rue du Puits jusqu'au parc de sports et de loisirs. En outre, les jardins qui s'étirent sur des terrains bâtis ayant une grande profondeur participent pleinement à la confection de ce pourtour végétal du secteur aggloméré de Choisy-la-Victoire. Ils sont donc identifiés au P.L.U. comme trame "jardins protégés en zone urbaine" afin de conserver leur caractéristique plantée contribuant activement à la transition entre la trame urbaine du village et les espaces agricoles ou naturels.



Vue sur l'entrée sud du village depuis la RD111 : la végétation associée aux jardins situés à l'arrière des constructions participent à l'insertion du bâti dans le site naturel, notamment à l'ouest.

Sur le hameau de Froyères, l'ouverture à l'urbanisation du site d'activités économiques de part et d'autre de la RN31 actuelle engendrera une modification notable des paysages. Il convient cependant de noter que l'aménagement de ces terrains viendra s'appuyer sur une zone d'activités déjà existante qui reste à ce jour très visible dans le paysage. Le projet communal propose donc en lien avec l'extension de ce site d'activités, des principes de traitement paysager visant à mieux l'insérer au paysage (y compris la partie déjà urbanisée).

Son extension sera donc corrélée à une meilleure gestion de cette transition avec l'espace agricole au paysage ouvert, en jouant d'une part, sur le gabarit et l'aspect extérieur des bâtiments admis sur la zone, d'autre part sur le traitement paysager des franges de la zone.

Il est ainsi proposé que les bâtiments au gabarit les plus importants viennent la partie centrale de la zone à urbaniser tandis que le long de la RN31 des bâtiments plus petits avec une architecture plus travaillée (bureaux, services) sont demandés offrant ainsi un dégradé visuel du bâti en vues lointaines, en particulier depuis les secteurs agglomérés d'Avrigny ou de Choisy-la-Victoire. Une bande plantée à créer sera notamment réalisée sur la limite est de cette zone (au contact de l'espace agricole) pour faciliter son insertion et une autre est à concevoir en partie centrale entre ce qui est déjà aménagé et ce qui reste à aménager formant une coulée verte entre les bâtiments d'activités. Ces bandes boisées seront disposées dans le sens général de la pente, pour se caler en vision lointaine, avec la configuration du bois de Choisy.

Le long de la RN31 actuelle, qui s'inscrit perpendiculairement au sens général de la pente, il semble préférable d'adopter un traitement paysager bas (type haies mélangées) préservant en même temps, l'effet "vitrine" recherché par les entreprises. Le long de la RN31 déviée, le

Le traitement paysager pourra s'articuler sur un espace relativement ouvert ponctué de bosquets épars disposés de manière aléatoire, afin de créer un filtre végétal entre la voie et les bâtiments préservant l'effet "vitrine" tout en rappelant cette disposition paysagère du Plateau Picard (bosquets isolés au milieu des terres cultivées).

Un traitement paysager adapté des parties privatives de chaque lot créera ces espaces publics contribuera à donner depuis l'intérieur, l'aspect végétal de ce nouvel ensemble urbain. Les plantations qui seront ainsi réalisées viendront accompagner la volumétrie et les couleurs du bâti construit.

L'ensemble de ces principes est précisé dans l'orientation particulière d'aménagement figurant au P.L.U. (pièce 3 du dossier) pour le hameau de Froyères et l'extension du site d'activités économiques. Elles traduisent aussi le projet d'aménagement proposé, dans ses composantes urbaines, paysagères et architecturales, au titre des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme gelant la constructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN31 classée route à grande circulation.

Les orientations ainsi proposées par le projet communal tiennent compte des caractéristiques paysagères du territoire. Leur **évolution ne doit pas s'accompagner d'une banalisation du paysage**, entrant en contradiction avec le cadre naturel de la commune qui participe pleinement à son attractivité, et avec les mesures environnementales retenues à l'échelle nationale.

II.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré

• Le scénario d'extension de l'urbanisation

• L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé du village améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit. Ces dernières années, l'urbanisation s'est fait au gré des opportunités foncières par remplissage des terrains libres de construction situés en zones urbaines et directement desservis par les voies (rue Neuve, rue du Tour de Ville, Grande rue, rue de la Lombarde) qui traversent le secteur aggloméré. Plus récemment, s'est constitué un nouveau secteur bâti situé en entrée sud-est du village (rue du Puits) formant aujourd'hui la voie d'accès principale au parc de sports et de loisirs en cours d'aménagement. Ces constructions viennent créer une nouvelle forme urbaine dans la partie est du village au lieu-dit « Le Courtil Bayotlin » dont le cœur reste non urbanisé (terres de cultures) de manière analogue à ce qui s'est produit dans la partie ouest.

Parallèlement, en raison de l'implantation du village aux limites communales avec Avrigny, **les possibilités d'ouverture à l'urbanisation autour de Choisy-la-Victoire ne sont pas nombreuses**. Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement du village.

Aussi, le scénario visant densifier la trame urbaine dans la poche à l'ouest de la D111 (Grande rue) a mis en évidence la remise en cause du caractère vert de ce grand cœur d'îlot formant un espace de respiration au sein du village et renforçant son identité agricole. En outre, au regard de la possible réalisation d'une opération d'urbanisation importante sur les terrains situés sur la commune d'Avrigny, à l'ouest de la rue du Tour de Ville, il a semblé préférable de ne pas opter dans le cadre de ce projet communal par un remplissage de cette frange ouest au risque de voir la rue du Tour de Ville et la rue Neuve supporter un trafic disproportionné par rapport à leur emprise, ce qui pourrait poser un sérieux dysfonctionnement du village. Il convient de préciser que l'accès à ce cœur d'îlot restera assuré depuis des emprises communales (rue du 8 mai 1945 notamment), ce qui autorise une possible évolution de son usage dans un prochain projet communal.

Le scénario reposant sur le développement du village sur sa frange sud n'est pas souhaitable au regard de ses incidences importantes sur le paysage et sur le bon fonctionnement de l'activité agricole en créant une poche urbaine empiétant sur l'espace voué à la grande culture. Il remettrait en cause la configuration actuelle de cette frange urbaine bien calée dans le grand paysage et pourrait venir enfermer l'exploitation agricole située à l'entrée de la rue Neuve, ce qui nuirait à son bon fonctionnement.

A été envisagé un possible développement du village sur sa frange est, au lieu-dit « Courtil Bayotlin », entre la Grande rue et la voie communale n°1 permettant d'accéder au parc de sports et de loisirs. Cette option a été écartée compte tenu du souhait de préserver une zone tampon non urbanisée entre le parc de sports et de loisirs et le village, comme cela est d'ailleurs indiqué dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique relatif à ce secteur d'équipements publics. Cette zone tampon vise notamment à limiter les nuisances éventuellement engendrées depuis ce parc de sports et de loisirs qui reste néanmoins suffisamment proche du village pour être facilement accessible.

C'est pourquoi les sites finalement retenus s'inscrivent pleinement dans la poursuite du remplissage du périmètre actuellement urbanisé du village et dans une logique de

renouvellement urbain pour l'ancienne ferme située en frange est du village. Aussi, l'ensemble des terrains déjà inscrit en zone urbaine du POS ou en zone NB et restant directement desservis par une voie suffisamment équipée en réseaux, figurent en zone urbaine au P.L.U. Ces terrains permettent de répondre à court et moyen terme à l'essentiel des besoins en logements induits par le scénario de croissance démographique envisagé. Toutefois, la plupart de ces terrains n'ont pas été aménagés sur ces quinze dernières années alors que la demande était forte, ce qui laisse supposer un risque élevé d'une confirmation de la rétention foncière.

C'est pourquoi il a **semblé utile dans le cadre du nouveau projet communal de délimiter des zones à urbaniser à long terme, après modification du P.L.U.** qui ne pourra intervenir que sur délibération du conseil municipal. En effet, les secteurs ainsi identifiés viennent combler les poches résiduelles, le long ou à proximité de voies existantes, sur toute la frange nord au contact de l'urbanisation d'Avrigny et en limite nord-est en lien avec la requalification du site de l'ancienne ferme. Des lors, les incidences de leur aménagement sur la consommation d'espace agricole sont réduites. Ils ont en outre l'avantage de participer pleinement à l'organisation du village.

Ainsi, le **secteur 2AUh de 0,5 ha, situé en limite nord du territoire au contact des parties urbanisées d'Avrigny**, correspond à l'arrière de deux terrains profonds récemment urbanisés sur leur façade au contact de la rue des Ecoles. Un accès a été maintenu depuis la rue des Ecoles pour assurer leur desserte. Il est ainsi encore possible d'envisager au moins 4 à 5 logements dans cette poche résiduelle, aujourd'hui en partie cultivée et pour l'autre en pelouse. La réalisation de constructions nouvelles sur le front de la rue réduit d'autant le bon usage agricole de cette emprise.

Ce site a, par ailleurs, l'avantage d'être situé à 200 mètres environ de l'équipement scolaire intercommunal, implanté à Avrigny, et à une distance identique du centre du village de Choisy (mairie, église), favorisant des déplacements en modes non motorisés pour effectuer ces courts trajets, propices à une meilleure qualité environnementale.

L'aménagement de ce secteur pourra anticiper la création à plus long terme d'un cheminement le long de la limite nord du village reliant le parc de sports et de loisirs au sud, le cimetière déplacé et l'école (à Avrigny). Ce cheminement créerait une liaison sécurisée pour les enfants entre le pôle scolaire (à Avrigny) et le pôle sportif et de loisirs en cours de création (à Choisy-la-Victoire).

Le **second secteur se trouve sur la frange nord-est du village et s'inscrit en continuité de la restructuration de l'ancienne ferme (site Colaco)**. En effet, ce corps de ferme occupe une emprise globale de 2,3 ha, dont au moins 1 ha correspond à des terrains libres de toute construction ou installation, directement desservis par la voie communale n°2 vers (Blincourt) en limite sud ou la voie communale n°1 vers Froyères en limite est. Ces terrains sont actuellement bordés d'un mur en parpaings ou plaques de béton gris peu approprié dans le paysage de cette entrée de village. Aussi, cette emprise est inscrite en zone 2AUh du P.L.U. sur laquelle pourraient être réalisées des constructions à usage d'habitation à partir d'une opération d'ensemble menée simultanément ou non avec la restructuration des bâtiments du corps de ferme. Ces derniers présentant un réel intérêt patrimonial figurent en secteur Ur au plan avec l'instauration d'une servitude de non constructibilité pendant 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U., temps laissé à la collectivité publique pour mettre en place un projet d'aménagement cohérent quant au réemploi de ce site en désuétude, pourtant composé de bâtiment présentant une architecture remarquable (ancienne tour, façade des bâtiments principaux).

Ce secteur se trouve à équidistance (environ 150 mètres) de la place du village (mairie/église) et du parc de sports et de loisirs qui constituent les deux polarités du village, ce qui permettra aux nouveaux arrivants d'avoir rapidement accès aux principaux équipements publics. Il pourrait être envisagé ici une opération d'habitat mixte : lots libres de construction, quelques logements en habitat groupé en accession et/ou location, des logements en location dans les bâtiments réhabilités de l'ancienne ferme, plutôt destinés à de jeunes ménages. D'ailleurs, pour satisfaire l'orientation du projet communal visant à la diversité de l'offre en logements sur le village, les dispositions réglementaires prévoient la réalisation d'au moins 5 logements locatifs aidés sur ce site à renouveler. La réhabilitation de ces bâtiments offrant un potentiel de surface utile élevé pourrait s'accompagner de l'implantation sur le village d'un équipement spécifique de type service à la population, participant à la vie du village. Une réflexion dans ce sens sera menée avec le Conseil Général de l'Oise.



Vue générale sur l'ancienne ferme, site à requalifier, en arrivant sur le village à l'est, par la voie communale n°2.



Depuis la rue de Lombarde, vue sur les bâtiments existants de l'ancienne ferme présentant un intérêt patrimonial.

Le secteur 2AUh créé sur le pourtour du site de l'ancienne ferme se prolonge au sud de la voie communale n°2 vers Blincourt (continuité de la rue de la Lombarde) et ce jusqu'à la voie communale n°1 qui marque clairement la limite est du développement urbain du village, au droit d'ailleurs de l'emprise réservée au parc de sports et de loisirs. Ainsi, la configuration globale de cette entrée de village est préservée puisque, à la sortie du bois de Choisy en arrivant de Blincourt et de la D1017, un espace agricole de 400 mètres de large assure une transition paysagère entre la trame bâtie et le bois. En outre, le croisement entre les deux voies communales indiquera clairement l'entrée dans le village. L'emprise globale délimitée en zone 2AUh au sud de la voie communale n°2 est de 0,9 ha environ.



En regardant vers le village (nord-ouest), vue générale sur la zone 2AUh au sud de la voie communale n°2 prolongeant la rue de la Lombarde.

Il convient d'ajouter que l'extension possible de l'urbanisation sur cette frange est du village présente le moins d'inconvénients en termes d'inscription dans le grand paysage de champs ouverts quienser Choisy-la-Victoire. En effet, la proximité du Bois de Choisy (quelques centaines de mètres à l'est) limite toute vue lointaine sur ce secteur. Sur le site de l'ancienne ferme à requalifier, quelques plantations de qualité méritent d'être préservées. Elles pourraient servir d'éléments de composition paysagère dans le futur agencement du quartier.

Compte tenu du caractère pressant d'une intervention en mesure de maintenir la qualité architecturale du bâti de l'ancienne ferme, il a semblé préférable d'orienter les actions prioritaires du développement du village portées par la collectivité publique sur ce site. L'aménagement de son pourtour ne pourra être envisagé qu'à plus long terme au regard aussi du rythme de remplissage des nombreuses disponibilités dans la trame urbaine déjà constituée.

Les orientations du projet communal confirment la réalisation d'un pôle de sports et de loisirs au sud-est du village (secteur 1AUI). Celui-ci devrait se composer, en plus du boulodrome et d'une installation ludique récemment aménagés, d'un terrain de football, d'une aire de jeux de plein air et à terme d'une salle multifonctions dont ne sont dotées ni la commune, ni plusieurs des communes voisines. Le site de 2 ha prévu à cet effet dans le précédent document d'urbanisme est aujourd'hui propriété communale (l'acquisition d'une parcelle a nécessité la mise en place d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique du projet) et permet de planifier sur plusieurs années les aménagements projetés.

Ce secteur inscrit en 1AUI au plan a l'avantage de rester facilement accessible depuis les différents quartiers qui composent la trame urbaine de Choisy-la-Victoire tout en se trouvant suffisamment à l'écart des habitations pour que les nuisances pouvant être engendrées par les activités autorisées restent limitées. Aussi, une poche non constructible de 80 mètres de large environ est conservée entre l'arrière des terrains urbanisés le long de la Grande rue et le secteur AUI. Cette poche figure en zone naturelle du village (Nv) de manière à limiter les constructions possibles afin de voir perdurer son rôle de cœur d'îlot vert à usage agricole ou sous forme de jardins.

Il convient de signaler que, sur le secteur 1AUI, l'implantation de la salle multifonctions est envisagée à l'extrémité sud-est, le plus à l'écart possible des constructions à usage d'habitation existante ou possible rue du Puits.

En outre, de manière à préserver son insertion au site naturel, ce secteur sera agrémenté de plantation sur son pourtour, plus particulièrement le long de la voie communale n°1 qui le borde dans sa partie ouest et sur sa frange sud largement ouverte sur l'espace agricole de grandes cultures.



Schéma d'aménagement d'ensemble du parc de sports et de loisirs.

Le projet communal anticipe, par ailleurs, le besoin de déplacer le cimetière aujourd'hui confiné autour de l'église. Le site propose en limite nord-est du village et faisant l'objet d'un emplacement réservé (n°1) à l'avantage de rester proche de l'édifice religieux, de voir son emprise évoluer avec le temps et d'être bien accessible par la voie communale n°1. Son aménagement permettra de réfléchir à un traitement qualitatif lié à cet équipement qui marquera cette entrée de village.

A Froyères, les possibilités d'urbanisation nouvelle, autres que celles vouées aux activités économiques, sont limitées afin de confirmer la vocation exclusivement économique du hameau. En conséquence, sont admises seulement la réparation, la transformation ou l'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U., et n'ayant pas d'usage économique. Cette orientation d'aménagement repose sur l'intérêt du site pour accueillir tous types d'activités économiques au regard de sa situation à l'écart de zones habitées denses, et compte tenu de la qualité de sa desserte au croisement de la RN31 déviée, de la RD1017, de l'ancienne RN31 qui constituera la voie d'accès, et à quelques kilomètres d'un échangeur autoroutier (A1) prochainement reliée par une route en 2 X 2 voies.

Le développement de ce pôle économique d'intérêt intercommunal s'articule autour de 3 entités distinctes. La première correspond aux terrains permettant l'extension de la plateforme logistique au nord de l'ancienne voie ferrée et à l'ouest du corps de ferme. La seconde correspond à l'extension du site d'activités commerciales et artisanales au sud de la RN31 à partir de constructions au gabarit restant modestes. La troisième englobe la poche nord-est de ce site, entre le corps de ferme, la RN31 actuelle et la future RN31 déviée, vouée à recevoir de nouvelles entreprises dont des entrepôts. Le traitement architectural, urbain et paysager sera particulièrement soigné en tenant compte à la fois de la recherche d'une « vitrine » pour les établissements qui viennent s'implanter, à la fois du paysage très ouvert dans lequel vient s'insérer cette nouvelle urbanisation. Ce paysage sera cependant sensiblement modifié avec la réalisation de la déviation de la RN31 limitant au nord le développement du site de Froyères.

Il convient de rappeler que l'accès à l'ensemble de ces 3 entités se fera à partir d'un seul point à aménager sur la RN31 défini comme principe d'aménagement à l'urbanisation de ce secteur 1AUe ou 1AUc du plan (voir orientation particulière d'aménagement, pièce 3 du dossier P.L.U.). Dans l'attente de la réalisation de la déviation de la RN31, cet accès unique garantira une desserte sécurisée de l'ensemble du site d'activités. La réalisation de ce nouveau carrefour pourra être, en tout ou partie, mis à la charge du ou des aménageurs de ce site en lien avec les services de l'Etat. A terme, le tracé de la déviation de la RN31 viendra souligner la limite nord de cette zone avec le maintien d'une zone tampon qui pourra être traitée sous forme d'un espace vert ouvert ponctué de boisements aléatoires apportant un aspect qualitatif au site d'activités depuis l'axe le plus fréquenté. Ce traitement paysager pourra être conçu dans l'espace résiduel de l'emprise actuellement réservée par l'Etat pour réaliser cette déviation. Il est également utile de signaler que la desserte ferroviaire de ce site reste possible dès lors que la voie existante est réaménagée depuis Clermont jusqu'à Froyères. L'emprise appartient toujours à Réseau Ferré de France jusqu'à la ferme de Froyères. L'exploitant de la plateforme logistique a manifesté son intérêt pour une desserte ferroviaire qui d'ailleurs pourrait traverser l'emprise qu'il utilise dès lors que les nouveaux terrains inscrits en zone 1AUe (entre la voie ferrée actuelle et la voie communale n°203) permettront l'extension de son activité.

Le corps de ferme encore en activité pourra continuer de fonctionner en lien avec le développement de ce site d'activités économiques. L'exploitant est aussi le propriétaire de

l'essentiel des terres concernées par le développement du site économique. Il fait par de son intérêt pour une évolution de ce secteur vers l'usage proposé au P.L.U., au regard notamment de la position future de l'exploitation entre la RN31 actuelle le long de laquelle le site économique s'est implanté, et la RN31 déviée créant une coupure significative dans cet espace de terres laboureables.

L'aménagement de ce site doit conduire à un meilleur traitement paysager de l'ensemble de la zone déjà constituée et des extensions prévues, en respectant les grands traits du paysage environnant. Les orientations d'aménagement spécifiques définies dans la pièce n°3 du dossier P.L.U. ont cet objectif. Il est plus particulièrement demandé de créer des lignes plantées disposés de manière similaire au bois de Choisy afin de respecter la logique d'organisation paysagère du secteur. Ces lignes plantées n'ont pas pour autant à se traduire sous la forme d'un écran végétal cherchant à masquer complètement le site d'activités économiques. Il conviendra de trouver une articulation appropriée entre les plantations d'arbres suivant l'orientation nord-nord-ouest/sud-sud-est (en particulier en limite est du site et dans sa partie centrale), les plantations basses le long de la RN31 actuelle, et les plantations plus aléatoires sur un espace enherbé le long de la RN31 déviée.

Suivant ce nouveau schéma d'aménagement à l'échelle du village et du hameau l'optimisation des circulations devient essentielle pour réussir le développement de Choisy-la-Victoire.

• La circulation, le fonctionnement urbain

Les secteurs d'urbanisation de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune. Précédemment a été précisé pour chacun des sites retenus, comment ils participeront à optimiser le fonctionnement du bourg ou du hameau.

La centralité de Choisy-la-Victoire est faiblement marquée autour de la place où se concentrent l'église avec le cimetière actuel, et légèrement en décalée, la mairie qui constituent les principaux lieux fréquentés. L'aménagement d'un parc de sports et de loisirs va créer un nouveau lieu attractif à l'échelle du village. En outre, le développement du site d'activités économique sur Froyères pourrait accentuer les circulations entre le village et le hameau.

Ainsi, la **voie communale n°1 jouera un rôle important à l'avenir dans l'organisation des circulations à l'intérieur du territoire communal**. En effet, à l'échelle du village, elle permet de relier le centre au parc de sports et de loisirs, ainsi qu'au nouveau cimetière proposé en frange nord-est du village. Elle pourra constituer aussi, une fois la RN31 déviée ce qui réglera la dangerosité du carrefour de cette voie communale avec la RN31 actuelle, une voie d'accès directe à Froyères depuis Choisy en évitant de transiter par le périmètre aggloméré d'Avrigny. Il est à noter que l'essentiel des nouvelles urbanisations possibles est directement desservi par cette voie communale qui à terme soulignera le tour de ville est de Choisy-la-Victoire. L'aménagement de ces abords jusqu'au parc de loisirs et au cimetière est à envisager pour sécuriser les cheminements. Depuis le cimetière il serait intéressant de prolonger le cheminement jusqu'à l'école située sur le territoire d'Avrigny.

En arrivant par le sud, la voie communale n°1 se prolonge par la rue du Puits jusqu'à la D111 (Grande rue). Là encore, l'accès au parc de sports et de loisirs, puis aux nouveaux

secteurs à urbaniser (ancienne ferme et ses abords) peut être envisagée par cette voie soulageant alors le trafic sur la Grande Rue qui pourrait en conséquence et à plus long terme faire l'objet d'un aménagement plus qualitatif dans la traversée du village au moins entre la mare, la place et l'église.

Les choix d'urbanisation, situés entre le centre du village et le parc de sports, à partir des terrains libres de construction ou des bâtiments de la ferme à valoriser par la création de logements ou d'équipements contribueront à optimiser le fonctionnement du centre autour de ces poignées par un foisonnement d'activités et d'habitants.

Le projet communal vise à éviter une trop forte densification de l'habitat dans les îlots desservis par des rues étroites ou sur des terrains nécessitant de nouvelle voie d'accès. Dans ce souci, des fonds de jardin figurent en trame jardins à préserver de toute urbanisation ou des parties de grandes propriétés occupées par des plantations sont identifiées comme éléments de paysage à préserver d'autant que ces plantations participent largement à l'aspect végétal du cœur du village.

Dans la partie ouest du village, les conditions de circulation pourraient évoluer en lien avec une éventuelle urbanisation des terrains situés sur le territoire d'Avrigny, à l'ouest de la rue du Tour de Ville faisant limite communale. La rue Neuve présente l'emprise la plus adaptée pour accepter une augmentation de circulation, en comparaison de la rue du 8 mai 1945 ou de la rue du Tour de Ville. L'aménagement éventuel de cette poche à urbaniser figurant au POS d'Avrigny devra en tenir compte dans l'organisation de la desserte de ce secteur.

A plus long terme, suivant les orientations d'un prochain projet communal résultant d'une révision générale du P.L.U., il pourra être étudiée la possibilité de créer un nouveau maillage entre la rue du Tour de Ville et la Grande Rue ou la rue Neuve au travers du cœur d'îlot vert préservé de l'urbanisation par ce P.L.U.

Sur le hameau de Froyères, la desserte restera assurée par la RN31 dans son tracé actuel. Dans un premier temps, elle se fera à partir des accès sécurisés (giratoire d'Avrigny en arrivant de Choisy) et nouveau giratoire à aménager avec la voie communale n°9 reliant Froyères à Blincourt. Dans un second temps, une fois la RN31 déviée, les accès aujourd'hui secondaires pourront également être valorisés, ce sera le cas de celui conduisant directement au village de Choisy par la voie communale n°1.

Les liaisons douces

Le territoire communal de Choisy-la-Victoire a la particularité de se situer à l'articulation entre plusieurs entités intercommunales : le Pays du Clermontois à l'ouest, le Pays d'Oise et d'Halatte au sud, la Plaine d'Estrées territoire de rattachement. En outre, en raison de sa forme très étirée du nord au sud, il relie le Bois de Lhus dans le prolongement du territoire de la ville d'Estrées jusqu'au Marais de Sacy site environnemental dont la valorisation pédagogique est proposée dans le cadre du contrat de gestion Natura 2000.

Dès lors, il est intéressant de réfléchir au maillage des différents chemins qui traversent le territoire en arrivant de Bailleul-le-Sec ou de Blincourt vers les Marais de Sacy et le Bois des Côtes. Pour cela, il convient de veiller au maintien de l'existant et de proposer, en lien avec la commune voisine d'Avrigny à la configuration territoriale similaire, aux trajectoires à favoriser dans le cadre de la mise en place de circuits de promenade à l'échelle intercommunale.

Ces cheminements permettront également à l'échelle de la commune **d'optimiser les déplacements en mode doux du village vers le site d'activités économiques de Froyères**, ce qui contribuera à réduire les modes de déplacements engendrant le plus de nuisances sur la qualité de l'air avec leurs conséquences sur les règlements climatiques.

A l'échelle du village, a déjà été évoquée l'importance des liaisons vers le parc de sports et de loisirs, ce qui pourra impliquer l'aménagement des abords de la voie communale n°1 et de la rue de la Lombarde pour sécuriser les déplacements à pied ou à vélo.

Les éléments intéressants du paysage

Dans le village, plusieurs éléments naturels présentent un intérêt paysager à préserver. A été précédemment évoqué dans le scénario d'extension de l'urbanisation, les raisons du **maintien des cœurs d'îlot non urbanisable à l'ouest et à l'est de la Grande rue**. Ils **constituent des "poumons verts"** dans la trame urbaine qui offre encore de nombreuses possibilités d'extension le long des voies qui entourent ces deux îlots. Chacun d'eux figure en secteur naturel du village (Nv) pour lesquels la réglementation d'urbanisme autorise les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'usage des sols actuels : terres agricoles et arrière de siège d'exploitation qui explique la possibilité de réaliser un bâtiment d'activités agricole : pâtures pouvant recevoir un abri pour animaux, fond de jardins où peut être installé un abri de jardin. Dans tous les cas, le caractère non urbanisé de ces deux cœurs d'îlot doit rester dominant.

La frange nord du village figure également en secteur Nv au regard de son occupation par un large espace enherbé correspondant aussi à des fonds de jardin de grandes propriétés situées au sud. Le traitement de cet espace contribue pleinement à assurer une **bonne transition entre les parties urbanisées et les terres cultivées plus au nord**. Il confère également un caractère paysager à cette frange du village.

Par ailleurs, la configuration parcellaire très étroite de certaines propriétés fait qu'aujourd'hui on peut constater un étagement de leur usage. La partie la plus proche de la voie qui dessert le terrain est vouée à la construction et aux espaces d'agrément qui l'accompagnent, une seconde partie se trouvant à plusieurs dizaines de mètres de la voie de desserte est occupée par un jardin plus privatif, tandis que le fond de terrain correspond aussi au jardin ou encore à un espace enherbé pouvant accueillir des animaux (chevaux notamment). Cette **trame de jardins privatifs contribue là encore au caractère végétal des parties centrales du village** et mérite à ce titre d'être préservée. C'est pourquoi figure au plan une trame "espace cultivé à protéger" au titre de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme sur la partie la plus profonde de ces longs terrains formant la partie centrale des îlots du village.

Les **parties urbanisées du village sont ponctuées de parcs privés**, assez peu visibles depuis la rue, mais **abritant de grands arbres** qui dépassent les murs de clôture et donnent sa dimension végétale à la trame urbaine. C'est notamment le cas au nord de la rue du 8 mai 1945 et de la rue de la Lombarde. Ces éléments plantés se présentent sous la forme d'arbres de haute tige de parcs, en bosquet ou encore alignés formant un mail reliant la rue à la bâtisse. Ils sont identifiés au plan en tant qu'éléments de paysage naturel à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces arbres devra au préalable faire l'objet d'une demande en maine qui évaluera son incidence paysagère et pourra conditionner son autorisation de coupe ou abattage par exemple à un traitement paysager de remplacement. Le terrain jouxtant le site de l'ancienne ferme à réhabiliter semble abriter une ancienne motte féodale qui témoigne de l'histoire du village.

Elle est également repérée en tant qu'élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.



Depuis la rue des Ecoles, alignement d'arbres situé rue de Lombarde.



Vue sur la butte plantée située rue de Lombarde.

Les alignements d'arbres, situés à l'est du Bois de Choisy et rejoignant le parc du château de Blincourt, constituent également une particularité paysagère sur le territoire communal. Ils sont protégés par leur inscription en espaces boisés classés au plan dans la continuité du classement du Bois de Choisy.



Bande d'arbres aux champs formant un alignement du Bois de Choisy au parc du château de Blincourt.

II.2.3 Le découpage et la forme urbaine

• Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les **différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune.**

Il s'avère que les **différents types de construction** (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en briques, en matériaux enduits, etc.) **sont largement imbriqués** les uns dans les autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation d'une seule zone urbaine pour l'ensemble du village (zone U) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

Cette zone a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques. Il convient de souligner que l'ancienne ferme à réhabiliter, rue de Lombarde, figure en secteur Ur laissant jusqu'à 5 années à la collectivité publique pour étudier avec le propriétaire actuel les meilleures conditions d'une valorisation de ce site.

Dans le village, l'aspect minéral est dominant. Il résulte de l'implantation de nombreuses façades à l'alignement de la rue ou de la présence de murs anciens en pierres ou en briques rouges de pays formant la clôture sur l'espace public. Ces murs sont intéressants à conserver lors de travaux d'entretien ou de création d'ouverture nécessaire à l'accès à la propriété. Les dispositions réglementaires de l'article 11 de la zone U sont rédigées dans ce sens. Les nouvelles clôtures donnant sur la voie publique qui participent pleinement à l'ambiance de la rue devront également être à dominante minérale.



Mur en briques rouges de Pays ou murs en moellons couronnés participant à l'aspect minéral des parties urbanisées.

Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, élaboré par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise pour le compte du Pays du Compiègnais (territoire de l'ABC auquel est rattachée la Plaine d'Estrées). Enfin, les dispositions réglementaires laissent également la possibilité de transformer des bâtiments non utilisés en hébergement touristique ou en logements locatifs. Ce dernier point est en rapport avec le développement de la mixité urbaine et sociale, exposé par ailleurs, et permet de préserver la qualité de l'habitat ancien lors d'une réhabilitation réussie.

Les secteurs d'extension proposés au plan viennent dans la continuité du bâti existant. La forme urbaine de ces futurs quartiers s'appuiera sur l'existant dans un souci de recherche d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du village. L'architecture autorisée pourra néanmoins se référer à des typologies contemporaines, en particulier dès lors que cela favorise l'utilisation des éco-matériaux et des énergies renouvelables ou s'inscrit dans une démarche d'éco-construction.

A Froyères, les choix communaux visent à préserver la forme urbaine existante qui est implantée en retrait de plusieurs dizaines de mètres depuis l'axe de la RN31. Les orientations visent ainsi à maintenir ce principe de recul des constructions par rapport à la voie afin de limiter les nuisances pour leurs occupants et de respecter des marges de recul adaptées aux gabarits des nouvelles constructions admises. La vocation purement économique de ce hameau et son éloignement des principaux lieux attractifs de la commune (équipements, etc.) explique aussi le choix de ne pas y avoir créé de nouvelles zones à urbaniser principalement à vocation d'habitation.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les **orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés**. En effet, Choisy-la-Victoire reste une commune sous influence périurbaine mais dans un espace largement agricole ou naturel, la densité du bâti n'est pas élevée. Des jardins attenants aux propriétés sont ainsi préservés au titre de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme, principalement à l'arrière des constructions existantes réduisant aussi les possibilités de construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de la division d'un terrain en deux parcelles. Le maintien de secteurs en jardin, en pâtures ou en terres de cultures au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui ne pourront être imperméabilisés permettant ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement, et autant d'espaces dont le sous-sol ne sera pas perturbé par des terrassements résultant de nouvelles constructions réalisées.

• Un autre objectif consiste à **maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines** au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune ne dispose que des équipements publics de première nécessité (mairie, école, église). **L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité**. La création d'un parc de sports et de loisirs répondra aux besoins des futurs habitants. L'implantation d'un nouvel équipement sur une partie du site de l'ancienne ferme à réhabiliter s'inscrit également dans la recherche d'une plus grande mixité à l'échelle du village.

Le projet d'aménagement et de développement durable encourage le **maintien de la vocation "habitat" de la commune**, et vise à ne pas entraver le **bon fonctionnement des activités existantes** tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc. dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la **mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale** afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, tandis que l'intervenant public portera davantage sur des logements de petites tailles (2 à 3 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples. Ces logements publics pourront être réalisés dans le cadre de l'urbanisation des nouveaux secteurs délimités au plan ou encore lors de la transformation de bâtiment existant. D'ailleurs, les orientations du projet communal obligent à la réalisation d'au moins 5 logements créés dans le secteur Ur en logement locatif adé suivant les dispositions de l'article L.123-2 d) du code de l'urbanisme.

III. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

La première partie (analyse) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées ci-dessus à l'échelle du territoire communal et à l'échelle du secteur aggloméré l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. On peut rappeler :

La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et de la desserte en eau potable

La commune de Choisy-la-Victoire dispose d'un point de captage de l'eau potable situé à l'est du village, le long de la voie communale n°201 dite du Moulin de Choisy. Ce point de captage fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, en date du 2 juin 1984, qui fixe notamment les périmètres de protection à ses abords. Depuis ce point, l'eau potable est distribuée sur l'ensemble du village, sur le hameau de Froyères et sur les communes d'Avrigny et de Blincourt. La commune n'est pas dotée de réseau d'assainissement collectif mais a opté pour cette option à la suite de son étude de zonage d'assainissement. Une réflexion est engagée entre la création d'une station de traitement des eaux usées sur la commune de Choisy-la-Victoire sur laquelle pourrait être rattachée une ou plusieurs communes voisines, ou le raccordement du réseau collectif à créer à Choisy-la-Victoire au réseau de Saint-Martin-Longueau situé en aval hydraulique, appartenant au syndicat d'assainissement de la région de Pont Saint-Maxence doté d'une nouvelle station d'épuration. La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du P.L.U. prévoient un certain nombre de mesures visant à sa préservation.

• Mesures prévues au P.L.U. :

La préservation du point de captage de l'eau potable se traduit au plan par la délimitation d'une zone naturelle couvrant l'ensemble de l'emprise des périmètres de protection qui entourent le captage. Il s'agit principalement de terres labourables, de surfaces enherbées et de boisements. Aussi, les possibilités de nouvelles constructions ou installations sont fortement limitées (abri pour animaux limité à 40 m² d'emprise au sol, aménagements de structures légères (hutte, signalétiques, aire de pique-nique, etc.) entrant dans le cadre de la valorisation touristique ou de loisirs, constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure et de réseaux divers notamment pour répondre aux éventuels besoins liés à la présence du point de captage de l'eau. Il est en outre prévu un emplacement réservé permettant d'envisager une extension sur place du forage et des installations nécessaires à son exploitation.

En zone naturelle, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de la DDASS, uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

Il convient de rappeler que les eaux de ruissellement transitant dans l'emprise des périmètres du point de captage de l'eau potable ne traversent en amont de ce point que des secteurs non urbanisés ou non urbanisables suivant les orientations du P.L.U., à l'exception

de la frange ouest du hameau de Froyères. Dans cette partie du hameau, qui a accueilli une partie de la plate-forme logistique automobile, des aménagements de traitement hydraulique sur place ont été réalisés pour contrôler la qualité des eaux rejetées vers le milieu naturel, ce qui limite en aval les risques sur la qualité des eaux au niveau du point de captage.

Le choix de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif qui desservira l'ensemble du village implique la délimitation au P.L.U. d'un emplacement réservé (ER n°3) voué à accueillir la future station de traitement des eaux usées dont la réalisation est à confirmer suivant le choix finalement retenu au regard de la proposition de raccordement au réseau de la région de Pont Saint Maxence. Le site proposé se trouve en aval hydraulique du village, situé à plusieurs centaines de mètres au nord ce qui limite les nuisances engendrées sur le voisinage ; les vents dominants n'apporteront pas de gêne olfactive sur des secteurs habités. Il est en dehors de toute zone de protection particulière ou de forte sensibilité écologique. Il est facilement accessible depuis la D111 par le chemin rural dit de Saint Sulpice.

Cette station sera ainsi aménagée dans un talweg, ce qui limitera son impact visuel dans le paysage ouvert. Ce talweg s'écoule vers le sud/sud-est en dehors du marais de Sacy. Son aménagement devra respecter les normes en vigueur. Le règlement oblige au raccordement au réseau existant pour toutes nouvelles constructions implantées dans le secteur aggloméré. Dans l'attente de sa réalisation, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur est demandée. Compte tenu de la nature des sols de certains terrains, une surface minimale de 250 m² libre de toute construction et plantations sera nécessaire pour installer ce dispositif d'assainissement autonome. Le règlement de P.L.U. précise également que les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent rester visibles et accessibles afin de faciliter la gestion de ces installations dans le temps.

Sur le hameau de Froyères, l'assainissement restera autonome. Au regard du développement d'activités économiques, il est mis à la charge de l'aménageur de ces zones de définir les meilleures modalités pour assurer un assainissement satisfaisant suivant les normes en vigueur : assainissement géré par chaque activité existante et créée, mise en place d'un ou plusieurs dispositifs d'assainissement collectif.

La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le secteur aggloméré de Choisy-la-Victoire et plus généralement l'ensemble du territoire n'est pas soumis à des risques particuliers liés à la nature du sol et du sous sol. Situé en aval hydraulique du plateau Picard, il convient néanmoins de prendre en compte les différents talwegs s'écoulant vers la vallée de l'Oise. La faible déclivité du territoire reçoit sensiblement les vitesses d'écoulement naturel, ce qui limite les risques. D'ailleurs, aucun arrêté de catastrophe naturelle (excepté celui concernant la tempête de Noël 1999 qui a été généralisé à l'ensemble du département), aucune cavité souterraine, aucune ancienne carrière ne concerne le territoire communal.

Le développement des activités économiques sur le site de Froyères pourrait s'accompagner de l'implantation d'installations soumises à la réglementation sur les risques. Il convient d'anticiper dès à présent les incidences de cet usage des sols possible.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les orientations du projet communal ne perturbent pas les conditions de libre écoulement des eaux de ruissellement par les talwegs. En effet, les secteurs d'extension à long terme proposés sur le village se trouvent à l'écart des talwegs. De plus, l'évacuation vers l'aval, légèrement à l'ouest de la D111 en sortie sud du village, du talweg traversant les parties urbanisées le long de la rue des Ecoles et de la Grande rue, n'est pas modifiée par les possibilités d'urbanisation définies au plan.

Au hameau de Froyères, les terrains proposés à l'urbanisation à l'est du corps de ferme se situent sur un départ de talweg s'écoulant vers le sud, sans traverser de secteur bâti. Dès lors, le traitement des eaux de ruissellement sur place devra être tenu compte de cette situation par l'aménagement de dispositifs adaptés dans l'emprise du secteur IALe délimité au plan. La traversée de la RN31 actuelle par ces eaux de ruissellement fera l'objet d'une attention particulière et pourra nécessiter un aménagement spécifique (usage, etc.) analogue à ce qui a été mis en place à l'ouest de Froyères lors de la création de la plate-forme logistique. Les études complémentaires portant sur l'eau qui seront réalisées dans le cadre de la création de ce site d'activités préciseront la nature de ces aménagements. Il en est de même pour la zone d'activités plus légères admises au sud de la RN31 actuelle, entre l'activité existante et la voie communale de Froyères à Blincourt.

Concernant les installations à risques qui pourraient s'implanter sur la commune, les dispositions réglementaires fixées pour les zones où elles sont autorisées rappellent que dans le cas où une activité ou une installation autorisée engendrerait un périmètre de protection induit par un risque technologique, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction. De la sorte, ce type d'activités ne viendra pas geler une partie des terrains avoisinants et restera cantonné à l'emprise des terrains voués à accueillir des activités économiques, ce qui réduit fortement les incidences sur l'environnement naturel et humain.

La gestion des espaces à forte sensibilité écologique

Le territoire de Cnoisy-la-Victoire est concerné à son extrémité sud, au lieu-dit "La Maivoisine" par la présence d'une ZICO, d'une ZNIEFF et d'un site Natura 2000 liés au milieu naturels à fort intérêt écologique des Marais de Sacy. Cet espace couvre environ 25 ha au sud de la RD10, soit 2,5% du territoire communal. Il correspond pour une large part à des terres cultivées et dans une moindre mesure à quelques boisements et surfaces enherbées dont certaines sont actuellement utilisées en pâtures.

Compte tenu de l'intérêt écologique de ces milieux, les dispositions du projet communal visent à sa préservation tout en admettant une valorisation adaptée suivant les objectifs affichés dans le contrat de gestion du site Natura 2000.

• Mesures prévues au P.L.U.

L'ensemble des terrains situés au sud de la RD10 est inscrit en zone naturelle (N) du P.L.U. suivant les recommandations des services de l'Etat (DDAF) figurant au Porter à Connaissance, qui prend en considération l'emprise la plus large (celle de la ZICO) pour expliquer sa proposition.

L'occupation et l'utilisation des sols dans la zone N sont soumises à des conditions particulières afin d'éviter toute forme d'urbanisation incompatible avec la sensibilité des milieux naturels. Ainsi, ne sont admis que les abris pour animaux limités à 40 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermée sur trois côtés au maximum ainsi que les installations d'équipements de petite dimension liés à la valorisation touristique ou pédagogique des milieux naturels. Cette règle répond d'une part, à la présence de plusieurs pâtures, le plus souvent occupées par des chevaux, d'autre part aux objectifs de valorisation pédagogique des marais de Sacy.

Les boisements existants figurent en éléments de paysage à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Aussi, leur réduction ou disparition est soumise à une demande préalable à la commune qui pourra statuer avec les structures compétentes pour la gestion du site Natura 2000 sur l'intérêt de ces boisements au regard des objectifs du contrat de gestion. En effet, ce principe de préservation n'oblige pas nécessairement à replanter les boisements comme c'est le cas pour les espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il convient de signaler que les eaux de ruissellement du territoire communal de Choisy-la-Victoire, s'évacuant naturellement vers les Marais de Sacy ne traversent que des espaces agricoles, terres cultivées, confirmés au P.L.U. par une inscription en zone agricole. A ce jour, dans ces espaces agricoles des lieux-dits "La Terre de Malvoisine" "Le Chemin des Marais" et le sud de "La Grande Pièce" aucune urbanisation ou aménagement n'est envisagé, ce qui limite les risques éventuels de perturbation des écosystèmes des marais. A noter que le projet d'implantation d'une installation agricole au nord du lieu-dit "La Grande Pièce" voit les eaux de ruissellement s'évacuer naturellement par le talweg principal à l'est de la RD111 jusqu'au nord des parties urbanisées de Saint Martin Longueau.

Les possibilités d'urbanisation définies au P.L.U. se situent à plus de 3,5 km pour le village et à plus de 6 km pour le hameau de Froyères, des milieux à fort intérêt écologique des marais de Sacy. Les incidences sur ces milieux naturels des aménagements ainsi admis par le plan sont donc très limitées, d'autant que, comme cela a été précisé précédemment, les secteurs aménageables en amont des marais se trouvent sur des talwegs s'évacuant à l'est des marais. En outre, les gênes olfactives ou nuisances sonores sur la faune par exemple, que pourraient induire les installations réalisées sur les secteurs à urbaniser définis au plan sont là encore très limitées compte tenu que les vents dominants (ouest/sud-ouest) ne renvoient en aucun cas vers les marais les odeurs ou les bruits pouvant résulter des activités humaines qui seraient menées sur les zones à urbaniser.

Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Choisy-la-Victoire ne présente pas une très grande variété paysagère. Néanmoins, le bois de Choisy, les bosquets, les haies résiduelles, les jardins et les cultures contribuent à sa diversité. Les secteurs urbanisés ou urbanisables délimités au plan représentent environ 83 ha soit 8,3% de la superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels.

Le bois de Choisy occupe une surface de 50 ha soit 5% du territoire qu'il marque significativement dans la lecture du paysage. Sa partie nord est soumise à un plan simple de gestion, le reste du bois appartenant à un massif de plus de 4 ha est soumis à la législation forestière. Les micro-éléments de paysage, disséminés sur plus de 800 ha de terres

agricoles de champs ouverts jouent un rôle important dans la diversité paysagère des lieux et constituent aussi pour certains des refuges pour la petite faune.

• Mesures prévues au P.L.U.

Les espaces plantés font l'objet de mesures de préservation. Le bois de Choisy est ainsi inscrit en espaces boisés classés suivant les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme obligeant à replantation en cas de coupe ou abattage. En effet, le caractère pérenne de ces boisements a été mis en évidence par le projet communal, en particulier compte tenu du rôle qu'il tient dans la séparation visuelle entre Froyères voué aux activités économiques et le village dont il convient de préserver l'aspect rural qui contribue au cadre de vie. Le bois de Choisy est également le dernier massif de plusieurs dizaines d'hectares situé dans la poche de terres agricoles et en partie urbanisée entre la RD1017 la RN31, le Bois des Côtes et les Marais de Sacy. Il constitue ainsi une zone refuge pour la faune en transit entre la vallée de l'Oise et le Plateau Picard, et un élément repère dans l'organisation des espaces plantés de ce rebord de plateau. Ces boisements (selon les essences aujourd'hui adaptées) peuvent également tenir un rôle dans la régulation de la qualité de l'eau captée au sud du bois notamment par l'effet des plantations sur la fixation des particules en circulation sur le sol et dans le sous-sol du bassin d'alimentation du captage.

Les micro-éléments de paysage (rideau, bosquets, remises, etc.) sont inscrits en éléments de paysage à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme qui autorise une application plus souple de l'usage des sols après coupe et abattage, que les dispositions relatives aux espaces boisés classés. La collectivité publique sera consultée avant toute intervention sur ces éléments de paysage. Leur rôle paysager et environnemental (pour la petite faune notamment) peut ainsi être mieux pris en compte qu'en l'absence de principe de préservation. Le projet communal atteste donc d'une volonté de préserver des éléments paysagers caractéristiques, tout en veillant à répondre aux besoins de fonctionnement de l'activité agricole puisqu'il reste inscrit en zone agricole du plan.

Le rebord du plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols qui génère, au fil des saisons, une grande partie de la gestion et de l'évolution des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'inscription paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations), visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 40 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage. La zone A représente 800 hectares, soit près des 4/5 du territoire, auxquels s'ajoutent une large partie de la trentaine d'hectares de la zone N qui demeurent à vocation agricole lorsqu'il n'y a pas de boisement.

Une attention particulière est portée au traitement des abords des zones urbaines ou à urbaniser afin de garantir une bonne transition entre les espaces transformés par des éléments construits et les espaces agricoles ou naturels. Les limites du village viennent ainsi

buter sur des voies existantes à l'ouest et à l'est permettant de clairement distinguer le bâti du non bâti, tandis qu'au nord un secteur Nv vient réglementer l'usage des sols sur ces terrains enherbés ou de fonds de propriété, et au sud les limites actuelles sont conservées. Dès lors, les perceptions lointaines du village dans son paysage ne connaîtront pas de modification sensible par rapport à la situation actuelle d'autant que le vélum global sera conservé puisque les règles de gabarit des constructions autorisées ont été fixées en tenant compte de l'existant.

La prise en compte des incidences sur l'environnement des sites d'urbanisation future

Le développement urbain autorisé autour du village reste globalement confiné au sein de l'enveloppe déjà consommée. Seul le parc de sports et de loisirs constitue une légère excroissance venant toutelois dans la continuité de la rue du Puits récemment urbanisée. Au hameau de Froyères, les extensions autorisées vont modifiées de manière significative son inscription dans le paysage en lien aussi avec le tracé de la déviation de la RN31 et dans un souci d'une amélioration du traitement global de ce secteur ayant récemment connu une première série de transformation par l'implantation d'une plate-forme de logistique automobile.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet communal délimite les secteurs urbanisables au plus près du bâti existant afin de réduire au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères.

Sur le village, les nouvelles possibilités d'urbanisation qui viennent en continuité de l'existant sont limitées à 2,6 ha, soit 0,26% du territoire communal, et sont à confirmer par une modification du P.L.U. au regard du rythme de remplissage des disponibilités au sein de la zone urbaine. Les terrains concernés correspondent à des fonds de jardin pour les 2/3 et à un espace aujourd'hui cultivé pour un tiers. L'incidence sur l'équilibre environnemental du site de cette possibilité d'urbanisation nouvelle est donc très limitée.

Dans le secteur aggloméré du village, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 de la zone urbaine délimitée au plan oblige à la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction : au moins 30% de la surface totale seront aménagés en espace vert (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.). Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités devront compter au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

En outre, les éléments de paysage naturel (arbres significatifs, fond de jardin, cœur d'îlot non bâtis) ou bâti (murs anciens, parties de bâtiments remarquables) font l'objet de mesures spécifiques contribuant au respect de l'identité rurale de la commune et à sa bonne articulation avec les espaces agricoles voisins. Il est ainsi délimités 3 secteurs Nv d'une emprise globale de 6,8 ha, permettant de maintenir non construits les deux principaux cœurs d'îlot du village et sa frange nord. Une trame "jardin à préserver" figure au plan sur les terrains profonds occupés par des espaces enherbés ou plantés. Les grands arbres situés sur le domaine privé, mais participant pleinement au caractère végétal du village, sont repérés en tant qu'éléments de paysage à préserver. Il en est de même des murs anciens en moellons ou en briques rouges de pays qui donnent son aspect aux rues du village.

Le pourtour du parc de sports et de loisirs fera l'objet d'un traitement paysager visant à garantir sa bonne inscription dans le paysage et à filtrer les nuisances éventuelles engendrées pour le voisinage habité.

La perception globale du hameau de Froyères est appelée à être modifiée de manière conséquente avec le développement d'un site d'activités économiques. Toutefois ce projet d'urbanisation résulte aussi du futur tracé de la déviation de la RN31 qui transformera la frange nord du territoire communal. Dès lors, dans cet espace résiduel entre la RN31 actuelle et la RN31 déviée, le développement d'un site d'activités économiques est un moyen de réfléchir à une occupation cohérente des terrains. Aussi, la délimitation de ces secteurs d'urbanisation au plan s'accompagne d'orientations spécifiques d'aménagement visant à reconstituer un paysage approprié autour du hameau. Ces orientations s'inspirent d'ailleurs de la disposition actuelle des grands traits du paysage environnants afin de tendre vers une harmonie d'ensemble. Aussi, il est demandé de créer, au moins sur les franges et en partie centrale du site, des lanières boisées orientées nord-ouest/sud-est suivant l'implantation du bois de Chosy calée sur la pente naturelle.

Les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 9 et 10 relatifs au gabarit des constructions autorisés dans la zone IAU veillent à ce que les bâtiments réalisés trouvent une juste articulation avec leur environnement avec notamment des reculs adaptés en fonction de l'importance des voies. Les dispositions des articles 11 et 13 visant à favoriser une architecture des bâtiments et un traitement paysager de leurs abords le plus soigné possible afin de faciliter leur insertion au site naturel. Les principes fixés limitant les nombres de teinte par bâtiment, obligent à rompre l'uniformité des longues façades par des agencements architecturaux, demandent un traitement végétal des clôtures, obligent à la plantation d'au moins un arbre pour 400 m² de surface libre de construction et pour 8 places de stationnement créées.

Ainsi, les sites d'urbanisation future proposés au P.L.U. ont une faible incidence sur l'environnement. Les dispositions réglementaires qui previent à leur urbanisation visent à réduire au maximum tout impact environnemental et paysager.

La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal n'est pas concerné par des nuisances sonores ou olfactives liées à des activités proches ou situées sur place, à l'exception de la RN31 infrastructure de transport terrestre induisant des nuisances acoustiques à prendre en compte. Toutefois, les orientations du projet communal visant à confirmer la vocation économique du hameau de Froyères conduisent à rappeler les mesures envisagées pour réduire les gênes ou les nuisances éventuellement constatées.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions réglementaires du P.L.U. rappellent, pour chacune des zones concernées, l'application des prescriptions relatives à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur induites par la RN31 dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de son emprise, et cela sur la totalité de la traversée de la commune. Ces prescriptions concernant principalement les constructions existantes, dont certaines sont à usage d'habitation, et les constructions nouvelles admises dans la zone IAU, au hameau de Froyères. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur le plan à l'annexe correspondante.

Dans la zone vouée à l'accueil d'activités économiques, la réglementation précise que celles-ci devront tout mettre en œuvre pour éviter les dangers et les nuisances. Elles devront notamment rester compatibles avec les habitations environnantes. Cette zone se trouve d'ailleurs éloignée de plusieurs centaines de mètres des premières habitations exceptés les logements existants ou futurs liés aux activités autorisées.

Les terrains voués à accueillir le parc de sportif et de loisirs ont été déterminés de telle manière que le bruit qui pourrait être engendré par les activités soit le plus réduit possible quant à sa gêne sur le voisinage au regard des vents dominants et l'occupation des terrains environnants. Ils sont ainsi situés au sud-est du village.

L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées. Un dispositif de collecte sélective est en place. La collecte s'effectue en porte à porte pour les emballages ménagers et les journaux (1 fois par semaine), en porte à porte pour les encombrants (1 fois par mois) en porte à porte pour les déchets verts (1 fois par semaine d'avril à novembre). Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetterie d'Estrées-Saint-Denis).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durable en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place. Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Le développement du site économique au hameau de Froyeres renvoie à la question du traitement des déchets liés aux activités. Une réflexion spécifique pourra être engagée à ce sujet avec l'aménageur au moment des études pré-opérationnelles.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les secteurs d'extension de l'urbanisation se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du village. La réglementation d'urbanisme mise en place propose des dispositions autorisant l'installation d'appareillage, de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, utilisation du bois, etc.) C'est notamment le cas dans les zones à urbaniser du village qui constitueront à l'avenir les quartiers les plus contemporains, où il paraît particulièrement logique d'autoriser des formes urbaines et une architecture nouvelle utilisant les énergies renouvelables.

La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées sur Choisy-la-Victoire ont visé cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les sites d'extension urbaine du village cherchent à optimiser le fonctionnement du village et sa relation avec le hameau de Froyères, pôle économique fort à l'échelle intercommunale à l'avenir.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Choisy-la-Victoire vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Il prévoit à cette fin plusieurs actions : maillage des cheminements piétons entre les lieux attractifs à l'échelle du village et vers les pôles extérieurs (groupe scolaire à Avriigny, site d'activités économiques de Froyères, site d'intérêt écologique des marais de Sacy), traitement des espaces publics majeurs.

Par ailleurs, le développement économique prévu sur Froyères bénéficie d'une desserte en transport collectif par la ligne régulière en autocar entre Compiègne et Beauvais. Son utilisation pourra être optimisée par ce nouveau pôle d'emplois. En outre, en lien avec l'accueil de nouveaux établissements et donc de nouveaux actifs sur le territoire communal, le projet communal rend possible l'accueil de nouveaux habitants sur le village favorisant ainsi un rapprochement entre l'ou de travail et domicile dans un souci de limiter les déplacements relativement lointains et diffus pour accéder à l'emploi, le plus souvent satisfaits par un trajet en automobile.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durable, d'une part, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, d'autre part par un rapprochement domicile-travail, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile.

L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

I. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

D'ORDRE GENERAL

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, quatorze articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13), et les possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14).

I.1 CONCERNANT LA NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

- Ne rentrant pas dans le projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (sauf en zone IAL). En outre, dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées, en dehors d'une unité foncière supportant le siège d'une exploitation, tous nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole est interdit ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités industrielles, commerciales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones.

- Afin de ne pas voir une multiplication des étangs ou des retenues d'eau privés dans les secteurs humides, les carrières, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction sont interdits dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole en zone A. Cette réglementation vise également à éviter une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux humides et à éviter de perturber les conditions d'évacuation naturelle des eaux de ruissellement.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, la forme des abris admis en zone naturelle et dans la trame "jardin à préserver" en zone urbaine est précisée. Dans la zone N et la zone U, sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 40 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel spécifique ou utile en cas d'hébergement d'animaux de compagnie ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale. Dans la trame "jardin à préserver" de la zone U et dans le secteur Nv englobant des fonds de jardin, est également admis un équipement léger et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 12 m², là encore pour éviter, avec le temps, toute transformation opportuniste de ces installations.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site. Elles peuvent faire abstraction des prescriptions édictées à plusieurs des articles 3 à 13 de chaque zone sachant qu'il s'agit ici de petits équipements aux

caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être reconstruits en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette. Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants au regard de l'existant. En outre, dans les zones U, 1AU et N, la présence de bâtiments anciens, existants avant la mise en place d'une réglementation d'urbanisme communale justifie le fait de faire abstraction des prescriptions édictées à plusieurs des articles 3 à 13 de chacune de ces zones, pour ne pas empêcher des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à sa mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

1.2 CONCERNANT LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• En raison du caractère routier de la RN31 dans la traversée du territoire communal, il est proposé une limitation du nombre d'accès direct à cette voie depuis les propriétés privées afin de garantir une plus grande sécurité routière pour les habitants et les véhicules en transit. La desserte de l'ensemble des zones 1AU délimitées au plan se fera à partir d'un aménagement commun sur la RN31, au moins jusqu'à la réalisation de la déviation de la RN31, ce qui permettra d'étudier le type de croisement le plus adapté tout en cherchant à ralentir les véhicules en transit sur le hameau.

• Dans la zone U, en raison de l'absence d'assainissement collectif, l'article 5 (caractéristiques des terrains) est réglementé. Il est ainsi demandé une superficie minimale de 700 m² pour toute construction nouvelle, permettant d'envisager une emprise suffisante sur le terrain pour réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et adapté à la nature des sols. Il est utile de rappeler que le dispositif reposant sur la filière classique nécessite en règle générale une emprise d'au moins 250 m² libres de toute construction et installation pour une habitation à usage unifamilial. Le seuil de 700 m² était déjà requis au règlement du POS précédent. Sa confirmation au P.L.U. garantit un principe d'équité pour les propriétaires de terrain et vise à harmoniser les découpages parcellaires réalisés sur le village.

En revanche, dans les zones 1AU (uniquement voué aux activités économiques), 2AU (la réglementation sera réétudiée au moment de leur ouverture à l'urbanisation), A et N, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains du fait de terrains généralement bien dimensionnés pour accueillir un système d'assainissement autonome. Dans les parties de la zone 1AU, de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. La DDASS est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, il est généralement demandé au moins deux places. Dans la zone 1AU destinée à recevoir de nouvelles activités économiques, le nombre de places demandé est fonction du type d'activités envisagées, anticipant ainsi sur les besoins réels en stationnement.

- Choisy-la-Victoire est une commune bien insérée dans son milieu naturel et s'inscrit dans un cadre paysager largement ouvert notamment sur ses flancs ouest, nord et sud. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. Il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de plein terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière.

En outre, dans la zone 1AU vouée à recevoir des activités, les dépôts et citernes autorisés seront dissimulés par des haies ou des arbres de manière à limiter leur impact visuel. Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 4 places créées, porter à 1 arbre par tranche de 8 places de stationnement dans les zones à urbaniser afin de tenir compte des besoins plus importants en stationnement. Cette disposition ne concerne pas les activités correspondant à du stockage de véhicules, comme celle qui existe déjà (plate-forme logistique automobile), en raison des dysfonctionnements que cela pourrait engendrer sur le bon déroulement de cette activité économique. Dans la zone agricole et les zones AU, les nouvelles constructions ou installations seront choisies de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes et de s'insérer au mieux au site. Dans la zone agricole, les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol, implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de haie ou de bouquet d'arbres de haute tige pour faciliter leur insertion au site. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette "Plantons dans l'Oise" qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie dans sa forme originale, est photocopiée pour être annexée au règlement du plan local d'urbanisme. Il en est de même de la plaquette "Arbres et Haies de Picardie".

- Les boisements présents sur le territoire communal participent pleinement à la perception globale du paysage. Lorsqu'ils sont inscrits en espace boisé classé afin d'assurer leur

pérennité, il est demandé aux constructions nouvelles supérieures à 40 m² d'emprise au sol, situées dans les zones A et N, de s'implanter à au moins 20 mètres de ces espaces boisés de manière à éviter tout risque de dégâts en cas de chutes de branchages ou d'arcres liés à des phénomènes climatiques particuliers (tempête, neige, givre). Le seuil de 40 m² correspond aux abris pour animaux autorisés dans les pâturages qui souvent bordent ces boisements.

- Des éléments de paysage caractéristique sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme. Les orientations du projet communal visent à leur préservation. Toutefois, il est précisé à l'article 13 des zones concernées (U, A et N) que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra demander de replanter ou de remplacer par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale du Compiégnois en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.). Les recommandations pour les constructions en pierres, en pierres et briques, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiégnois, réalisée par le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritée d'un passé rural. Ils sont à conserver et à créer pour préserver le front bâti à l'alignement des rues.

Dans les parties plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation se fera côté jardin, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue en restant peu visibles depuis l'espace public, ce qui implique la réalisation d'une clôture adaptée. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, climatiseurs, chauffage solaire, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

Toutefois, dans un souci de valorisation des énergies propres pour répondre aux objectifs du développement durable, ces installations pourront s'implanter côté rue s'il y a une possibilité technique ou contrainte d'exposition à une implantation côté jardin. Dans ce cas, dans la zone U regroupant la trame urbaine où prédomine une architecture ancienne donnant son identité au village, ainsi que dans les zones A et N où les nouvelles constructions autorisées devront s'insérer convenablement au paysage, leur emprise ne devra pas occuper plus de 30% de la surface totale d'un pan de toiture ou alors occuper la totalité de ce pan de toiture afin que la partie visible de la construction depuis l'espace public puisse continuer à s'insérer convenablement dans la trame urbaine ou dans le milieu naturel. En revanche, en zone 1AU correspondant à de futures parties neuves, la règle est assouplie pour mieux tenir compte des techniques constructives du moment : la toiture-terrasse est d'ailleurs admise dans le cas de construction bio-climatique nécessitant une toiture végétalisée.

I.3 CONCERNANT LES POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Compte tenu de la disposition des tissus urbains et de la réglementation des articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), il a été décidé de ne pas réglementer le coefficient d'occupation des sols la zone 1AU, la zone A et la zone N délimitées au PLU.

La zone U, correspondant aux secteurs urbanisés du village où il reste de nombreuses disponibilités pour de nouvelles constructions, contient un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), pour l'habitat permettant d'encadrer la densité du bâti sur ce nouveau quartier du village.

Afin de tenir compte du tissu ancien du village qui comporte quelques terrains de petite dimension déjà largement bâtis, en leur laissant la possibilité d'aménagements sur l'existant, le COS ne s'applique pas sur les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., dès lors que le terrain a une superficie de moins de 700 m². Ce seuil correspond au minimum requis pour toute construction nouvelle depuis l'instauration du Plan d'Occupation des Sols aujourd'hui transformé en Plan Local d'Urbanisme.

II. LA JUSTIFICATION DU DECOUPAGE EN ZONES

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Choisy-la-Victoire divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme.

- La zone urbaine (U) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand il existe. Elle est déjà urbanisée en partie. Le droit de construire est modulé selon la sectorisation proposée.
- La zone à urbaniser (AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elle délimite. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole : c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les jardins.

La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qui il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou aux constructions et installations publiques.

II.1 LA ZONE URBAINE (U)

Elle regroupe l'ensemble des constructions, anciennes et plus récentes, du village.

Ces constructions constituent un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale. L'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales et agricoles, équipements publics, services ou bureaux.

Elle contient un secteur Ur dans lequel est instaurée une servitude visant à limiter à 12 m² d'emprise au maximum les nouvelles constructions ou installations dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global de ce site. Cette servitude a une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U. par le conseil municipal.

Ce secteur correspond à l'ancienne ferme située rue de Lombarde, en entrée est du village en arrivant de la D1017 par Blincourt. Il s'agit d'un ensemble de bâtiments présentant un réel intérêt patrimonial, mais qui, faute de moyens suffisants par son dernier propriétaire, tombe en désuétude. L'instauration de cette servitude suivant l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme laisse le temps nécessaire à la commune pour étudier différentes possibilités de

réhabilitation de ces bâtiments, en lien avec d'autres collectivités publiques qui pourraient aider la commune dans la mise en œuvre d'un projet de réemploi du site. Ainsi, pendant cinq ans, aucune construction ou installation suffisamment importante pour rendre plus délicate la mise en place d'un éventuel projet de réhabilitation, n'est autorisée.

Un principe concernant l'aménagement du secteur Ur a déjà été retenu et inscrit au règlement du P.L.U. Suivant les dispositions de l'article L 123-2 a) du code de l'urbanisme, il s'agit de prévoir ici la réalisation d'au moins 5 logements locatifs publics afin de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logements sur le village.

Le règlement de la zone U vise à conforter cette mixité des occupations du sol en autorisant, outre l'habitat, le développement des services, des bureaux, des commerces, de l'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Est également admis la construction à usage d'activité agricole sur l'unité foncière supportant le siège de l'exploitation du fait que deux exploitations agricoles en activité ont une grande partie de leur emprise située en zone U. Les groupes de garage non liés à une opération d'habitation sont également admis parce qu'il n'est pas toujours possible d'accéder aux arrière-cours depuis la rue qui dessert l'habitation en raison de la configuration du bâti. En revanche, ils sont limités à 5 par unité foncière avec un seul accès sur la voie de desserte afin de ne pas constituer de batteries de garages en rupture avec les formes urbaines.

Cette zone a jusqu'à maintenant, pu préserver une cohérence d'ensemble dans sa morphologie de la trame urbaine, dans le traitement de l'aspect extérieur du bâti dans la configuration des rues (par le biais notamment du traitement des clôtures), etc., malgré la relative diversité de l'usage des constructions. Il a donc été décidé de ne retenir qu'un seul découpage pour l'ensemble des terrains ainsi concernés et d'établir une réglementation visant à poursuivre cette cohérence d'ensemble qui met en évidence l'intérêt patrimonial du secteur.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues ou en retrait, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain à préserver. Les terrains sont généralement allongés vers des cœurs d'îlot non urbanisés. Les constructions plus récentes, implantées en retrait de l'alignement, se sont développées plus récemment, en particulier aux extrémités sud (à l'ouest de la rue Neuve, rue du Puits) et ouest (le long de la rue du Tour de ville) par remplissage des terrains libres de construction. Toutefois, elles ne constituent pas des noyaux urbains suffisamment importants pour que cette forme urbaine s'inscrivant en rupture du bâti ancien, ne remette en cause l'ambiance minérale du village.

Les bâtiments respectent une hauteur régulière (rez-de-chaussée plus combles, et plus rarement pour les bâtiments repérés dans la trame urbaine, un rez-de-chaussée plus un étage et combles). Ils présentent une homogénéité d'ensemble à maintenir. C'est pourquoi la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage pour les habitations avec un seul niveau dans les combles, et à 9 mètres pour les autres constructions (hors annexes, abris de jardins ou abris pour animaux aux hauteurs plus limitées) afin que le bâti à vocation de logement apparaisse comme dominant. La réglementation d'urbanisme ainsi proposée assure le maintien du vèlum bâti du village correspondant à la ligne de faîtage des constructions perçue en vision lointaine.

Les dispositions réglementaires visent à conserver le front bâti sur les rues. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées à l'alignement sur les voies, lorsqu'elles viennent entre deux constructions déjà à l'alignement et que le terrain a une longueur de

façade de moins de 12 mètres. Si la longueur de la façade du terrain est plus longue que la longueur de la construction venant à l'alignement, celle-ci sera prolongée par un mur plein d'au moins 1,60 mètre de hauteur en pierres ou moellons, en pierres et briques, garantissant la continuité visuelle du front bâti donnant sur la rue. Le mur pourra également correspondre à un soupassement d'au moins 0,80 mètre réalisé avec les mêmes matériaux que les murs pleins ainsi qu'en matériaux enduits suivant la même teinte que la façade du bâtiment principal.

Dans les autres cas, il est admis une implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permettant le stationnement sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite. Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou donnant sur des pâturages ou des terres de cultures. Cette règle permet également de limiter le grignotage du bâti vers les espaces agricoles pouvant à terme poser des problèmes d'exploitation pour les agriculteurs. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives vise à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement, de venir sur au moins une des limites séparatives. Le retrait par rapport à l'autre limite sera alors d'au moins 3 mètres (sauf si le terrain a une largeur inférieure à 10 mètres auquel cas la construction pourra s'implanter d'une limite à l'autre) assurant une largeur suffisante pour maintenir un accès à l'arrière de la construction depuis la rue. Toutefois, sur les terrains présentant une grande longueur de façade (supérieure à 20 mètres), les constructions qui ne seront pas à l'alignement de la rue seront en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, afin de former un tissu aéré créant des ouvertures visuelles vers l'espace agricole.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune, les conditions de construction sur une même propriété sont encadrées en demandant une distance d'au moins 6 mètres entre bâtiments non accotés et faisant au moins 30 m² d'emprise au sol. En cas de division de terrain, la distance entre deux constructions sera d'au moins 12 mètres afin de retrouver le tissu aéré recherché.

En outre, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres ou en moellons. L'utilisation du bois est autorisée au regard notamment de la présence de clins dans le bâti ancien du Plateau

Picard, en interdisant néanmoins les rondins qui aboutissent à une architecture qui ne peut s'apparenter aux caractéristiques locales. La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de cet habitat ancien. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires. Sur les constructions anciennes, les volets traditionnels existants des façades donnant sur l'espace public seront conservés lors de rénovation afin de conserver l'harmonie des façades. Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates, en tuiles mécaniques ou en ardoise naturelle, sauf pour les bâtiments agricoles et d'activités en raison des surfaces importantes de couverture à réaliser et du surcoût que cela pourrait alors engendrer. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, à bâtière ou pendante (passante) :



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes plus faibles ou plus fortes pour des parties de toitures.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre, le moellon, qui composent aujourd'hui les murs existants. Elles pourront également correspondre à un mur de soubassement surmonté d'une grille, d'une barrière ou d'un claustra en bois, en mesure d'assurer une continuité du front bâti. Sur les limites séparatives, les clôtures pourront présenter les mêmes caractéristiques que celles donnant sur les voies publiques, avec également la possibilité d'utiliser en soubassement une plaque de béton teintée dans la masse (hors teinte béton gris). La clôture pleine est ainsi autorisée sur une profondeur maximale de 40 mètres depuis la rue, afin de permettre aux propriétés d'être dotée d'un espace privatif préservé des regards extérieurs. Au delà de la profondeur de 40 mètres, la clôture sera à dominante végétale afin de ne pas opacifier les vues de manière trop minérale sur les fonds de jardins et vers l'espace agricole ou naturel. Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du village. Ils ne pourront être que partiellement détruits afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

Il est demandé de réaliser, sur au moins 30% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de maintenir des espaces non imperméabilisés en mesure d'atténuer le rejet vers les fossés publics des eaux de ruissellement.

TABEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
U	Zone UA : 13 Zone UY : 0,65	15,6 dont secteur Ur : 1,6
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	13,65	15,6

les surfaces sont calculées au plan mètre

La superficie des zones urbaines est de 15,6 hectares, soit 1,56% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Elle est légèrement supérieure à celle du POS puisqu'elle englobe le site de l'ancienne ferme (secteur Ur au P.L.U.) qui figurait en zone NC du POS et les terrains de la zone NB du POS qui n'existe plus avec le P.L.U.

II.2 LA ZONE A URBANISER

Il s'agit de la zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court terme (zone 1AU). Dans le cas contraire, l'urbanisation n'est que conditionnelle et ne pourra être envisagée qu'après modification du P.L.U. (zone 2AU).

II.2.1 La zone 1AU

La zone 1AU est destinée à recevoir des activités économiques (industries, entrepôts, services, commerces, bureaux, agricoles) et des équipements de sports et de loisirs. Elle correspond aux terrains situés dans les secteurs d'extension retenus au P.A.D.D. : hameau de Froyères pour les activités économiques, sud-est du village pour le parc de sports et de loisirs.

La zone 1AU comprend trois secteurs. Le secteur 1AUc est destiné plus particulièrement aux activités économiques légères à vocation artisanale, commerciale, de services et d'équipements. Il englobe l'activité déjà existante implantée au sud de la RN31 et se prolonge jusqu'à la voie communale de Froyères à Blincourt depuis laquelle sera envisagé l'accès à cette zone.

Le secteur 1AUc peut accueillir tous types d'activités économiques, dans un espace situé au nord de la RN31 actuelle et au sud de la future déviation de la RN31 matérialisée au plan par l'Emplacement Réserve n°4. Il correspond à l'emprise des activités déjà existantes (plateforme logistique automobile, exploitation agricole de Froyères) ainsi qu'à l'emprise du

domaine ferroviaire en englobant également les terrains plus à l'est au lieu-dit "Derrière Les Jardins" jusqu'à la voie rurale n°11.

Il convient de rappeler que les conditions d'urbanisation de ces deux secteurs sont encadrées par une orientation spécifique d'aménagement définie au P.L.U. (voir pièce 3 du dossier).

Le secteur 1AUI, au lieu-dit "Courtil Bayotlin", est voué au parc de sports et de loisirs. Une partie de l'aménagement a déjà été entreprise par la commune.

Pour les secteurs 1AUc et 1AUe, l'urbanisation ne peut être envisagée qu'à partir d'une opération d'aménagement organisée suivant un schéma d'ensemble, et qu'avec une participation par le constructeur à la réalisation des équipements. La collectivité souhaite effectivement assurer une cohérence d'ensemble dans l'aménagement de ces sites destinés à créer un pôle économique fort à l'échelle intercommunale. Aussi, il faut éviter qu'un projet isolé ne vienne compromettre l'aménagement du reste de la zone au regard également de la réalisation de la déviation de la RN31 qui constituera la limite nord de ce pôle. C'est pourquoi l'urbanisation sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement (lotissement, permis groupe, Zone d'Aménagement Concerté, etc.) conduisant à la réalisation d'un accès commun de part et d'autre de la RN31 actuelle et respectant un schéma d'ensemble validé par la collectivité. Ce schéma pourra prévoir plusieurs phases de réalisation.

Toutefois, il convient dans l'immédiat de ne pas nuire au bon fonctionnement des activités économiques déjà implantées sur le hameau de Froyères. Aussi, les dispositions réglementaires fixées pour chacun de ces deux secteurs précisent que l'extension, la réfection et les constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités et constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. ne sont pas soumises à un schéma d'ensemble. En outre, l'extension de l'activité agricole présente reste autorisée dès lors qu'elle vient en continuité des bâtiments existants, le tout formant corps de ferme. Il est ainsi possible d'envisager le développement du corps de ferme sur son arrière (la parcelle n°100 a été intégrée à la zone 1AUc, ou sur sa partie est). Il convient de ne pas compromettre l'aménagement du secteur 1AUe dans sa totalité, par l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles isolés. En revanche, il est possible d'envisager un déplacement du corps de ferme dans l'emprise de la zone 1AUe dès lors que celui-ci est prévu dans le schéma d'aménagement d'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les ensembles de construction à usage d'habitation sont interdits car ne répondent pas à la vocation de ces espaces. Toutefois, les logements du personnel nécessaire à la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés sont admis dans les secteurs 1AUe et 1AUc. Les logements existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. peuvent également faire l'objet d'une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol dans un souci de satisfaire des besoins de mise aux normes ou d'agrandissement limité, sans remettre en cause le fonctionnement global de la zone. Dans le secteur 1AUI, les équipements envisagés ne nécessitent pas ce type de logement.

En outre, dans le secteur 1AUe, compte tenu de la présence du domaine ferroviaire, restent autorisées les constructions, installations, ouvrages, aménagements nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire d'autant que l'usage de cette ancienne voie pourrait être relancé avec le développement économique projeté sur Chocisy-la-Victoire, mais aussi la commune voisine d'Avrigny.

Les conditions de desserte de l'ensemble des secteurs 1AUe et 1AUc sont clairement définies afin de prendre en compte le trafic important sur la RN31 qui nécessite des aménagements sécurisés. Il est ainsi autorisé qu'un seul accès direct pour l'ensemble des secteurs 1AUe et 1AUc.

Les règles d'implantation du bâti jouent essentiellement sur des rapports de consistance et de gabarits du bâti différenciés entre le secteur 1AUe appelé à recevoir les plus grosses unités, et le secteur 1AUc voué à accueillir des constructions plus légères. Les reculs imposés par rapport à la RN31 visent à préserver les abords de cette voie à forte circulation d'une éventuelle création d'un front bâti relativement haut qui créerait un effet tunnel peu souhaitable en termes d'incidences sur la sécurité routière et sur la perception paysagère du site économique. Les implantations par rapport aux limites séparatives permettent de maintenir des marges de recul suffisantes pour limiter les risques de propagation rapide en cas d'incendie par exemple, et permettent de réaliser un traitement approprié des franges de chaque établissement. L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface totale du terrain, ce qui garantit un tissu d'activités restant aéré, avec le maintien de transparences entre les bâtiments, au regard du paysage largement ouvert dans lequel cette zone se développera.

Dans le secteur 1AUI, les mêmes principes réglementaires sont fixés afin de préserver une ambiance peu construite.

La hauteur maximale des constructions est différenciée entre les 3 secteurs. Elle est de 10 mètres dans le secteur 1AUI au regard des hauteurs maximales autorisées sur le village. Elle est de 9 mètres dans le secteur 1AUc afin de bien distinguer la vocation d'activités légères de cette partie du site économique, par rapport au secteur 1AUe où la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres pour les bâtiments d'activités.

Le traitement des bâtiments est encadré par le nombre de teintes autorisées pour éviter une multiplication de couleurs qui pourraient nuire à la perception globale de la zone d'activités. Les teintes autorisées visent à faciliter l'insertion dans le grand paysage des bâtiments admis. Pour le secteur 1AU du hameau de Froyères, le long de la RN31, le traitement des façades fait l'objet de prescriptions plus détaillées afin d'éviter une architecture trop uniforme. Les clôtures resteront largement végétales afin de contribuer à la structure paysagère de l'ensemble du site dont les principes de base sont fixés par l'orientation spécifique d'aménagement, notamment sur le traitement de ces franges.

II.2.2 La zone 2AU

La zone 1AU s'accompagne d'une zone 2AU destinée à une urbanisation à plus long terme en fonction de la réalisation des potentialités de transformation ou mutation dans le parc de logements existant au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. et du projet d'aménagement global demandé sur le secteur Ur. La zone 2AU correspond à la partie de terrain située dans le prolongement immédiat des bâtiments à réhabiliter du secteur Ur. Ces terrains sont proches du centre du village qu'ils pourront venir renforcer.

L'ensemble de ces terrains est destiné à une extension à plus long terme du secteur aggloméré, ils seront urbanisés sous forme d'opération d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec le reste du village. Ce secteur sera destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Son urbanisation sera soumise à une procédure opérationnelle adaptée (dispositif ZAC, PAE, etc.).

Le COS étant nul, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une modification ou une révision du PLU qui permettra de compléter le règlement en fonction du type d'urbanisation voulue. Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers afin de rendre possible l'implantation de tels aménagements qui pourraient être nécessaire au bon fonctionnement du village.

TABEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S	SUPERFICIES EN HECTARES : P.L.U.
1AU	NA 14	51,8
dont 1AUc		8,8
dont 1AUe	dont NAc (activités) 11,8	40,8
dont 1AUI	et dont NAI (loisirs) 2,2	2,2
2AU	N'ex stait pas	15,3
dont 2AUc		2,5
dont 2AUe		10,2
dont 2AUIh		2,6
TOTAL DES ZONES A URBANISER	14	67,1

les surfaces sont calculées au plan mètre

La superficie des zones à urbaniser est de 67 hectares, soit 6,7 % du territoire communal qui se justifie au regard du projet de développement économique porté par la commune en lien avec la position stratégique du hameau de Froyères entre la RN31 actuelle et sa future déviation, sa proximité de l'échangeur autoroutier d'Arsy et la possibilité de réactiver la ligne ferroviaire desservant ce site restant à l'écart de zones à densité de logements élevée. Le POS prévoyait déjà une douzaine d'hectares à vocation économique sur le hameau de Froyères, confirmée au P.L.U. et élargi aux terrains voisins sur environ 38 ha.

Il convient de signaler que l'exploitant de la plate-forme logistique s'est montré intéressé pour étendre son activité sur la partie du secteur 1AUc située entre la voie communale n°203 et la voie ferrée. En outre, un aménageur a déjà manifesté son intérêt pour présenter à la commune un plan d'aménagement d'ensemble de l'autre partie du secteur 1AUe (à l'est de la ferme). Le découpage en zones ainsi proposés répond à de réels besoins d'implantation économique sur le secteur.

La création d'une zone 2AU permet à la commune d'anticiper sur d'éventuels besoins d'extension des activités sur le hameau de Froyères, en particulier dans le triangle résiduel entre la ferme, la voie communale n°203 et l'emprise de la déviation de la RN31. Cette zone 2AUe pourra être remaniée suivant la surface réellement occupée par la RN31 déviée. Le secteur 2AUIh vient proposer de nouvelles possibilités d'urbanisation sur le village, qui pourront être aménagés une fois les disponibilités identifiées consommées, mais aussi dans

L'hypothèse où les blocages fonciers constatés pendant l'application du POS se confirmeraient la commune pourrait alors envisager ouvrir toute ou partie de la zone 2AU afin de permettre la réalisation de quelques logements sur le village répondant à la demande.

II.3 LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone non éeupée constituée par les parties du territoire communal protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone de risques naturels ou qui ne présentent pas un intérêt environnemental particulier. Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures occupant l'essentiel des terrains situés en dehors de la zone urbaine et de la zone à urbaniser.

Le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les constructions nouvelles ou le changement d'affectation à des fins touristiques des bâtiments, entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) est notamment envisagée l'implantation de la station de traitement des eaux usées au lieu-dit "Les Larris de la Borne", si la réalisation de cet équipement est confirmée.

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veille à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments se fera à au moins 40 mètres de l'axe de la RN31, à au moins 20 mètres de l'axe des routes départementales afin de garantir une sécurité routière optimale, et à au moins 10 mètres de l'axe des autres voies qui les dessert afin de préserver un paysage ouvert depuis l'espace public. L'implantation par rapport aux limites séparatives observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté.

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres au la'tage. Elle peut être portée à 15 mètres pour les constructions et installations venant en continuité d'un corps de ferme pour tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé tout en rattachant ce type de construction haute à des entités déjà bâties afin de limiter leur impact visuel sur le paysage.

L'aspect extérieur des constructions veillera à respecter les teintes du Compiégnois avec au maximum deux teintes pour les façades afin de contribuer à une perception discrète dans le paysage.

II.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et des risques naturels. Dès lors, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui porteraient atteinte au site ou pourraient mettre en danger les occupants ou les constructions.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité environnementale des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non urbanisés situé au sud de RD10 et constituant les Marais de Sacy et leurs abords immédiats présentant un fort intérêt écologique. Elle comprend également l'ensemble des terrains situés dans les périmètres de protection du point de captage de l'eau potable qui constitue une ressource à protéger.

Il est délimité un secteur Nv qui correspond aux cœurs d'îlot non urbanisés au sein du village, à la frange nord du village, et à une construction isolée à usage d'habitation au sud du hameau de Froyères. Les terrains sont cultivés ou correspondent à des espaces enherbés ou à des fonds de jardin liés à des habitations. Dans ce secteur, sont autorisés uniquement les équipements liés et nécessaires à l'activité de jardinage, les abris pour animaux de compagnie en lien avec l'usage généralement observé de ces espaces, ainsi qu'un bâtiment à usage d'activité agricole par unité foncière en raison de la présence d'au moins un corps de ferme dont l'emprise débordé sur ce secteur, et enfin l'aménagement ou la construction de bâtiments ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services communaux d'intérêt général puisqu'il est envisagé d'y installer le nouveau cimetière (en frange nord du village).

En raison de la présence de constructions anciennes dans le secteur Nv situé sur la frange nord du village et d'une habitation au hameau de Froyères, est aussi admise la réfection ou de la réparation des constructions existantes ou l'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que le changement d'affectation à condition que la nouvelle destination reste compatible avec la vocation de la zone. Actuellement, ces constructions légères servent de stockage de matériel principalement à usage agricole ou à l'activité d'entretien de jardins.

Dans le reste de la zone, il n'y a pas de constructions ou installations, à l'exception des aménagements nécessaires au point de captage de l'eau potable. Afin de préserver ce caractère naturel, les constructions et installations autorisées sont très peu nombreuses. La création d'abris pour animaux limitée à 50 m² d'emprise au sol et fermes sur trois côtés, de structures légères de valorisation touristique et pédagogique des milieux naturels limitées à 4 m² et les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers sont les seules constructions autorisées.

Il convient de signaler que la zone N englobe la plupart des espaces boisés classés figurant au plan. Cette trame espace boisé classé ne doit pas empêcher les coupes et abattages nécessaires à la création d'ombrages vouées au stockage du bois ou à la manœuvre des véhicules le long des chemins d'exploitation forestière.

Pour l'ensemble de la zone, les conditions d'occupation du sol visent à préserver les paysages et à prévenir les risques. L'implantation des constructions de plus de 50 m² de SHON (excluant ainsi les abris pour animaux) se fera avec un recul d'au moins 20 mètres

par rapport aux espaces boisés classés afin d'éviter tout chute d'arbres ou de branches. Le retrait par rapport aux voies sera d'au moins 5 mètres et par rapport aux limites séparatives d'au moins 6 mètres dès lors que le terrain a une largeur d'au moins 10 mètres prélevant ainsi la réalisation des installations autorisées vers le cœur du terrain pour faciliter son insertion au site par un accompagnement de ces abords bien traité.

Le gabarit des constructions autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations (abris pour animaux) est ainsi limitée à 5 mètres au faitage, pouvant être portée à 8 mètres pour les autres constructions (12 mètres pour les bâtiments agricoles admis en secteur Nv) pouvant accueillir des constructions au gabarit plus proche de celui observé en zone urbaine ou à urbaniser. L'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière, portée à 20% pour les bâtiments d'activité agricole autorisés en secteur Nv afin de préserver toute densification malvenue du bâti dans ces espaces naturels.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du Compiégnois telles qu'elles sont développées dans la plaquette réalisée par le CAUE de l'Oise.

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE AGRICOLE ET DE LA ZONE NATURELLE

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
NB	1,85	N'existe plus
A	NC : 909	815,5
N dont Nv	58,5	98,8 0,3
TOTAL DES DEUX ZONES	969,35	914,3

Les surfaces sont calculées au plan mètre

La superficie totale des zones agricoles et naturelles délimitées au P.L.U. couvre 91,7% du territoire communal. La zone agricole occupe plus des 4/5 du territoire, ce qui garantit la poursuite du bon fonctionnement de cette activité. La zone naturelle englobe la totalité des terrains présentant un intérêt environnemental majeur tel le Marais de Sacy (au sud de la RD10) et l'ensemble des terrains du Bois de Chosy élargi à l'emprise des périmètres de protection du point de captage de l'eau potable situé à son extrémité sud. Elle correspond à 10% du territoire communal.

L'emprise de la zone naturelle au P.L.U. est supérieure de 40 ha à l'emprise de la zone ND du POS compte tenu de l'intégration de l'ensemble des terrains situés au sud de la RD10, de ceux couverts par les périmètres de protection autour du point de captage et des cœurs d'îlots verts du village inscrits en secteur Nv. Ces terrains figuraient en zone NC au POS.

L'emprise de la zone A est réduite de 93,5 ha par rapport à la zone NC du POS, dont 40 ha sont passés en zone N et le reste est passé en zone AU (site économique de Froyères). Cette réduction de la zone à vocation agricole est faite au bénéfice d'opérations présentant un intérêt général pour la collectivité publique : développement économique de portée intercommunale. Il convient de rappeler que l'exploitant des terres agricoles inscrites en zone AU au hameau de Froyères a manifesté son intérêt pour une telle valorisation du site.

Ainsi, cette répartition globale du découpage en zone du territoire traduisant le projet d'aménagement et de développement durable de Choisy-la-Vieoire respecte le principe d'équilibre entre les espaces urbanisés ou à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

TABLEAU RECAPITULATIF

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES Ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
Total des zones urbaines	13,65	15,6
Total des zones à urbaniser	14	67,1
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	969,35	914,3
TOTAL	997	997
dont espace boisé classé	50,6	51

Les surfaces sont exprimées au plan mètre

Les espaces boisés classés représentent 51 ha au P.L.U. soit 5,1% du territoire communal, pour l'essentiel situé en zone naturelle du P.L.U. Ce chiffre est analogue à celui du POS. Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme représente 5,5 ha. Ils correspondent pour l'essentiel à des plantations appartenant à des massifs de moins de ha, et dont l'emprise pourrait évoluer en fonction des aménagements (de loisirs ou pédagogiques, urbains, entretien normal) envisagés ou possibles à terme.

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un out essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ces documents réglementaires ne peuvent pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière est à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

III.1 LA VOIRIE

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Programme d'Aménagement d'Ensemble, Participation pour le financement des Voies et Réseaux, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

III.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier) pour améliorer les conditions de desserte du secteur ou pour réaliser des équipements publics.

ER n°1 : Aménagement d'un nouveau cimetière communal

ER n°2 : Aménagement d'un équipement public communal de type parc de sports et de loisirs, à proximité du village.

ER n°3 : Réalisation d'une station de traitement des eaux usées en lien avec la mise en œuvre des conclusions du zonage d'assainissement (choix de l'assainissement collectif).

ER n°4 : Réalisation de la déviation de la RN31 entre Catenoy et le Bois de Lihus, suivant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ayant entraîné la modification du POS et le report de l'emplacement réservé au P.L.U.

ER n°5 : Extension du puits de captage de l'eau potable en bordure du chemin dit "du Moulin de Choisy"

III.3 LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

III.4 LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

III.5 LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Le PAE permet à la commune de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics.

III.6 LES TAXES ET PARTICIPATIONS POUR LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la TLE (Taxe Locale d'Équipement), la participation pour le raccordement à l'égout, la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation, etc. Le plus souvent une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer ces taxes et participations.

III.7 LE PERMIS DE DEMOLIR

La commune a instauré un permis de démolir qui s'applique à l'ensemble des constructions d'une superficie d'au moins 20 m² d'emprise au sol. En l'absence de périmètre de protection des monuments historiques et donc en l'absence d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, le permis de démolir est un moyen de veiller à la conservation du patrimoine bâti de qualité qui subsiste sur le territoire communal.