

Commune de

HEILLES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
20 MARS 2014

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de HEILLES	4
C - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	6
1.1. - Données de base	6
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Démographie	7
1.1.3. Logement	11
1.1.4. Activités	13
1.1.5. Equipements	16
1.1.6. Intercommunalité et document d'urbanisme	21
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	26
1.2.1. Géographie	26
1.2.2. Topographie	28
1.2.3. Paysage	30
1.2.4. Milieux naturels	35
1.2.5. Hydrographie	41
1.2.6. Géologie	42
1.2.7. Forme urbaine	43

1.2.8. Réseau viaire	48
1.2.9. Bâti existant	50
1.2.10. Evolution de l'urbanisation et étalement urbain	62
1.2.11. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	63
1.2.12. Trame végétale intra-urbaine	64
1.2.13. Dynamique urbaine	67
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	71
1.3. - Bilan du diagnostic	78
 CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	 83
 2.1. - Choix retenus pour le PADD	 83
2.1.1. Objectifs du PADD	83
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Heilles	85
 2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	 91
2.2.1. Présentation	92
2.2.2. Les zones urbaines	96
2.2.3. Les zones à urbaniser	117
2.2.4. La zone agricole	123
2.2.5. La zone naturelle	125
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	128
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	129
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	132
2.2.9. Les emplacements réservés	135

2.2.10. Les plans d'alignement	137
2.2.11. Les servitudes	137
2.2.12. Les nuisances acoustiques	137
 CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	 138
3.1. - Préambule	138
3.2. - Les implications	138
3.3. - Les actions d'accompagnement	139
3.3.1. L'action foncière	139
3.3.2. La gestion de l'espace	139
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	140
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	140
3.4.2. Les milieux naturels	141
3.4.3. Le paysage	142
3.4.4. La ressource en eau	143
3.4.5. Le cadre bâti	144
3.4.6. Economie, vie locale et logement	145
3.4.7. Les risques et nuisances	145
3.4.8. Impact sur l'environnement et protections (synthèse)	147

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

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

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

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

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

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

B - Le PLU de HEILLES

Le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 juillet 2009, et a rappelé les objectifs poursuivis par délibération en date du 24 septembre 2010.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette élaboration, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire, par lettre du 30 juin 2010, l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C - Contenu du document

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

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

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

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

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

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

↳ la délimitation :

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

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

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

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

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 597 habitants (RGP de 2009), Heilles est positionnée dans la partie centrale du département de l'Oise.

La commune est rattachée à l'arrondissement de Clermont, et au canton de Mouy. Elle est distante de Beauvais (ville préfectorale) d'environ 20 km.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Thelle, approuvé en date du 29 juin 2006.

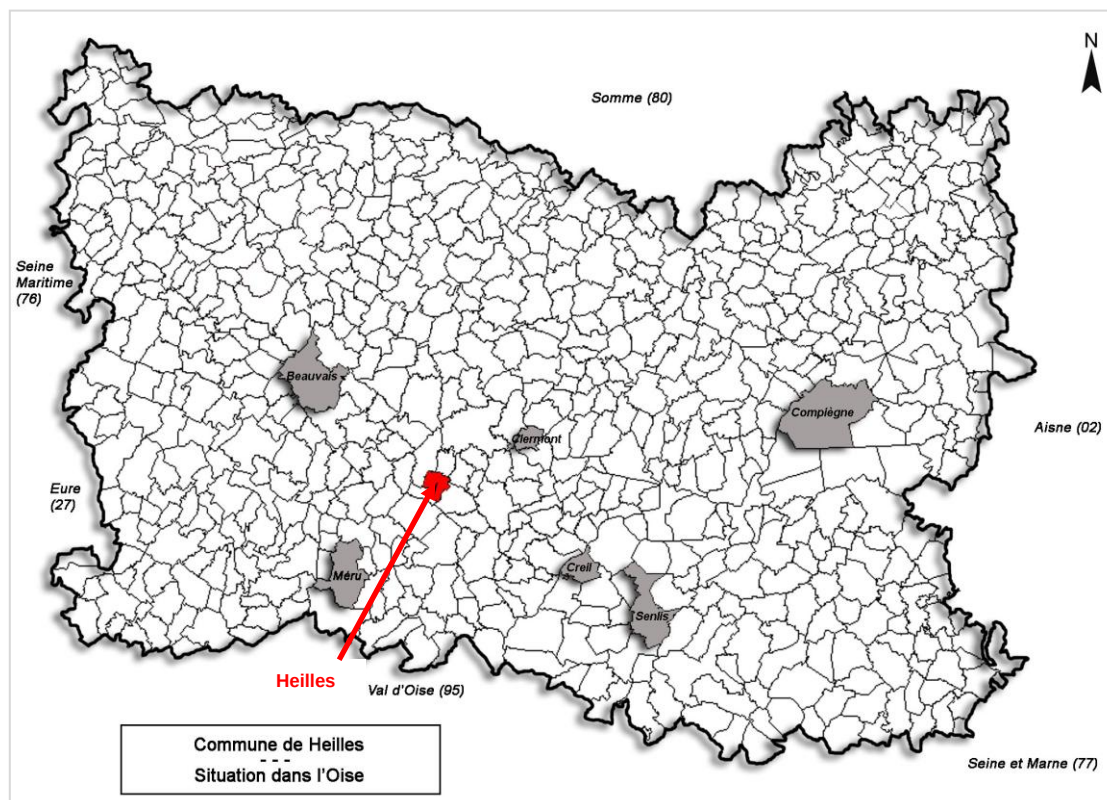
Géographiquement, le territoire communal se situe en bordure de la vallée du Thérain.

D'une superficie de 575 hectares, le territoire de la commune est d'une taille inférieure à la moyenne départementale (846 ha).

Le territoire communal de Heilles présente une silhouette compacte ; il s'étend sur environ 2,8 km d'est en ouest, et sur environ 3,2 km du nord au sud. La commune se compose de deux entités agglomérées : Heilles dans la partie ouest du territoire communal, et Mouchy-la-Ville dans sa partie Est.

Le territoire de Heilles est bordé par 5 communes : Hermes à l'ouest, Saint-Félix au nord, Hondainville au nord-est, Mouy à l'Est, et Mouchy-le-Châtel au sud.

La commune est traversée par la RD 89 du nord au sud et par la RD 512 d'est en ouest, le territoire est aussi traversé par la voie ferrée qui longe la vallée du Thérain.



1 - 1 - 2 - Démographie

Évolution de la population

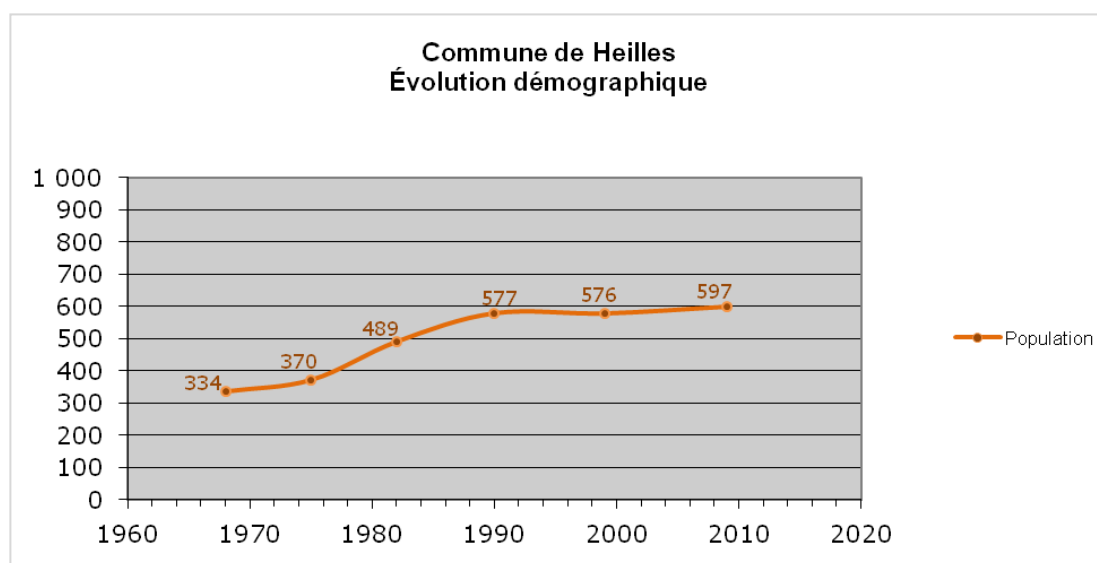
Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	334	/	/
1975	370	+ 36	+ 10,8 %
1982	489	+ 119	+ 32,2 %
1990	577	+ 88	+ 18 %
1999	576	- 1	- 0,2 %
2009	597	+ 21	+ 3,6 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

L'évolution démographique de la commune depuis 1968 a été marquée par une période de croissance soutenue entre 1968 et 1990, avec une très forte croissance à la fin des années 1970.

Un tassement démographique a ensuite été observé depuis les années 1990, malgré un léger regain dans la dernière décennie.

Cette stagnation de la population s'est produite alors que dans le même temps le nombre de logements a augmenté ; cette évolution s'explique par une très forte diminution de la taille moyenne des ménages (voir chapitre 1.1.3. sur le logement).



La population légale 2010, entrée en vigueur au 01/01/2013, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
591	6	597

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

Les facteurs démographiques

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

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

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

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Heilles	Canton de Mouy	Heilles	Canton de Mouy	Heilles	Canton de Mouy
1968 - 1975	+ 1,5	+ 3	+ 0,6	+ 0,8	+ 0,9	+ 2,2
1975 - 1982	+ 4	+ 1,3	+ 0,2	+ 0,4	+ 3,9	+ 0,8
1982 - 1990	+ 2,1	+ 1,5	+ 0,5	+ 0,6	+ 1,6	+ 0,8
1990 - 1999	0	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,6	- 0,5	- 0,1
1999 - 2009	+ 0,4	+ 0,1	+ 0,9	+ 0,7	- 0,5	- 0,5

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

C'est le solde migratoire qui a constitué le principal moteur de la croissance démographique entre 1975 et 1990, témoignant de l'attractivité de la commune dans cette période.

Le regain de population dans les années 2000 est dû au solde naturel.

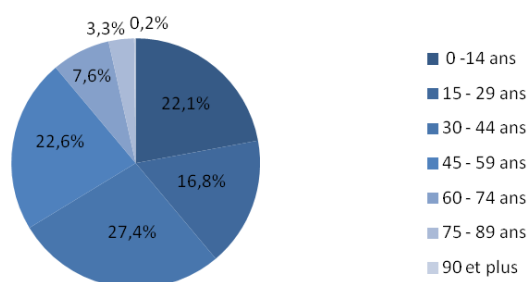
Une comparaison avec le taux de variation de la population du canton montre que la commune de Heilles a connu une évolution analogue à la moyenne cantonale.

Répartition par âge de la population

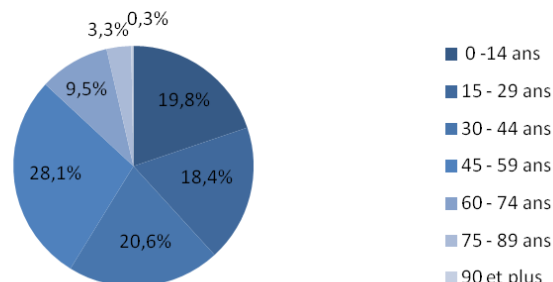
	% de la population en 1999	% de la population en 2009	Moyennes départementales en 2009 (%)
0 - 14 ans	22,1	19,8	20,5
15 - 29 ans	16,8	18,4	18,9
30 - 44 ans	27,4	20,6	21,2
45 - 59 ans	22,6	28,1	20,8
60 - 74 ans	7,6	9,5	12
75 - 89 ans	3,3	3,3	6,1
90 et plus	0,2	0,3	0,5

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Répartition de la population par tranches d'âge (1999)



Répartition de la population par tranches d'âge (2009)



La répartition par âge de la population de Heilles en 1999 et 2009 fait apparaître un vieillissement de la population (diminution de la part des tranches d'âge les plus jeunes, augmentation des tranches d'âge plus élevées).

Néanmoins, une comparaison avec les moyennes départementales montre que la population de Heilles est encore relativement jeune.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 196 en 1999 et de 223 en 2009. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1999	252	22, soit 8,7 %
2009	291	29, soit 10,1 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2009, sur les 597 habitants recensés, 291 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Heilles, et travaillant sur la commune, est en légère augmentation dans les dix dernières années.

En outre, la commune enregistrait en 2009 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 72,1 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 67,2 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 6,8 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 14,2 %.

Le nombre d'emplois sur la commune était de 39 en 1999, et de 41 en 2009.

Migrations alternantes

En 2009, 89,9 % des actifs résidant à Heilles (soit 262 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant à Heilles	Part
Heilles	29	10,1 %
Autres communes de l'Oise	182	62,5 %
Communes extérieures à l'Oise	80	27,4 %

Source : Recensement Général de Population 2009, INSEE.

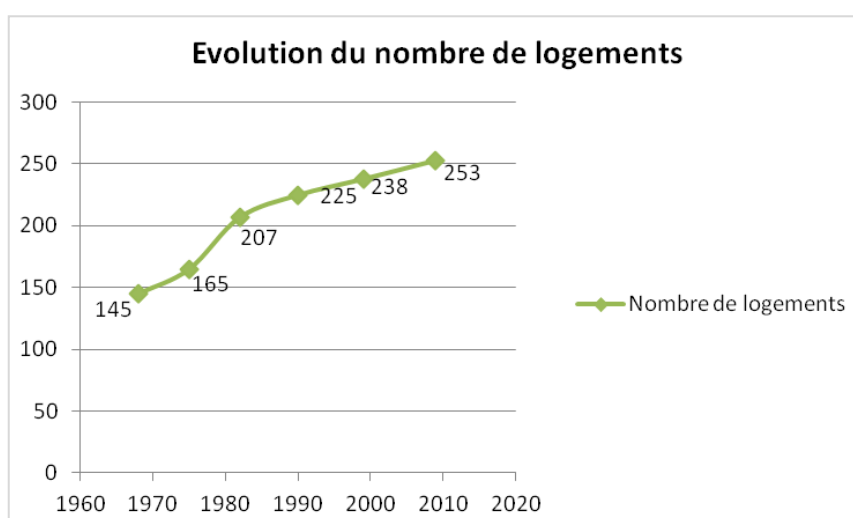
Parmi les actifs résidant à Heilles et n'y travaillant pas, une majorité d'entre eux exerce leur activité professionnelle dans les bassins d'emplois du Beauvaisis, du Clermontois et du Creillois.

Par ailleurs, sur les 41 emplois qui étaient fournis sur la commune de Heilles en 2009, 12 (soit 29,3 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre total de logements	145	165	207	225	238	253
Part des résidences principales	64,8 %	64,3 %	77,8 %	84 %	81,9 %	88,1 %
Part des résidences secondaires	27,6 %	32,7 %	17,9 %	11,5 %	13 %	6,7 %
Part des logements vacants	7,6 %	3 %	4,3 %	4,4 %	5,1 %	5,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,55	3,49	3,04	3,05	2,95	2,67

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données relatives au logement révèlent une augmentation constante du parc de logements depuis 1968 (nouvelles constructions), avec une période d'accélération du rythme de construction à la fin des années 1970.

La part des résidences secondaires est aujourd'hui faible (elles étaient au nombre de 17 en 2009), tandis que la part des logements vacants est d'environ 5 % (13 en 2009).

Par ailleurs, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé depuis les années 1970. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). Néanmoins, compte tenu du seuil déjà atteint sur la commune (2,67 en 2009), cette baisse, si elle devait se poursuivre, ne devrait être que limitée. A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages en 2009 était de 2,55 dans le département de l'Oise.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 223 résidences principales recensées en 2009 sur le territoire communal :

- 91,8 % étaient occupées par des propriétaires,
- 7,3 % sont occupées par des locataires,
dont aucun logement locatif social,
- 0,9 % sont occupées par des personnes logées à titre gratuit.

Age du parc de logements

Résidences principales en 2009	construites avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	après 1990
223	102 45,7 %	29 13 %	68 30,5 %	24 10,7 %

Source : Recensement Général de Population 2009, INSEE.

45 % du parc immobilier de Heilles ont été réalisés avant 1949 ; le parc de logements de la commune conserve ainsi une part de logements anciens encore très significative.

Indice de construction (nombre de logements autorisés)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre de logements construits	4	2	0	2	0	2	5	1	2	3

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

Le rythme de construction sur la commune est de l'ordre de 2 logements par an en moyenne (sur les dix dernières années).

Ancienneté d'emménagement

En 2009, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 10 % depuis moins de 2 ans,
- 14,5 % de 2 à 4 ans,
- 17,7 % de 5 à 9 ans,
- 57,7 % depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise ne fait pas apparaître d'écart significatif, les parts correspondantes étant respectivement de 11,7 %, 18,8 %, 18,5 % et 51,1 %.

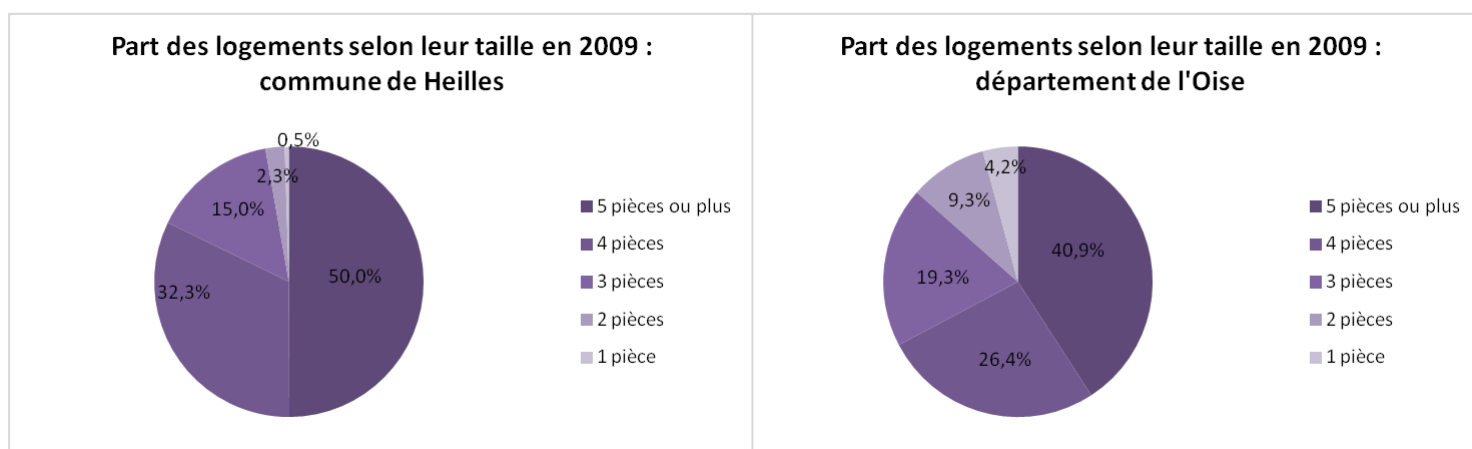
Caractéristiques du parc de logements

En 2009, le parc des résidences principales était composé de :

- 98,8 % de maisons individuelles,
- 1,2 % d'appartements.

La commune ne compte pas de logement locatif social.

Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune de Heilles met en évidence une surreprésentation des grands logements.

1 - 1 - 4 - Activités

↳ Activités commerciales et de services

La commune de Heilles compte sur son territoire un bar-restaurant (« L'Auberge des Tilleuls ») ; cet établissement est aussi utilisé comme point Poste. Cette activité est située au cœur du village.

La commune accueille par ailleurs un centre équestre, situé à l'entrée Est du village (entre le château de Morainval et l'église).

↳ Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

La commune n'accueille pas d'activité industrielle ou artisanale.

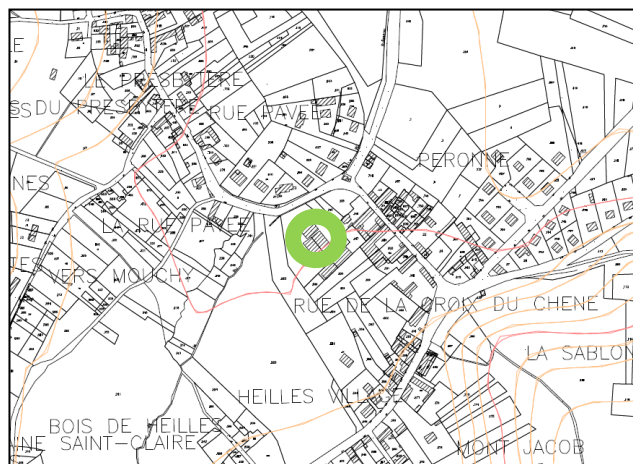
Activités agricoles

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Heilles et d'en répertorier les besoins. Les éléments mentionnés ci-après résultent des données recueillies dans les questionnaires et des connaissances dont dispose la mairie.

La commune compte une exploitation agricole dont le siège est situé à Heilles, elle est localisée sur le plan ci-après.

① Exploitation située au 131 rue de la Croix du Chêne (questionnaire renseigné) :

- polyculture (céréales, betteraves sucrières, oléagineux, protéagineux),
- la surface exploitée totale est de 110 ha, dont 72 ha à Heilles,
- élevage de bovins (vaches allaitantes : cheptel inférieur à 100), cette exploitation est assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m),
- projet d'agrandissement mentionné.



② Une seconde exploitation agricole apparaît dans le cadre du Recensement Agricole ; elle correspond au centre équestre situé à l'entrée Est du village de Heilles (entre le château de Morainval et l'église). Cette activité est assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m).

Par ailleurs, la commune ne compte aucune exploitation agricole en dehors des parties urbanisées (pas de corps de ferme isolé,...).

L'activité agricole est complétée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal, mais dont le siège d'exploitation n'est pas situé à Heilles.

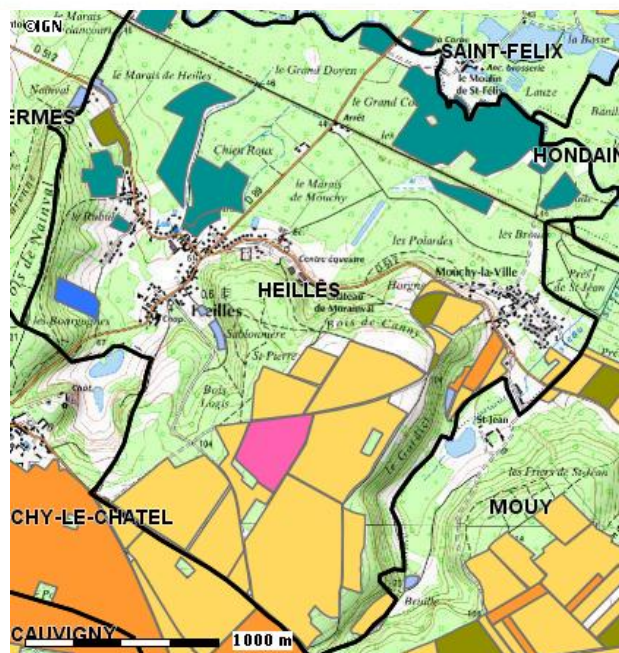
Les plans ci-après visualisent les espaces cultivés sur la commune.

Evolution des couverts agricoles



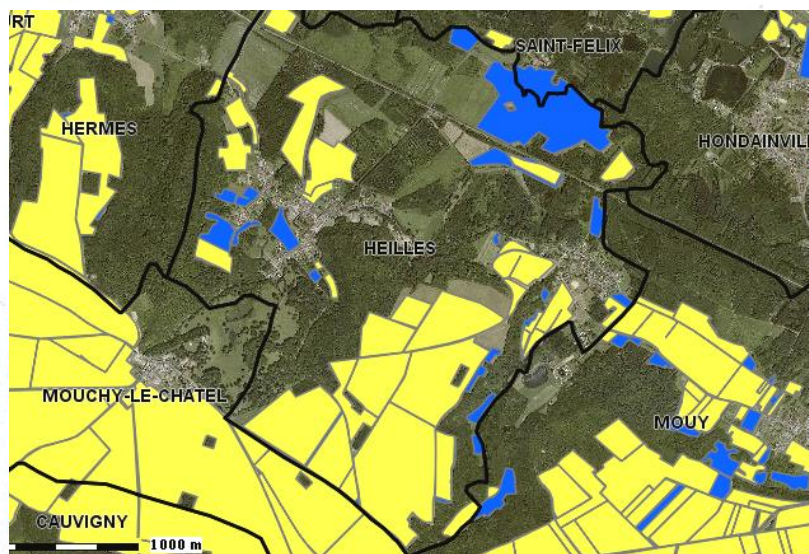
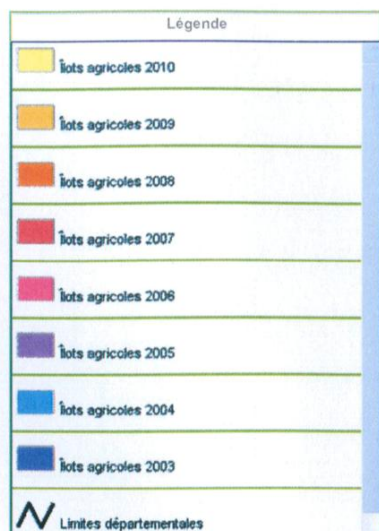
Conception : DDT 60

Date d'impression : 14-05-2012



- Limites départementales
 Regions agricoles
 Limites communales
 Culture primaire par îlot
 1_Céréales
 2_Oléagineux
 3_Protéagineux
 4_Cultures Industrielles
 5_Fourrages et Surfaces en herbe
 6_Gel
 7_Autres

Evolution des espaces agricoles



	2000	2010
Nombre d'exploitations	4	2
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	223	124
Unité Gros Bétail (UGB)	141	30,9
Production Brute Standard (PBS) en euros	273 326	127 703
Unité de Travail Annuel (UTA)	4,6	1,1

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

1 - 1 - 5 - Équipements

a) Équipements d'infrastructure

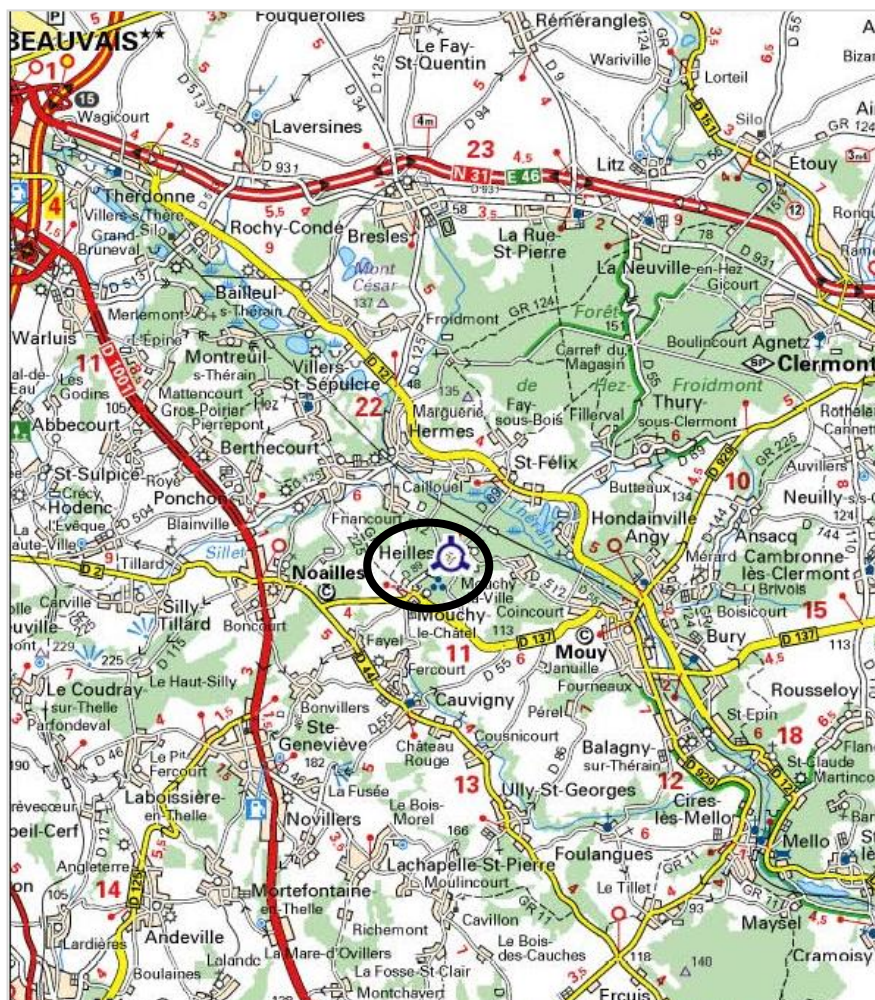
↳ Voirie routière

La commune se situe à proximité de la RD 1001 (Beauvais/Paris) et de la RD 12 (Beauvais/Creil). Le territoire communal est également tangenté par la RD 137 reliant Noailles à Mouy.

La commune est traversée par la RD 89 reliant Saint-Félix à Mouchy, et par la RD 512 reliant Hermes à Mouy.

Les données de circulation sont les suivantes :

1 895 véhicules/jour dont 4 % de poids lourds sur la RD 137 (comptage 2009),
870 véhicules/jour dont 6 % de poids lourds sur la RD 89 (comptage 2008),
754 véhicules/jour dont 11 % de poids lourds sur la RD 512 (comptage 2004).



Voies de communication

Source : Michelin

↳ **Voie ferroviaire**

La gare SNCF située sur la commune, dans la vallée du Thérain, offre une desserte ferroviaire correspondant à la ligne Beauvais / Creil.

↳ **Réseau d'eau potable**

La commune de Heilles est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale : Syndicat intercommunal des eaux de Hermes et environs. Ce réseau alimente 9 communes. L'exploitation du réseau est confiée à Veolia.

L'eau potable distribuée dans la commune provient de la station de pompage de Friancourt. Elle est stockée dans un réservoir de 800 m³ situé sur la commune de Hermes.

Le transport de l'eau est assuré par une canalisation de 150 mm de diamètre, qui traverse la commune de Heilles jusqu'au hameau de Mouchy-la-Ville.

Des renforcements de réseau ont été effectués récemment en entrée nord du village de Heilles, rue de la Gare, et dernièrement dans la rue Nicolas Fortin dans le hameau de Mouchy-la-Ville ; les canalisations ont été portées à un diamètre de 150 mm.

Un renforcement de réseau est aussi prévu dans la rue Saint-Jean-des-Viviers.

A l'image de l'urbanisation de la commune, le réseau d'adduction en eau potable est linéaire ; des antennes permettent l'alimentation des constructions situées en impasse.

Par ailleurs, l'alimentation de la commune en eau potable est convenable (état général des canalisations, qualité de l'eau, débit).

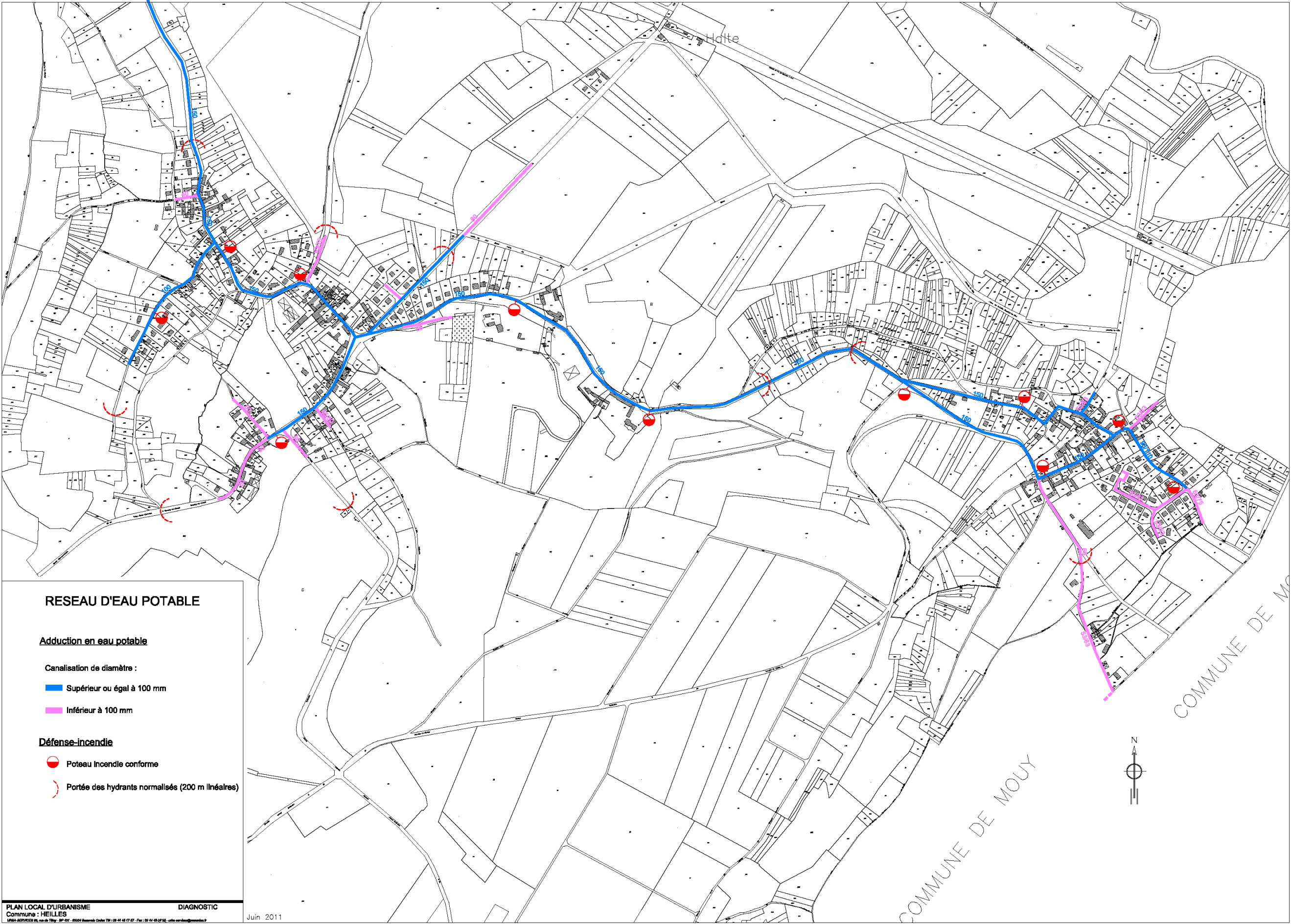
↳ **Défense incendie**

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à l'étude de la défense incendie.

Il est rappelé que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum.

De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.



12 poteaux incendie sont recensés sur la commune. Ils respectent tous aujourd'hui les critères de conformité.

Néanmoins, les constructions de la rue Saint-Jean-des-Viviers, dans le hameau de Mouchy-la-Ville, sont situées en dehors du rayon d'action de 200 m linéaires sur voie carrossable de l'un des poteaux normalisés (poteaux conformes). Dans le cadre du projet de renforcement du réseau d'eau potable dans ce secteur, la pose d'un nouvel hydrant est prévue.

↳ **Assainissement**

↳ La commune ne possède pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées ; l'assainissement est actuellement autonome sur l'ensemble de la commune.

Le zonage d'assainissement distingue 3 zones en fonction du mode le plus adapté (épandage souterrain, lits filtrants drainés, assainissement individuel déconseillé du fait d'un sol instable et de la proximité de la nappe souterraine).

Le zonage d'assainissement, adopté en 2005, optait pour la réalisation d'un assainissement collectif dans le bourg de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville, tout en précisant que, pour des raisons financières, la Commune ne pourrait pas engager de travaux dans l'immédiat (considération qui a été confirmée par la Municipalité lors de la dernière campagne de mise aux normes des installations).

↳ Concernant les eaux pluviales, la commune ne dispose pas de réseau collecteur. Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent vers l'exutoire principal qu'est la rivière du Thérain.

La commune dispose d'un réseau de fossés qui sont nettoyés régulièrement.

↳ **Réseaux divers**

↳ La distribution d'électricité sur la commune semble satisfaisante ; aucun problème majeur de chutes de tension n'est constaté.

Le hameau de Mouchy-la-Ville a fait récemment l'objet d'un renforcement par l'installation d'un nouveau transformateur. Il en a été de même précédemment dans le bourg de Heilles.

Le réseau électrique est principalement aérien sur la commune, à l'exception en particulier de la rue Dieu de Pitié et de la rue des Chanvrières.

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

↳ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le Conseil Général de l'Oise a mis en œuvre un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) par délibération en date du 18 juin 2009. Ce document vise à construire un projet d'aménagement numérique cohérent, lisible, partagé par tous les acteurs, et à déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

Le SDTAN décrit les objectifs progressifs à atteindre en matière de couverture numérique très haut débit, le type de service numérique envisagé selon le territoire à couvrir et en fonction d'un horizon de temps déterminé. Il arrête les orientations relatives à l'action publique, et lui fournit un cadre juridique.

Sur la commune de Heilles, le déploiement du très haut débit est prévu pour l'année 2013.

↳ Collecte des déchets

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

Les ordures ménagères sont acheminées à Liancourt-Saint-Pierre, tandis que les déchets concernés par le tri sélectif sont conduits au centre de tri de Rochy-Condé.

La déchetterie la plus proche de Heilles se situe sur la commune de Villers-Saint-Sépulcre.

b) Equipements de superstructure

↳ Equipements scolaires

La commune de Heilles fonctionne en regroupement pédagogique avec la commune de Mouchy-le-Châtel. La commune dispose d'une école, comportant 2 classes qui regroupent les niveaux de maternelle d'une part, et de CE2, CM1 et CM2 d'autre part. Les niveaux de CP et CE1 sont regroupés dans une classe à Mouchy-le-Châtel.

L'effectif scolaire sur l'ensemble du regroupement est de l'ordre d'une cinquantaine d'enfants.

L'accueil péri-scolaire est assuré à Heilles, le matin et le soir. La restauration est quant à elle assurée sur la commune de Berthecourt.

Les collégiens qui résident à Heilles sont scolarisés à Noailles, alors que les lycéens se rendent principalement dans les établissements de Beauvais et Creil.

↳ Equipements socio-culturels

La commune dispose d'une salle des fêtes.

↳ Equipements sportifs et de loisirs

La commune compte un court de tennis, un terrain de football, un panier de basket, ainsi qu'un étang de pêche face au château de Morainval. Il est rappelé que la commune accueille également un centre équestre.

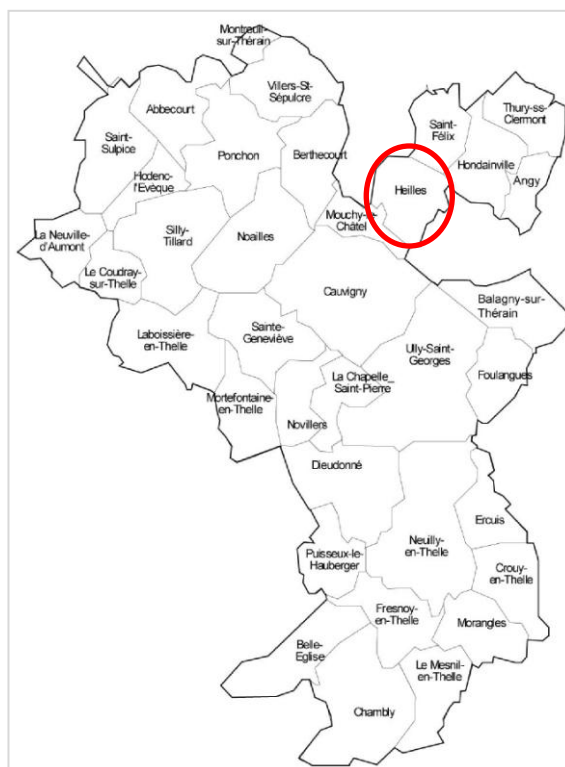
Par ailleurs, la commune accueille un établissement accueillant un centre aéré, et appartenant à la ville de Drancy (établissement situé en surplomb de la mairie et de l'église, près du cimetière).

1 - 1 - 6 - Intercommunalité et document d'urbanisme

↳ Intercommunalité

La commune de Heilles appartient à la Communauté de Communes du Pays de Thelle, qui regroupe 36 communes.

Le territoire de Heilles s'inscrit dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Thelle**, qui a été approuvé en date du 29 juin 2006 ; le périmètre du SCOT couvre le territoire de la Communauté de Communes.



Les principales orientations du SCOT sont rappelées ci-après :

I - Orientations générales de protection et de mise en valeur :

- Protection et mise en valeur des espaces naturels et agricoles : maintenir les espaces naturels de transition, maintenir la continuité des espaces agricoles, respecter la richesse de la végétation, respecter les qualités écologiques du secteur, préserver le réseau de chemins ruraux et pédestres.

- Mise en valeur du bâti existant et maîtrise des extensions : préserver et valoriser le patrimoine bâti existant, préserver et valoriser les cœurs de village, éviter la banalisation du bâti.

- Préservation de l'environnement : gérer le ruissellement des eaux pluviales, prendre en compte les risques recensés, protéger les captages d'eau potable.

II - Orientations générales de développement :

- Réduire le rythme de développement lié à l'habitat : le SCOT fixe à 1 % le taux maximal de croissance démographique annuelle pour la plupart des communes couvertes, dont Heilles, avec une tolérance portée à 1,15 %.

- Conforter les pôles économiques existants et développer une offre nouvelle.

- Développer les transports collectifs.

- Réorganiser l'offre foncière liée à l'habitat : les besoins en foncier correspondant à l'accueil de populations nouvelles sont de 275 hectares sur l'ensemble du territoire du SCOT ; une offre supplémentaire de logements devra être programmée à l'horizon 2020 afin de répondre aux besoins liés au renouvellement du parc et au desserrement des ménages ; les besoins au total sont estimés à environ 5 400 logements supplémentaires.

- Réorganiser l'offre foncière liée au développement économique.

- Définir des principes d'aménagement liés au développement de l'habitat : respecter l'identité du territoire, diversifier l'offre de logements, maintenir un niveau d'équipement satisfaisant.

- Définir des principes d'aménagement liés au développement économique : diversifier l'offre d'accueil, favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, respecter les paysages.

↳ Autres documents supra-communaux

↳ La commune de Heilles n'est couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU), ni par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR).

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,

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

Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ En outre, selon les termes de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), a été lancé en Picardie en 2012, pour une adoption prévue en 2014. Le SRCE doit présenter les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établir une cartographie de celles-ci, et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

Par ailleurs, après l'entrée en vigueur le 30 juin 2012 du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) doivent – en compatibilité avec le SRCAE – répondre à un double objectif de réduction des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, et d'adaptation du territoire aux impacts attendus.

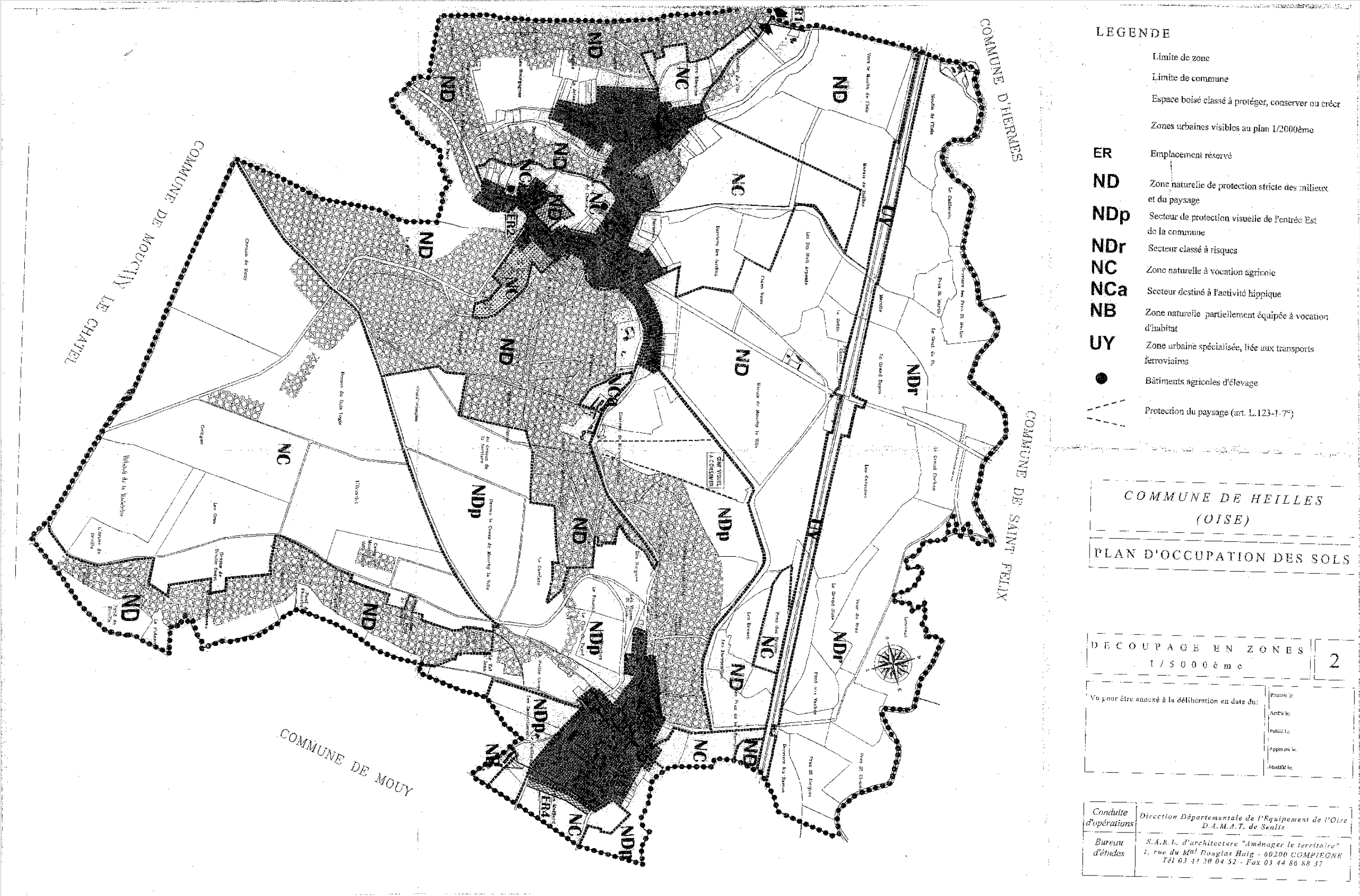
↳ **Document d'urbanisme antérieur**

La commune de Heilles est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 06 décembre 1999, puis modifié le 24 février 2003 et 25 octobre 2005.

Les principaux objectifs de développement et d'aménagement énoncés dans le POS étaient :

- l'évolution modérée du village en termes de démographie et d'habitat,
- la protection et la mise en valeur du paysage (valoriser les atouts, protéger les entrées du village),
- la préservation des milieux et la consommation modérée des espaces,
- le maintien et la requalification des paysages urbains,
- la mise en place d'un centre-bourg à Heilles.

Les plans de découpage en zones du précédent POS sont rappelés pour mémoire ci-après :

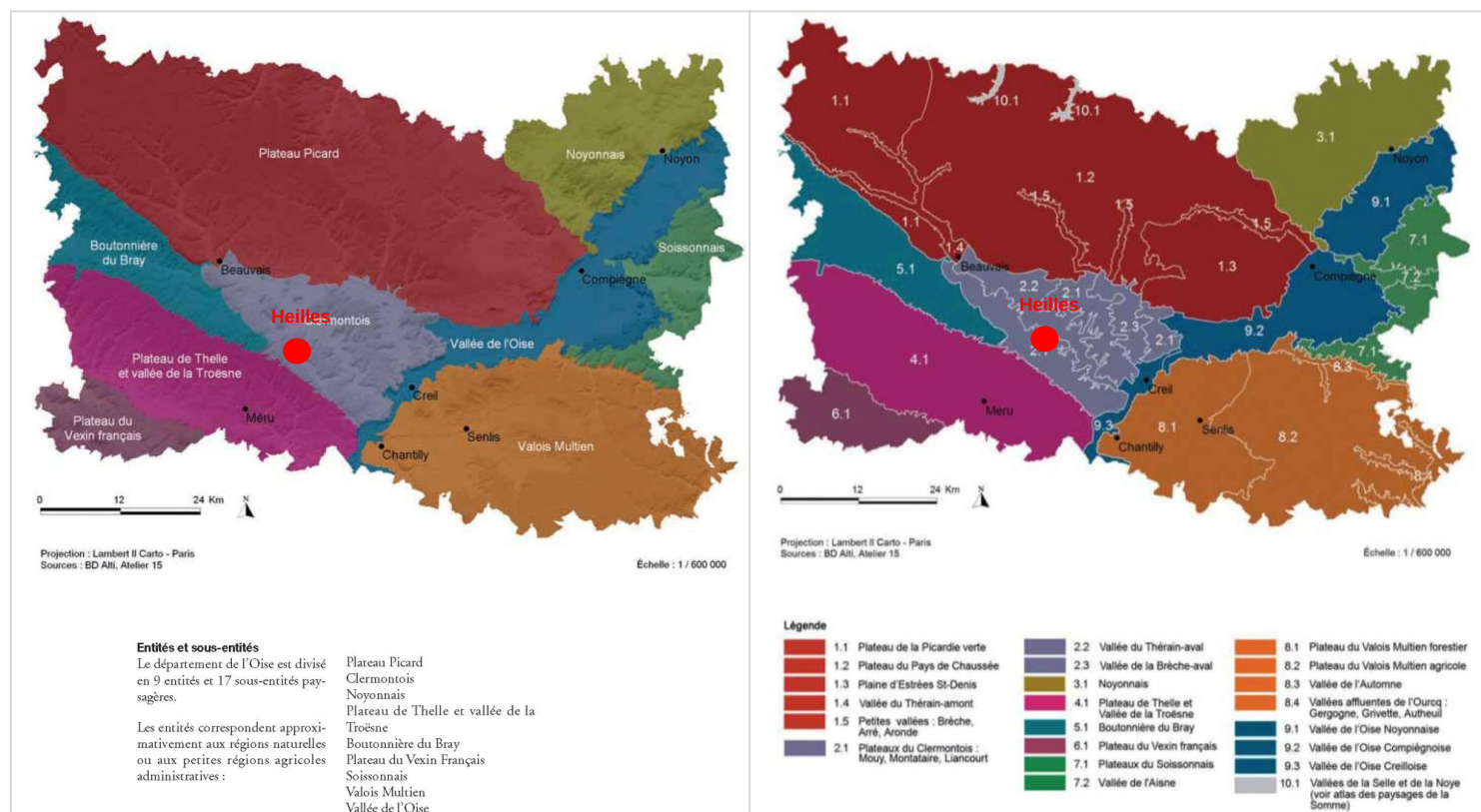




1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Heilles est située en bordure de la vallée du Thérain, sur la frange sud du Clermontois.



Entités et sous-entités géographiques : situation de la commune de Heilles (régions naturelles de l'Oise)

Source : Atlas des paysages de l'Oise

La commune est située dans la partie sud du massif calcaire du Clermontois, en bordure de la vallée du Thérain.

Région naturelle située au centre du département, le Clermontois concentre une grande diversité paysagère. Composé de deux vallées séparant trois ensembles de plateaux, le Clermontois peut être divisé en 5 sous-entités : les Plateaux de Mouy et la plaine agricole, le Plateau de Montataire, la Montagne de Liancourt, la vallée du Thérain aval, et la vallée de la Brèche.

La commune de Heilles se situe dans la vallée du Thérain aval, vallée alluviale à fond plat présentant un paysage très humide et boisé, à forte identité post-industrielle et industrielle.

A l'aval de Hermes, le Thérain entame sa traversée entre les plateaux de Mouy et de Montataire. La commune de Heilles s'est développée dans le secteur où la vallée se resserre



La partie nord du territoire communal de Heilles est caractérisée par les paysages de la vallée du Thérain, tandis que sa frange sud appartient au Plateau de Mouy.

Par ailleurs, la commune est traversée dans sa partie nord par la voie ferrée qui longe la vallée du Thérain.

1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Le point le plus haut du territoire communal (123 m) est situé dans sa partie sud, en limite communale de Mouchy-le-Châtel. Le point le plus bas (42 m) est localisé dans la vallée du Thérain dans la partie nord du territoire communal. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 81 m.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques :

- la vallée du Thérain, au nord du territoire, où les altitudes oscillent autour de 40 m, une légère déclivité d'ouest en Est peut être observée ;
- le plateau, dans la partie sud du territoire où les cotes d'altitude varient de 96 à 123 m,
- les coteaux, situés aux franges du plateau ; ils marquent une rupture entre le plateau et la vallée et présentent un dénivelé d'une cinquantaine de mètres.

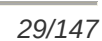
Le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville se sont développés au pied des coteaux.

Plus globalement, les variations de relief sur la commune sont notables, elles jouent un rôle fondamental dans l'image du village et dans la perception paysagère.

En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont été mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

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

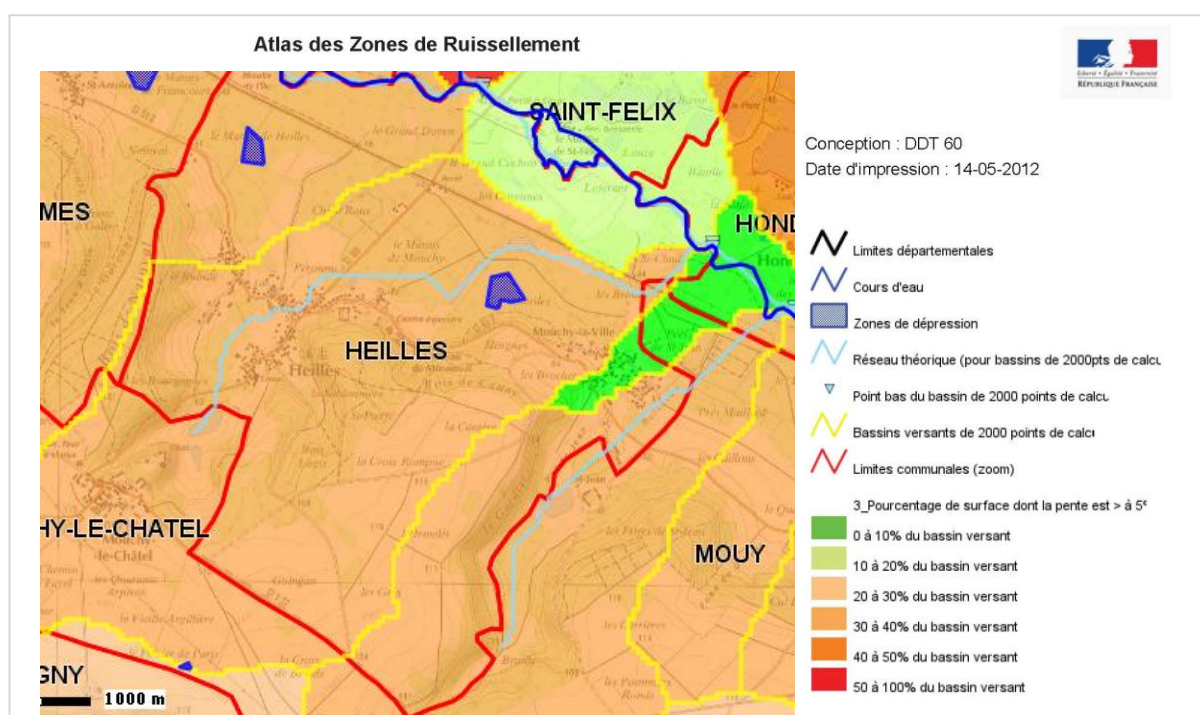
Le territoire de Heilles est marqué par trois lignes de crête situées sur le plateau, et par une ligne de crête située en limite ouest (en limite avec le territoire de Hermes). Les eaux recueillies dans la partie Est du territoire de Heilles se dirigent vers le territoire de Mouy et vers le ru Saint-Jean situé à l'Est du hameau de Mouchy-la-Ville, celles recueillies dans la partie centrale du territoire se dirigent vers le bassin de l'ancien château de Morainval, tandis que les eaux recueillies dans les parties ouest et sud du territoire se dirigent vers le village de Heilles.



Une part significative des lignes de talweg concerne les espaces urbanisés, sans pour autant que des épisodes de cumuls d'eau importants n'aient été observés dans les dernières années.

De plus, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir plan ci-dessous), le bassin versant qui intéresse une très large part du territoire communal présente entre 30 et 40 % de sa surface dont la pente est supérieure à 5 %. Cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit un relatif assujettissement aux risques de ruissellement.

Dans l'extrémité nord du territoire, en bordure de la rivière du Thérain, la pente observée est insignifiante.



1 - 2 - 3 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères. Une typologie des différents paysages rencontrés sur le territoire communal est dressée.

↳ Le plateau agricole :

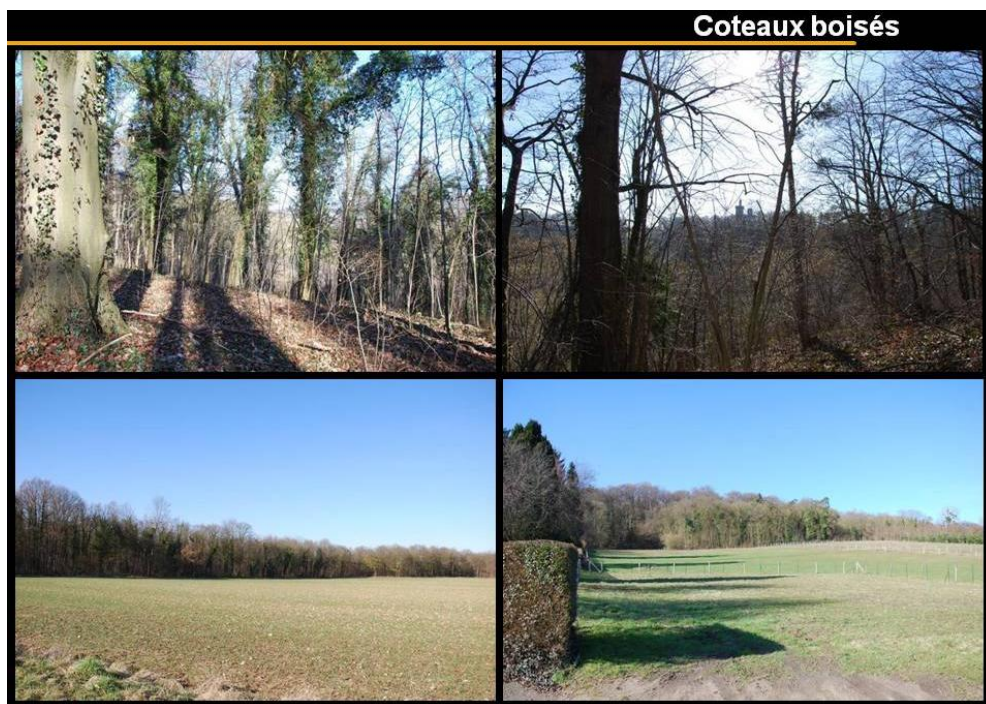
La partie sud de la commune s'étend sur le plateau de Mouy. Le paysage se compose principalement de grandes étendues cultivées dont les limites de parcelles ne sont marquées que par le changement de cultures. Les paysages sont ouverts ou semi-fermés en fonction de la présence des boisements. En effet, des boisements épars animent le plateau et coupent parfois la ligne d'horizon. Le plateau offre néanmoins des vues lointaines au nord sur la vallée et le plateau de Montataire, et au sud sur les communes voisines de Mouchy-le-Châtel, Cauvigny et Mouy. Les contours du plateau agricole sont marqués par les boisements des coteaux.



↳ Les coteaux boisés :

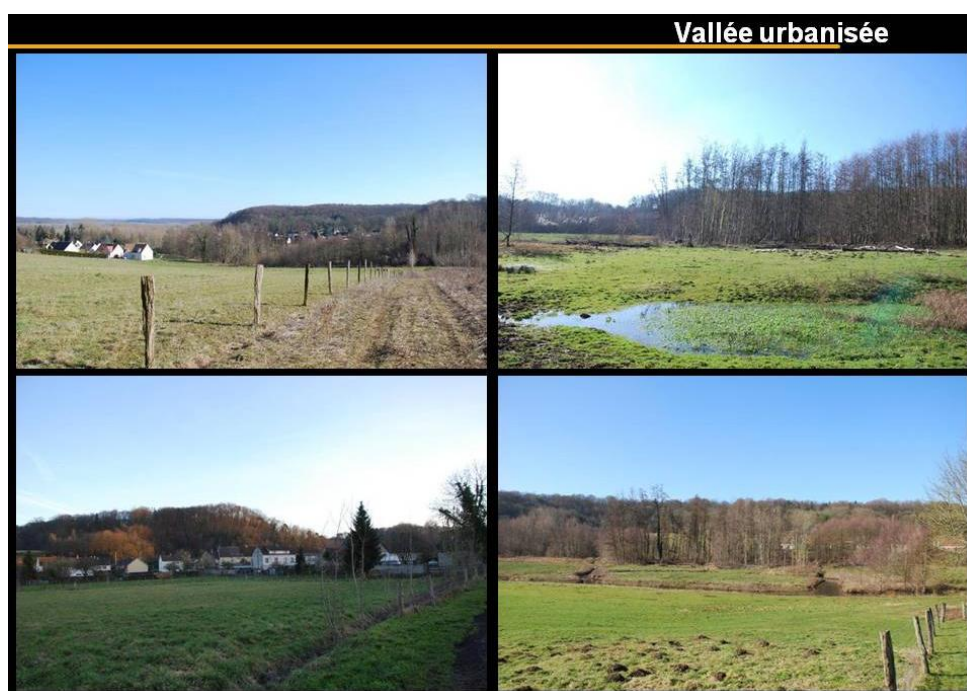
Les coteaux boisés marquent une rupture nette dans le paysage, ils séparent les deux entités paysagères que sont le plateau agricole et la vallée urbanisée. Des prairies et pâtures sont présentes en lisières de boisements, et assurent une transition entre ces derniers et les parcelles cultivées.

L'une des prescriptions établies dans le SCOT du Pays de Thelle est de « maintenir ce couvert végétal arborée et de préserver principalement les masses boisées situées sur les coteaux qui marquent une délimitation nette entre certaines entités paysagères du territoire ».



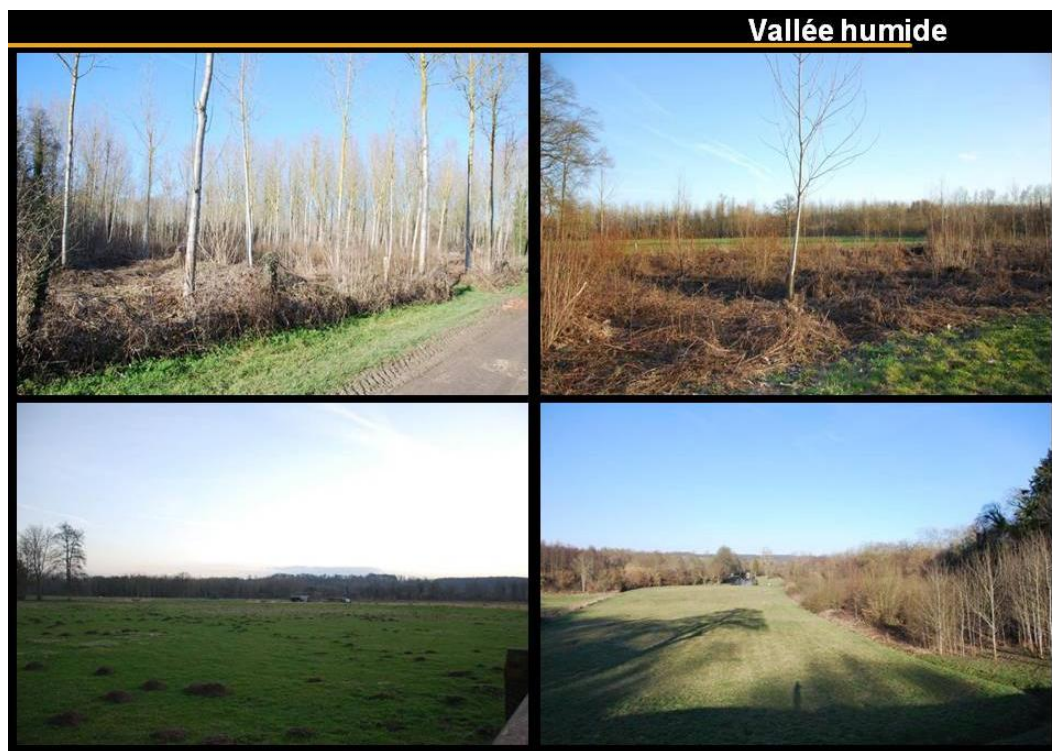
↳ La vallée urbanisée :

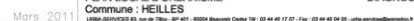
Le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville se sont développés dans la vallée, au pied des coteaux boisés. Les lisières des parties agglomérées se composent de prairies et pâtures, de quelques parcelles cultivées, et de boisements. Cette partie de la vallée offre donc un paysage composite. Le paysage est ici fermé, offrant peu de perspectives lointaines.



↳ La vallée humide :

La vallée humide se distingue de la vallée urbanisée par la quasi absence de constructions et la dominance des peupleraies. Ces dernières ferment totalement le paysage, qui apparaît cloisonné. La rivière du Thérain matérialise la limite communale. La vallée est traversée d'est en ouest par la voie ferrée (ligne Beauvais - Creil), et du nord au sud par la RD 89, ligne de rupture dans le paysage.





↳ L'espace bâti :

Les perspectives visuelles sur le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville sont détaillées dans le chapitre 1-2-7 relatif à la forme urbaine.

↳ Les principales occupations du sol sur le territoire de Heilles peuvent être schématisées au travers d'une synthèse des superficies :

- plateau agricole : 30 % du territoire communal
- coteaux boisés : 20 %
- vallée urbanisée : 10 %
- vallée humide : 40 %

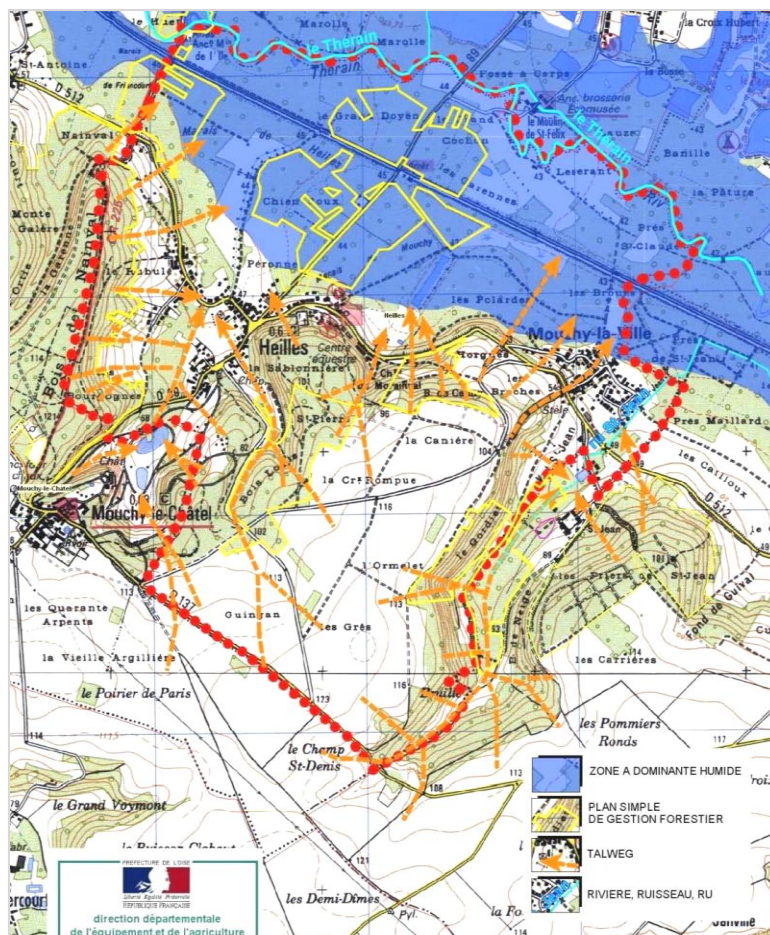
1 - 2 - 4 - Milieux naturels

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

↳ Les boisements recensés sur la commune sont pour l'essentiel composés de feuillus – de type chênes, hêtres, charmes et frênes – s'agissant des boisements de coteau.

En revanche, dans la partie nord du territoire (vallée du Thérain), les essences végétales sont adaptées au caractère hydromorphe du sol (peupliers, saules,...).

Par ailleurs, plusieurs bois sur le territoire communal font l'objet d'un Plan Simple de Gestion, dont le contour figure en jaune sur le plan ci-contre.



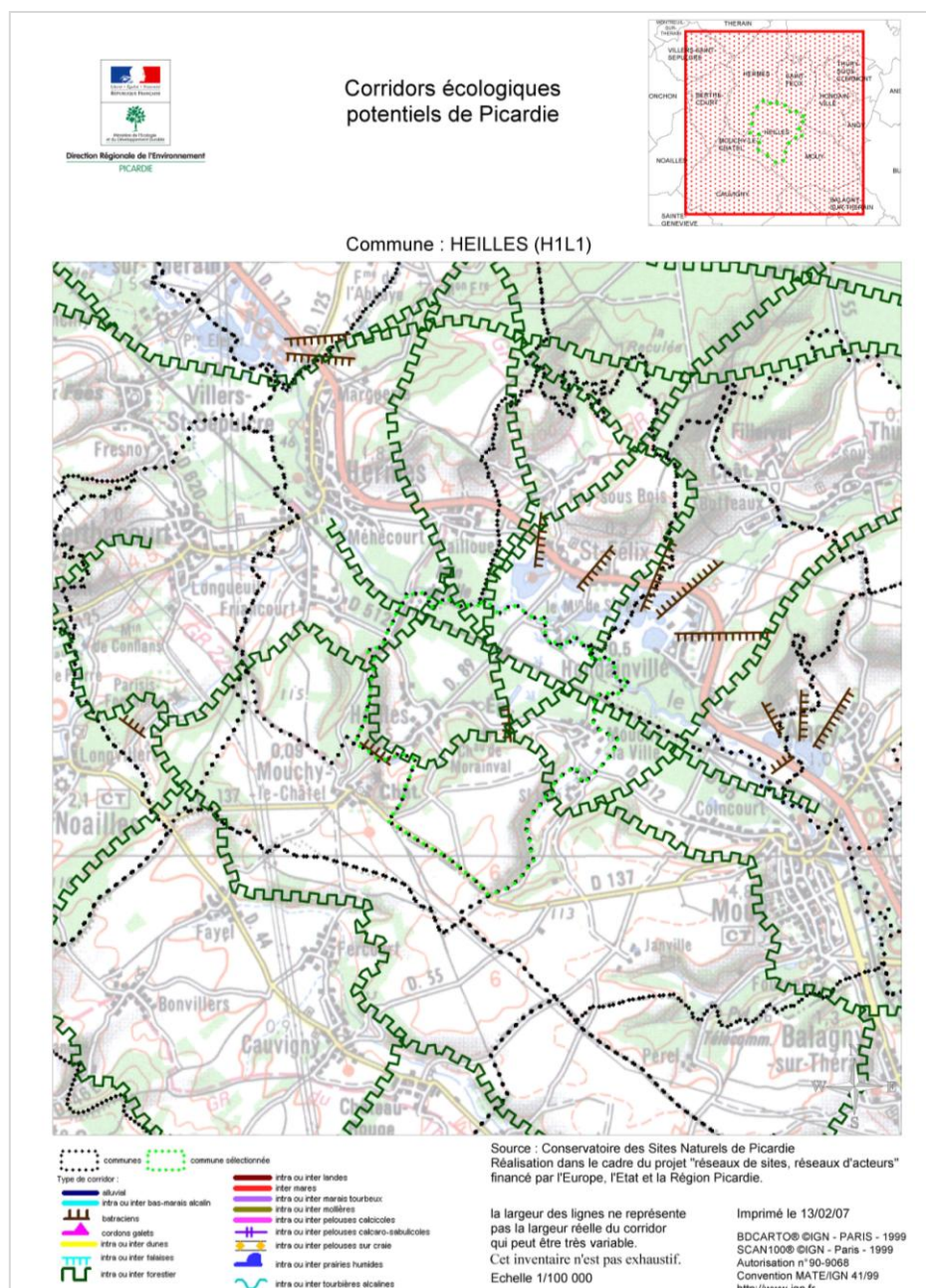
↳ Par ailleurs, il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine naturel et paysager auxquels appartient le territoire de Heilles.

↳ Corridors écologiques potentiels :

La synthèse des différents zonages du patrimoine naturel, telle que répertoriée par la Direction Régionale de l'Environnement, fait mention de l'existence de « corridors écologiques potentiels ».

Des corridors intra ou inter forestiers traversent le territoire communal, principalement dans sa partie nord et à hauteur du coteau boisé. De plus, deux corridors « batraciens » figurent sur la cartographie, dont l'un entre le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville.

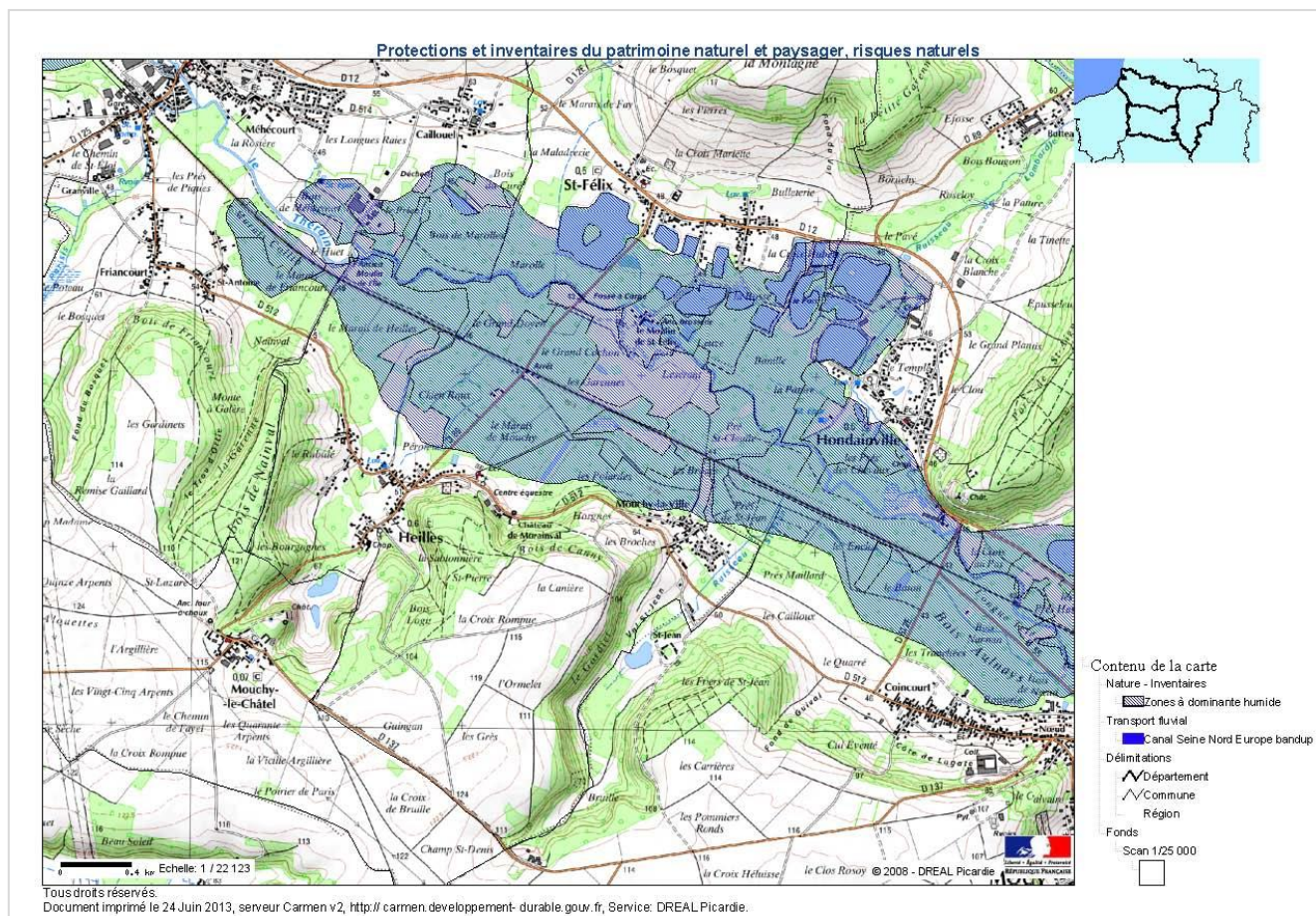
Ces corridors écologiques potentiels correspondent à des espaces dans lesquels la continuité des milieux doit être contrariée aussi peu que possible (urbanisation, infrastructures,...).



🔗 Zone à dominante humide :

La commune est également concernée par une « zone à dominante humide », reconnaissance complémentaire établie par la Direction Régionale de l'Environnement, sur la base de données issues des Agences de l'Eau. Ces zones identifient des espaces qui jouent un rôle important dans la régulation du régime des eaux.

Sur la commune de Heilles, la « zone à dominante humide » couvre la vallée du Thérain, dans la partie nord du territoire communal.



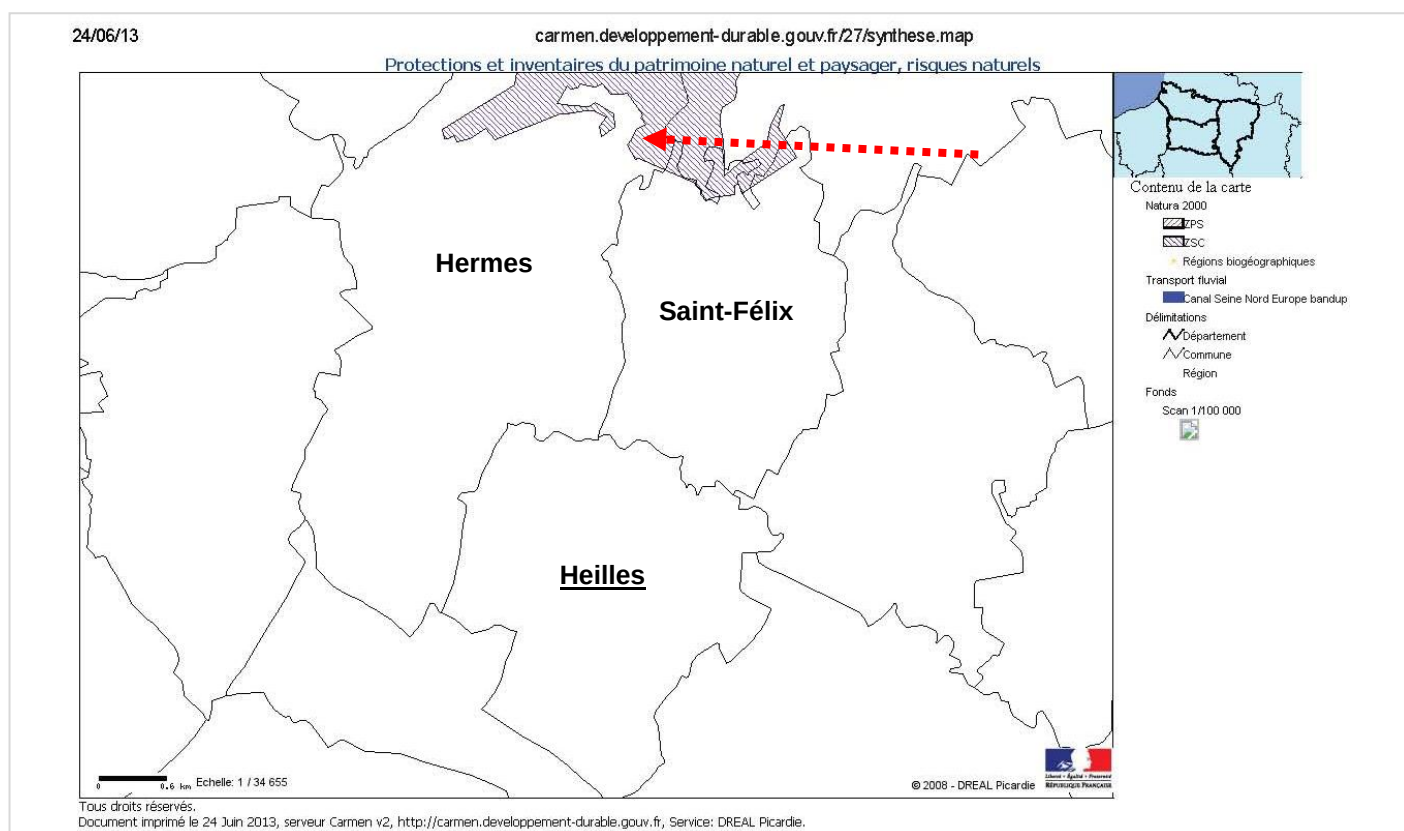
🔗 Espace Naturel Sensible (ENS) :

La « Coupure verte du château », au lieu-dit « Château de Morainval » entre le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville, est reconnue comme Espace Naturel Sensible (ENS) par le Conseil Général de l'Oise. Les ENS sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager, et leur capacité à accueillir le public sans nuire aux milieux.



↳ Par ailleurs, le territoire de la commune de Heilles n'est pas couvert par un site Natura 2000, classement qui correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Toutefois, parmi les différentes reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, le site Natura 2000 « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César » est relevé. Ce site Natura 2000 concerne la partie nord du territoire communal de Hermes et de Saint-Félix, à plus de 2 km du territoire de Heilles.



Ce site Natura 2000 constitue une Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Il couvre la forêt domaniale de Hez Froidmont, constituée d'un vaste manteau forestier de chênes et de hêtres, et la butte-témoin du Mont César qui est dominée par des pelouses et des pré-bois calcaires.

Les habitats naturels regroupent ainsi des pelouses et lisières sur sols calcaires, mais aussi des habitats forestiers variés : pré-bois de chêne pubescent ou hêtraies-chênaies atlantiques.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été adopté en 2009. Les objectifs prioritaires sont rappelés ci-après :

↳ Concernant le complexe pelousaire du Mont César, les objectifs prioritaires visent à :

- poursuivre les efforts de restauration du complexe pelousaire du Mont César et garantir sa pérennité,
- développer une politique de préservation et de gestion des lisières calcicoles du Mont César.

↳ Concernant le complexe calcicole à dominante forestière du massif de Hez-Froidmont :

- développer une politique de préservation et de gestion différenciée des lisières internes,
- développer une politique de préservation et de gestion différenciée des lisières externes permettant de façonner des structures complexes,
- mettre en œuvre des pratiques forestières permettant de répondre aux attentes de production en conservant intactes les potentialités des habitats forestiers et en maintenant, voire en augmentant, la diversité biologique et promouvoir une gestion allant au-delà des bonnes pratiques de gestion.

↳ Concernant les habitats forestiers et associés, et les habitats d'espèces du massif de Hez-Froidmont :

- mettre en œuvre des pratiques forestières permettant de répondre aux attentes de production en conservant intactes les potentialités des habitats forestiers et en maintenant, voire en augmentant, la diversité biologique et promouvoir une gestion allant au-delà des bonnes pratiques de gestion,
- développer une politique de préservation et de gestion conservatoire des habitats associés des milieux forestiers (lisières internes et externes, sources incrustantes,...),
- favoriser les populations d'espèces d'intérêt communautaire en améliorant la représentativité de leurs habitats liés au complexe forestier,
- adapter la gestion des forêts rivulaires aux enjeux patrimoniaux (habitat prioritaire) et restaurer les forêts rivulaires en mauvais état de conservation.

↳ Les objectifs globaux sur l'ensemble du site visent à :

- rechercher une bonne adéquation entre les divers usages et la préservation du site, informer et sensibiliser le public,
- valoriser le patrimoine naturel du site, et les actions mises en œuvre dans le cadre du document d'objectifs,
- évaluer la pertinence des actions mises en œuvre dans le cadre du document d'objectifs et suivre l'évolution de l'état de conservation des habitats.

✎ Par ailleurs, la commune n'est pas concernée :

- par une ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.

Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

- par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux,

- par un passage grande faune,

- par un site classé ou un site inscrit.

1 - 2 - 5 - Hydrographie

Le territoire communal est bordé par la rivière du Thérain, qui en matérialise la limite nord. Il est également traversé par le ru Saint-Jean, à l'Est du hameau de Mouchy-la-Ville.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par la rivière du Thérain. Une part significative des lignes de talweg concerne les espaces urbanisés, sans pour autant que des épisodes de cumuls d'eau importants n'aient été observés dans les dernières années.

En outre, l'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est exposée dans le chapitre 1-2-2 sur la topographie.

Les étangs et la zone à dominante humide situés dans la partie nord de la commune participent également au fonctionnement hydraulique local.

Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1999 et 2001.

Par ailleurs, la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la rivière du Thérain aval (voir chapitre 1-2-14 du présent rapport).

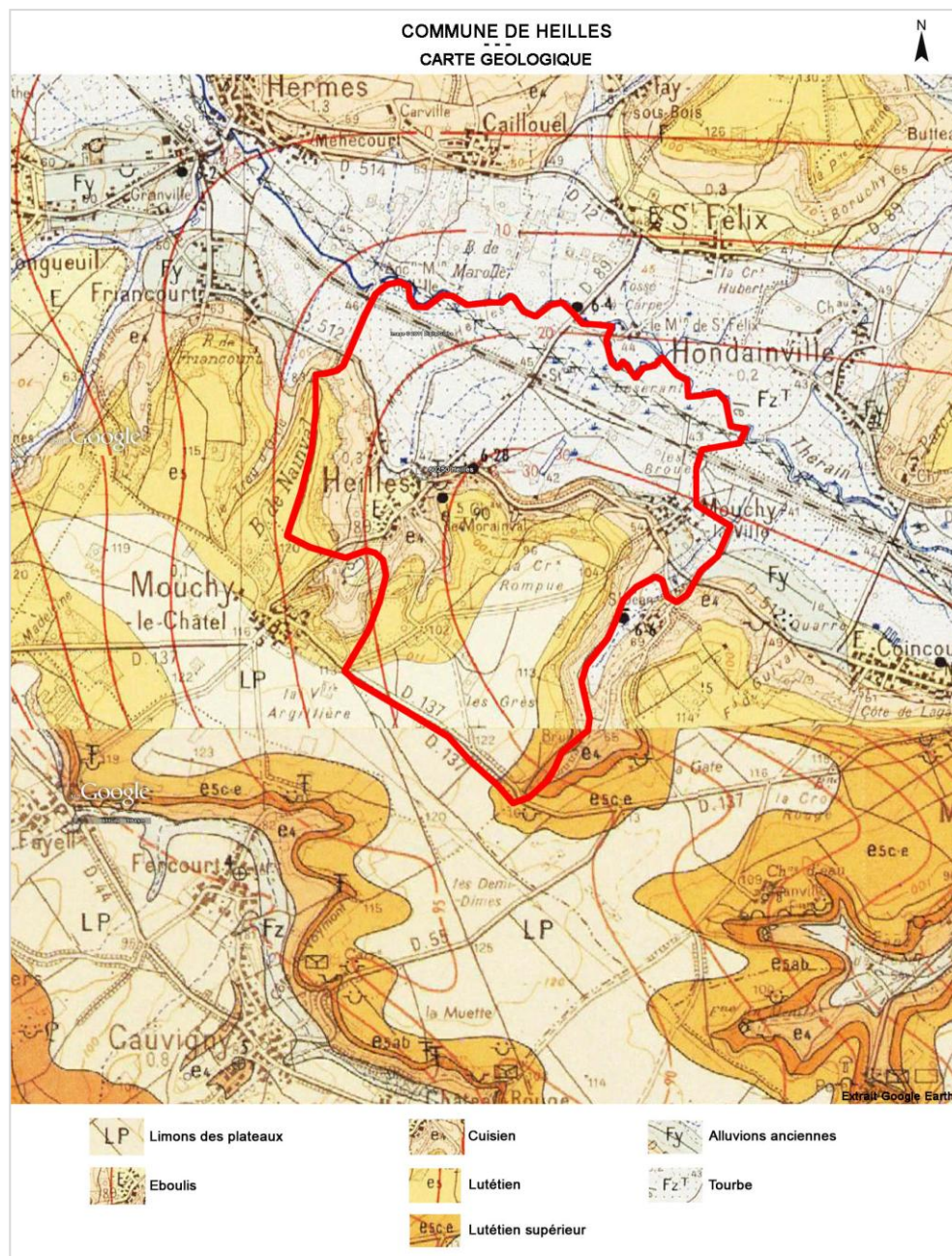
1 - 2 - 6 - Géologie

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

Le plateau, dans la partie sud du territoire communal, est composé de limons propices à l'activité agricole.

Les coteaux sont constitués de calcaires.

Dans le fond de la vallée du Thérain, le sol est composé d'alluvions anciennes et de tourbe.



1 - 2 - 7 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

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

Silhouette de l'agglomération

La commune de Heilles se compose de deux entités urbaines : le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville.

Quelques constructions sont également identifiées dans la vallée à proximité de la voie ferrée et de la RD 89, auxquelles s'ajoute une construction isolée sur la frange ouest du territoire communal.

L'urbanisation du village de Heilles s'organise principalement le long de deux axes que sont les RD 512 et 89 ; la forme du village est étirée.

Le hameau de Mouchy-la-Ville présente quant à lui une silhouette beaucoup plus compacte.

Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. L'étude de ces lisières affine l'analyse de la perception des parties agglomérées.

Compte tenu de la topographie, les vues sur les parties agglomérées sont très différentes selon les points de vue.

Cernées par les coteaux boisés et les peupleraies de la vallée humide, les parties agglomérées sont d'une manière générale peu visibles.

Le relief permet d'obtenir quelques vues en surplomb sur les parties agglomérées, en particulier s'agissant des lisières sud-ouest de Heilles et de Mouchy-la-Ville. Ces dernières rendent compte du caractère très végétal de la commune et renvoient l'image d'un tissu urbain relativement groupé.

Lorsque le bâti est visible, il présente parfois les traits du bâti ancien (lisière sud de Heilles et sud-ouest de Mouchy-la-Ville), ou bien du bâti récent (lisière sud-ouest de Heilles).

La vue de la lisière Est de Mouchy-la-Ville, obtenue depuis la RD 512 en provenance de Mouy, permet de constater la sensibilité de cette lisière. Les dernières constructions, couvertes d'enduits clairs, sont particulièrement visibles ; quelques boisements et peupleraies facilitent néanmoins l'insertion paysagère des constructions.

Lisières urbaines

1

Lisière nord

HEILLES



2

Lisière ouest



Lisières urbaines

3

Lisière sud-ouest

HEILLES



4

Lisière sud



Lisières urbaines

5

Lisière est

HEILLES



MOUCHY-LA-VILLE

6

Lisière sud



Lisières urbaines

7

Lisière sud-ouest

MOUCHY-LA-VILLE



8

Lisière est





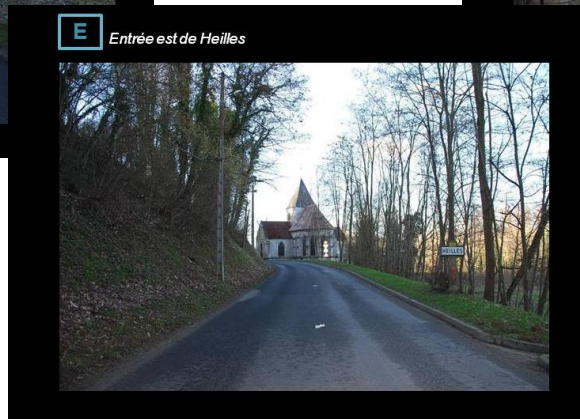
↳ Entrées de village

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

Les entrées ouest et nord du village de Heilles sont celles qui renvoient l'image la plus urbaine, ce qui leur confère un statut d'entrées principales ; elle est composée de constructions de type pavillonnaire témoignant d'extensions récentes. La voirie en entrée nord a fait l'objet d'un aménagement afin de ralentir la vitesse des véhicules en provenance de Saint-Félix sur la RD 89 (voie rectiligne).



Les entrées sud, sud-est et Est de Heilles présentent également un aspect assez minéral, dominé par des constructions anciennes qui renvoient une image plus rurale que les entrées nord et ouest. Ces trois entrées sont marquées par des éléments bâtis de qualité, qu'il s'agisse de petit patrimoine (murs en pierre) ou de constructions à l'architecture traditionnelle. L'entrée Est de Heilles est quant à elle marquée par la présence de l'église, édifice identitaire.



Les entrées ouest et Est de Mouchy-la-Ville présentent une image rurale où domine le végétal.



Ainsi, les entrées du village de Heilles renvoient l'image d'une entité ancienne à valeur patrimoniale, tandis que celles du hameau de Mouchy-la-Ville s'inscrivent davantage dans un contexte de « lotissement » avec des constructions à l'architecture moins traditionnelle.

1 - 2 - 8 - Réseau viaire

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

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

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

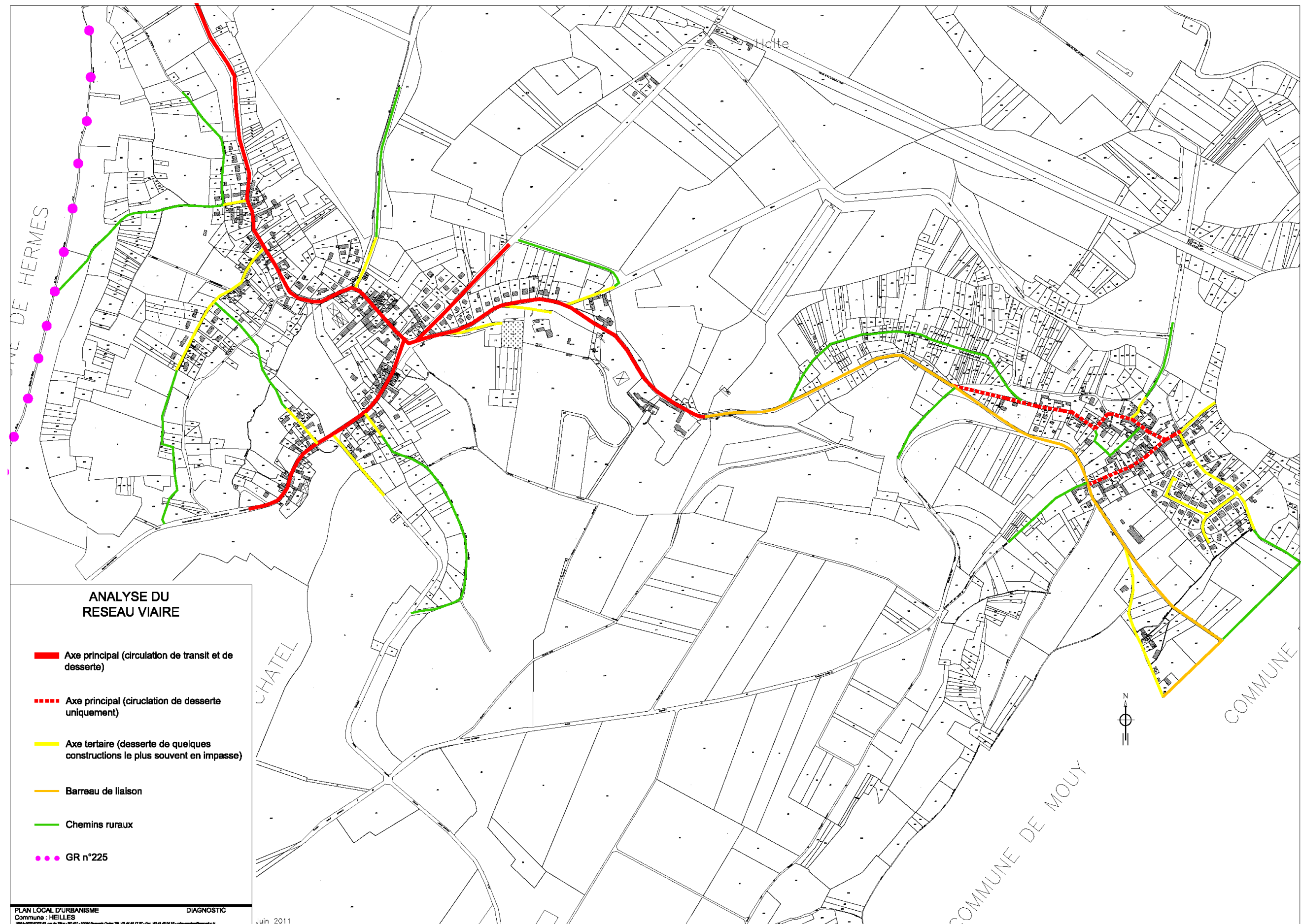
L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine et dans le développement des parties agglomérées.

Les axes principaux sont les supports majeurs de l'urbanisation du village ; ils constituent l'armature originelle du village. Les axes qui supportent une circulation de desserte sont à distinguer de ceux qui supportent également un flux de transit.

Dans le hameau de Mouchy-la-Ville, les rues Nicolas Fortin et Saint-Claude sont les voies structurantes du hameau ; elles assurent un rôle de desserte principalement. Cette entité agglomérée s'est développée en marge de la route départementale.

Dans le village de Heilles, les axes structurants du village correspondent aux rues de la Croix du Chêne, de l'Eglise, de la Gare et Fortin Hermann.

La structure principale du réseau de voies fait ressortir une urbanisation principalement linéaire.



Des barreaux de liaison sont également mis en évidence, en particulier la rue de Heilles qui, sans être support de l'urbanisation, joue un rôle majeur de liaison entre Heilles et Mouchy-la-Ville.

Les axes tertiaires correspondent à des voies pour l'essentiel en impasse, voies qui permettent la desserte de quelques constructions. Il s'agit de la rue des Petits Prés, de la rue des Chanvrières, de l'impasse du Petit Landry, de la rue Dieu de Pitié, de la rue Péronne, de la voirie dite du Rû, du passage Gadru, et de l'impasse du Rubulé.

Les chemins ruraux sont nombreux et quadrillent le territoire ; certains prolongent les voies en impasse. D'autres permettent de relier des secteurs urbains entre eux, c'est le cas du « chemin vicinal ordinaire de Heilles à Mouy » (par « le Trou de Tonnerre ») qui permet de relier Heilles à Mouchy-la-Ville.

Le réseau de chemins est complété par le GR n°225 « Rouen-Belgique » qui emprunte le territoire communal (en limite avec le territoire de Hermes).

1 - 2 - 9 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

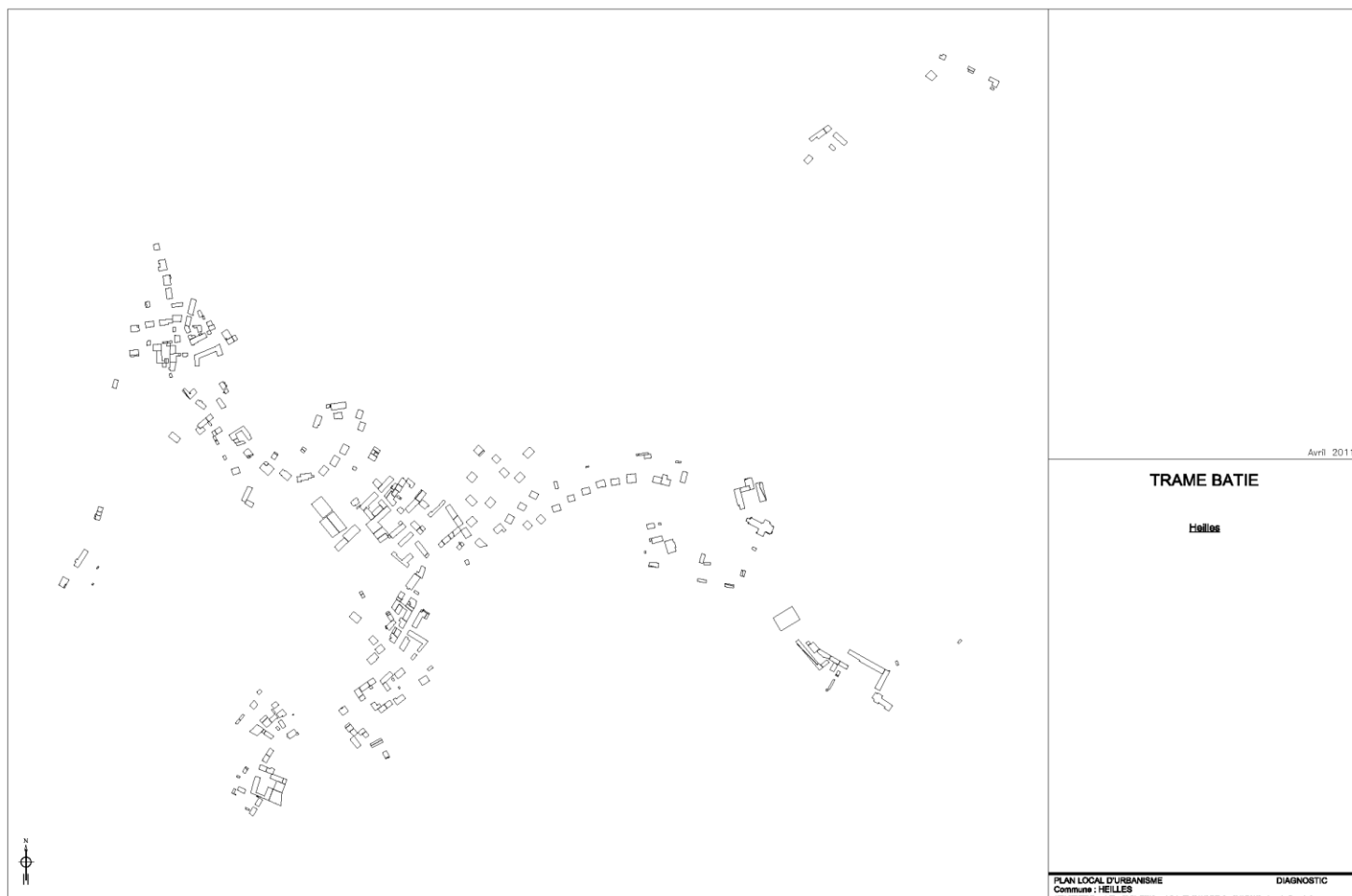
En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Ainsi, il est possible de distinguer, sur le village comme sur le hameau, plusieurs secteurs dont le type et l'implantation des constructions génèrent des densités diverses.

Secteurs de forte densité :

Il se dégage des secteurs denses où les constructions présentent une forme rectangulaire, plus longues que larges, à l'image des longères picardes. Ces dernières sont le plus souvent accolées les unes aux autres (mitoyennes), ce qui réduit les espaces vides et témoigne d'une forte densité. Il se dégage de ces secteurs un sentiment de relative homogénéité. Il s'agit de zones situées sur une partie des rues de la Croix du Chêne et Fortin Hermann dans le village de Heilles, et des rues Nicolas Fortin et Saint-Claude dans le hameau de Mouchy-la-Ville.

Par ailleurs, il est possible de deviner sur certaines portions le tracé de la voie, dont les emprises n'apparaissent pourtant pas sur le plan. Cette impression s'explique par l'implantation des constructions à l'alignement de la voie. C'est par exemple le cas sur une partie de la rue Fortin Hermann et de la rue de la Croix du Chêne. Cette organisation urbaine crée des fronts bâtis qui structurent la voie.



Secteurs de faible densité :

D'autres secteurs présentent au contraire une densité beaucoup plus faible. Les espaces vides entre les pleins sont plus nombreux. Les constructions présentent une forme moins longitudinale et se rapprochent davantage du carré. Il s'agit des secteurs situés en entrée nord de Heilles, rue de l'Eglise, rues des Chanvrières et des Petites Prés. Ici, le bâti ne structure plus autant la voie. L'emprise des voies est plus difficile à distinguer du fait de l'implantation en milieu de parcelle des constructions. Cependant, l'homogénéité du retrait des constructions laissent parfois entrevoir l'organisation de la voirie, rue des Chanvrières par exemple. Ces secteurs présentent eux aussi une certaine homogénéité.

Secteurs de densité moyenne :

D'autres secteurs présentent une densité pouvant être qualifiée de moyenne. Les caractéristiques des deux secteurs précédents s'y mélangent, créant une zone relativement mixte et hétérogène. Il s'agit du haut de la rue de la Croix du Chêne (vers l'entrée ouest de Heilles) et de la rue Fortin Hermann.

L'analyse de la trame bâtie permet également de comprendre globalement la manière dont le village a évolué. Les secteurs de fortes densités correspondent au village ancien et originel : sur Heilles, le long de la Croix du Chêne et de la rue Fortin Hermann, et sur le hameau de Mouchy-la-Ville le long des rues Nicolas Fortin et Saint-Claude. Sur certaines portions de ces voies, des constructions plus récentes sont venues combler petit à petit les dents creuses laissées par le bâti ancien, formant des secteurs de densité moyenne. Enfin, des secteurs d'extensions se sont développés en entrée nord de Heilles et le long de la rue de l'Eglise, ainsi que rue des Chanvrières et rue des Petits Prés sur Mouchy-la-Ville. Ils présentent un aspect relativement homogène et une densité faible.

↳ **Hauteur du bâti**

En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions.

Cependant, compte tenu des faibles distinctions de hauteur existantes sur la commune, une étude fine de la hauteur du bâti n'aurait pas véritablement de sens.

Le bâti de la commune correspond pour l'essentiel à des volumes de type R + combles (aménagés ou non).

Le tissu bâti de la commune ne présente pas de constructions, ou groupes de constructions, d'une hauteur significativement supérieure aux autres.

↳ **Typologie du bâti**

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.

🔗 Le bâti patrimonial et le petit patrimoine :

La commune dispose de plusieurs bâtiments présentant une qualité architecturale remarquable. L'église Saint-Martin est inscrite au titre des Monuments Historiques ; elle fut édifiée au XII^e siècle, puis modifiée au XVI^e siècle.

D'autres éléments composent le patrimoine bâti de la commune : quelques maisons bourgeoises et plusieurs éléments de petit patrimoine (puits, lavoir, calvaire, etc.).



🔗 Bâtiments publics :

La mairie et la salle des fêtes font partie du patrimoine bâti ancien de la commune. L'école présente une architecture plus contemporaine.



🏡 Bâtiments d'activités :

La commune abrite un restaurant qui est installé dans une construction ancienne en brique et en pierre.

Par ailleurs, des bâtiments à usage agricole sont présents dans le village lui-même ; il s'agit d'anciens corps de ferme, et de hangars (structures métalliques couvertes de tôles).



Au sein des espaces agglomérés de Heilles (village et hameau de Mouchy-la-Ville), trois types de zones sont distingués. Chacune d'elles dégage une ambiance particulière selon la nature des constructions, leur implantation, le traitement des clôtures et les matériaux utilisés :

- une zone ancienne homogène où le bâti ancien domine et présente une forte homogénéité architecturale. La voie est marquée par l'alignement des constructions ou par des murs de clôtures, constituant une impression de front bâti continu et une image compacte (densité forte) ; l'ambiance y est très minérale ;

- une zone pavillonnaire où le bâti présente des aspects très diversifiés (malgré une certaine homogénéité) ; elle tient en partie au traitement des clôtures qui sont pour beaucoup traitées de manière végétale. Ce type d'urbanisation a engendré une densité urbaine lâche et un tissu urbain aéré ;

- une zone mixte où se mêlent bâti ancien et bâti pavillonnaire. Les secteurs concernés présentent une image hétérogène directement liée à la conjugaison de constructions anciennes et d'autres plus récentes.

🔗 Zone urbaine ancienne homogène :

Il s'agit essentiellement des secteurs situés rues Nicolas Fortin et Saint-Claude dans le hameau de Mouchy-la-Ville, et sur une portion de la rue de la Croix du Chêne dans le village de Heilles.

Les constructions sont principalement anciennes, et présentent des caractéristiques architecturales analogues.

Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement de la voie, soit par la façade, soit par le pignon. Dans ce dernier cas et lorsque qu'elles sont implantées en retrait, la continuité bâtie est assurée par des murs de clôture. L'impression de front bâti est donc prédominante et l'ambiance urbaine est très minérale. La succession des façades et des pignons, ainsi que les variations dans les retraits des constructions rythment les rues.

Les constructions présentent des volumes relativement importants, allant jusqu'au R+1+combles.

Les matériaux utilisés en façade sont essentiellement la pierre sous différentes formes :

- le moellon en remplissage : les joints sont alors exécutés au mortier de chaux grasse et sable ; il peut parfois être enduit dans des couleurs sable plus ou moins claires.

- la pierre de taille : les joints sont effectués à la chaux grasse et sont de faible épaisseur ; elle est utilisée sur quelques façades surtout pour le chaînage, c'est-à-dire les éléments d'ossature des parois porteuses du bâtiment ; les pierres sont appareillées en harpage c'est-à-dire disposée en alternance (vertical/horizontal).

- la pierre sèche, disposée sans joint, dans de plus rares cas.

La brique est parfois utilisée pour le chaînage ou pour les murs de clôture, et plus régulièrement pour les souches de cheminées.

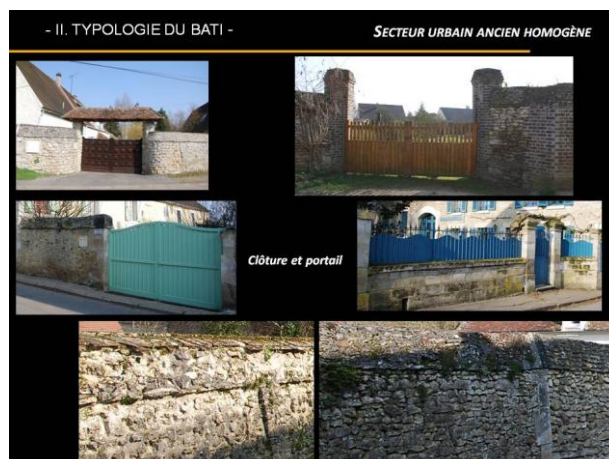
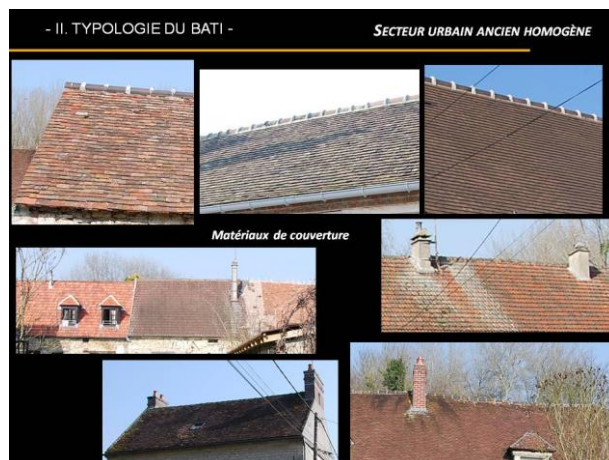
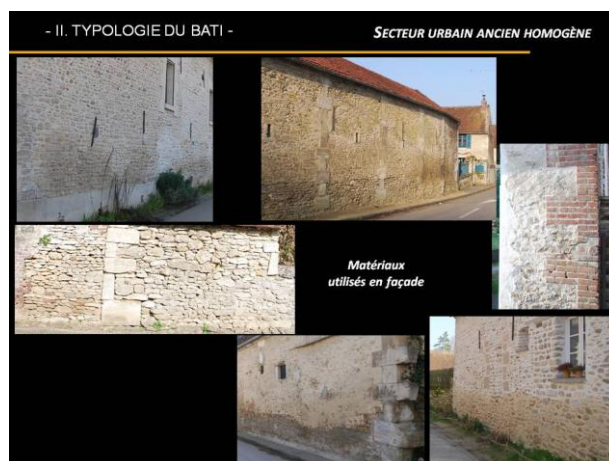
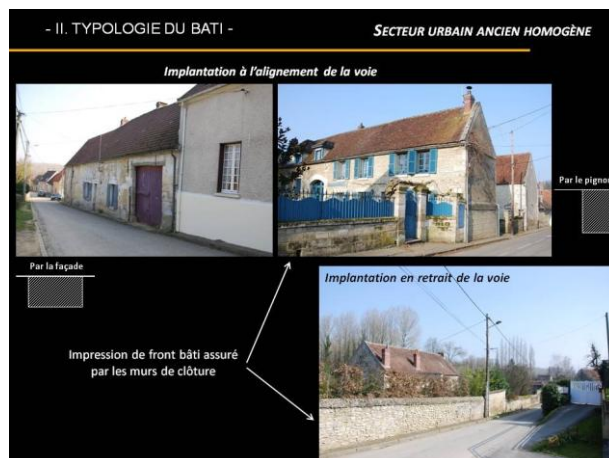
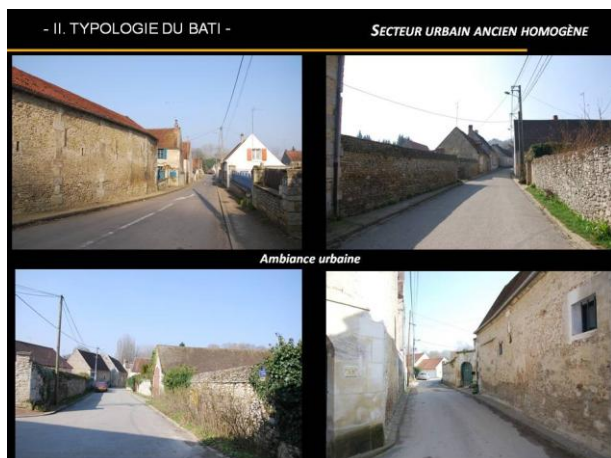
Les percements de façade sont toujours plus hauts que larges. Lorsque les percements sont accompagnés d'un linteau, celui-ci est le plus souvent droit et réalisé en pierre de taille.

Plusieurs portes charretières, accompagnées de leur porte piétonne, sont relevées sur la commune.

Les toitures sont quant à elles majoritairement à 2 pans ; elles sont couvertes de petites tuiles plates en terre cuite ; leur couleur varie entre l'orangé et le marron.

Les percements en toitures sont divers : châssis à tabatière, lucarne jacobine (2 pans), lucarne capucine (3 pans), lucarne pendante ou lucarne à foin, lucarne rampante, châssis de toit basculant.

Les clôtures sont traitées de façon minérale. Les matériaux utilisés sont les mêmes que ceux des constructions principales. Les clôtures jouent un rôle primordial dans l'ambiance urbaine de ces secteurs.



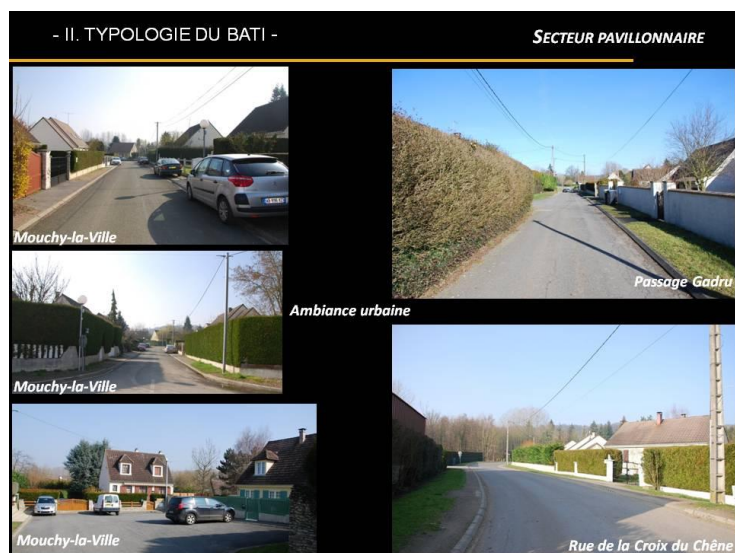
🏡 Zone pavillonnaire :

La zone urbaine pavillonnaire correspond à des extensions du village et du hameau, situées : en entrée nord de Heilles et le long de la rue de l'Eglise, et rue des Petits Près et des Chanvrières dans le hameau de Mouchy-la-ville.

Les constructions sont implantées en milieu de parcelle, c'est-à-dire en retrait par rapport à l'emprise de la voie, mais également par rapport aux limites séparatives. Un exemple de constructions en bande est souligné (constructions mitoyennes). Sur la rue de l'Eglise, les constructions sont situées en contrebas par rapport à la voie, ce qui génère une image très particulière (vue sur les clôtures et les toitures)

Les constructions à usage d'habitation sont souvent en R+C mais atteignent dans certains cas le R+1+combles.

La pierre disparaît au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires. Certains rappellent les couleurs sable du bâti ancien.



Les ouvertures en façade sont plus hétéroclites que dans la zone ancienne. De nouvelles proportions sont observables : les baies ainsi que les percements plus larges que hauts. Les volets sont encore souvent en bois, mais l'utilisation des volets roulants se multiplie.

Les toitures peuvent être à 2 ou 4 pans. Elles présentent dans certains cas des frontons retournés ou des pignons à demi-croupe. Les toitures sont le plus souvent composées de tuiles mécaniques plates qui, en fonction de leur teinte, rappellent la petite tuile plate du bâti ancien. Les toitures peuvent également être recouvertes de tuiles mécaniques à emboîtement. La palette de couleur utilisée en toiture est plus large que dans le bâti ancien, allant du gris bleuté, qui rappelle l'ardoise, à l'orange en passant par le brun.

Les percements en toitures sont encore très divers. Certains types d'ouvertures ont disparu : les châssis à tabatière et lucarne pendante, d'autres sont reconduits : les lucarnes jacobine, capucine, rampante et les châssis de toit basculant.

Les clôtures présentent des formes très diversifiées. Elles peuvent être traitées de manière minérale ou végétale. Les clôtures végétales renvoient un aspect plus ou moins naturel en fonction des essences utilisées et des coupes effectuées. Les clôtures minérales sont moins imposantes que dans le bâti ancien. Il s'agit surtout de soubassements faits de matériaux enduits surmontés d'un grillage ou d'une haie, ou encore de lisses en béton doublées d'une haie.



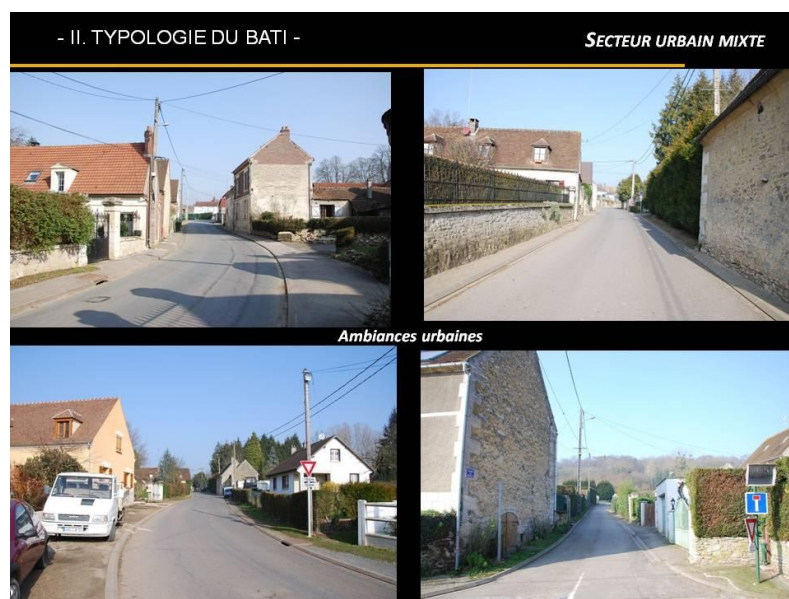
📍 Zone mixte :

Cette zone mixte correspond principalement aux rues de la Croix du Chêne et Fortin Hermann dans le village de Heilles. Les bâtis pavillonnaire et ancien s'y mêlent.

L'existence d'un front bâti continu sur une portion de la rue Fortin Hermann, créé par la succession de constructions implantées à l'alignement de la voie par la façade, est soulignée. Ce secteur offre un aspect d'autant plus particulier que les constructions présentent toutes le même volume, R+1+C, et les mêmes matériaux en façade. La pierre est utilisée en soubassement ainsi que pour les linteaux et le contour des percements. Les façades sont marquées par un bandeau, en pierre également. Ce secteur renvoie une image très spécifique.



Par ailleurs, dans le reste de la zone mixte, le bâti ancien est implanté, soit à l'alignement, soit en retrait. Sur une partie de la rue de la Croix du Chêne, les constructions sont situées sur un talus et surplombent alors la voie. Les constructions de type pavillonnaire sont implantées en milieu de parcelle. Ainsi, en dehors du secteur de la rue Fortin Hermann, aucun front bâti continu n'est perceptible. Le tissu urbain est plus lâche que dans la zone ancienne, et plus resserré que dans la zone pavillonnaire.

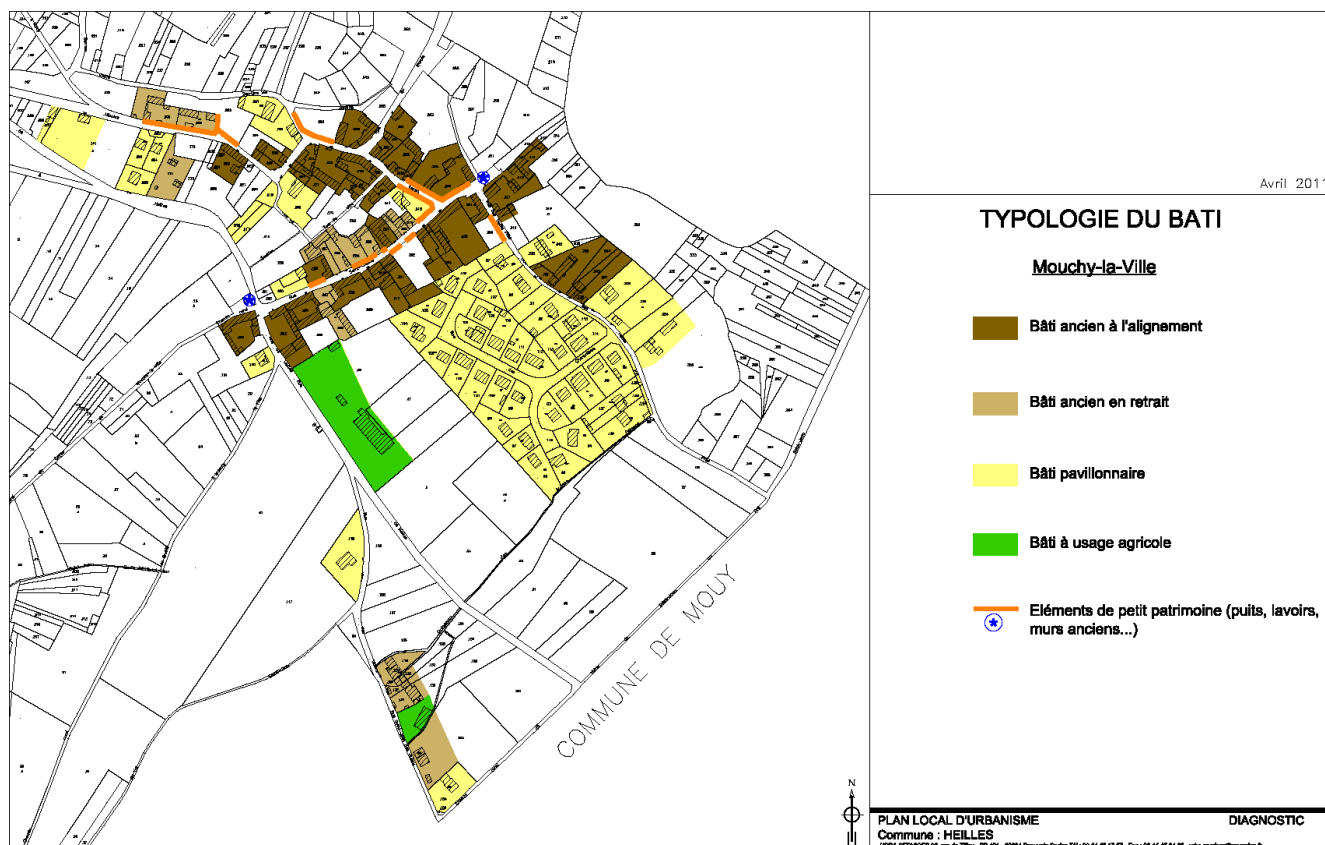


Contrairement à ce qui est observé dans la zone ancienne, ici le bâti ancien prend des aspects très divers. Les matériaux utilisés en façades sont nombreux : la brique, qui peut être recouverte ou peinte, la pierre de taille, surtout utilisée pour l'ornementation, le moellon et la pierre sèche. On retrouve donc l'utilisation de la pierre sous toutes ses formes. C'est surtout l'utilisation de la brique qui différencie les constructions anciennes de ce secteur, de celles du premier secteur présenté. Les ornements en façades sont plus soutenues que sur les constructions de la zone ancienne homogène (frises, bandeaux, linteaux,...).



Les matériaux utilisés en façade des constructions pavillonnaires sont des enduits lisses de couleurs claires, parfois plus criardes.

Par ailleurs, concernant le volume des constructions, les matériaux utilisés en toiture, les percements et le traitement des clôtures, les caractéristiques sont les mêmes que celles présentées précédemment pour les zones urbaines ancienne et pavillonnaire. L'ambiance générée est donc à la fois minérale et végétale.



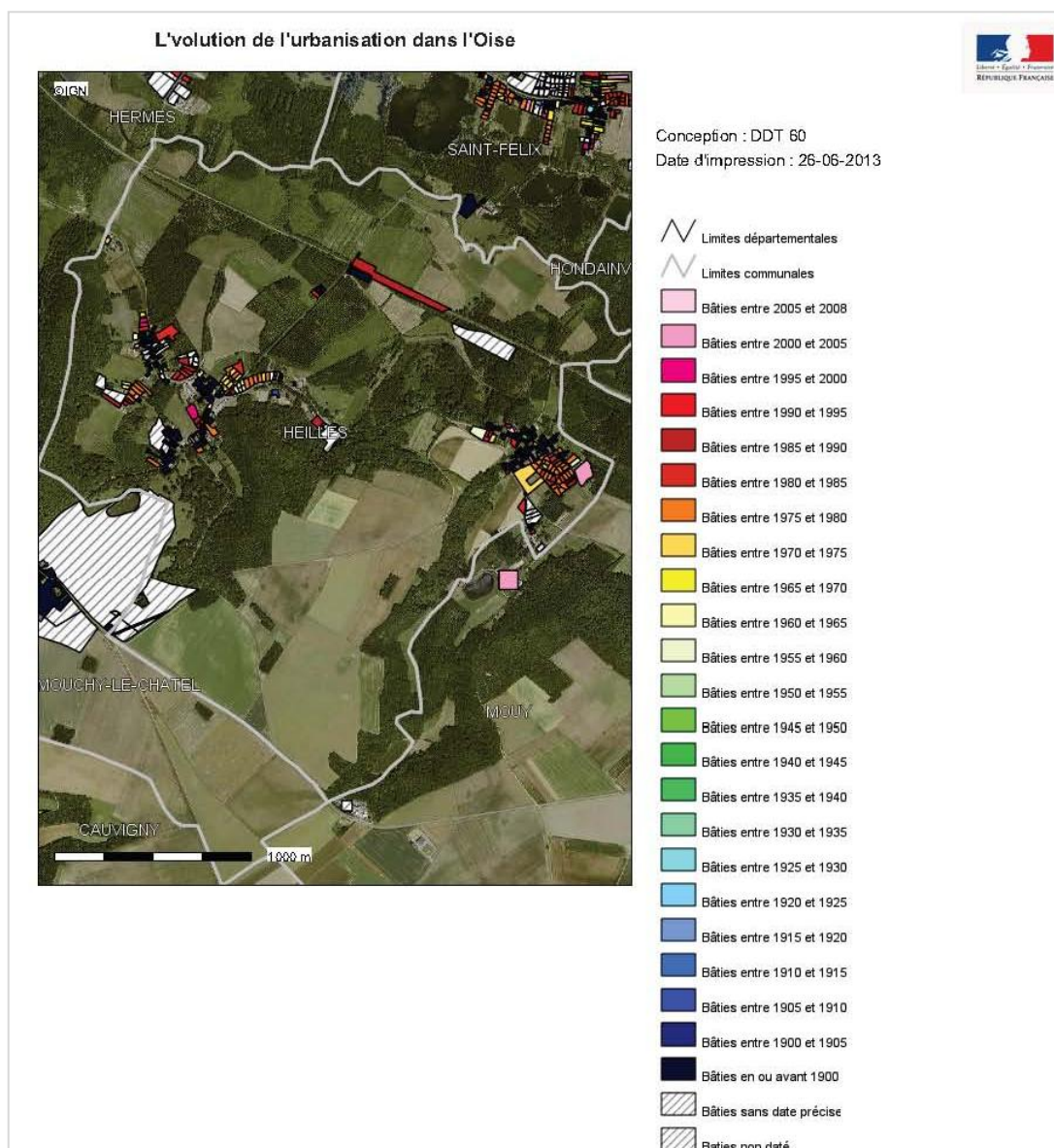
1 - 2 - 10 - Evolution de l'urbanisation et étalement urbain

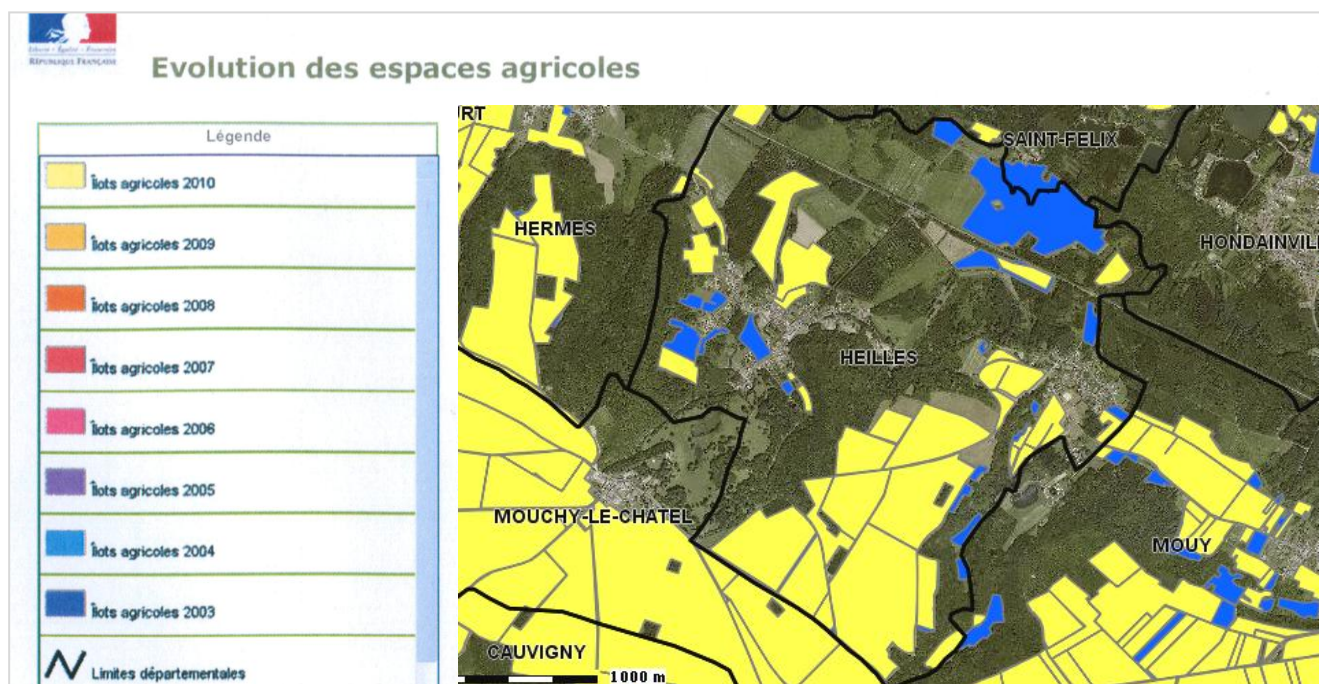
Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation.

La silhouette du village de Heilles n'a pas beaucoup évolué dans les dernières décennies ; les constructions récentes sont en effet venues combler des vides au sein de la structure bâtie ancienne. Le village n'a donc pas connu de progression majeure de l'étalement urbain dans les années récentes.

Le hameau de Mouchy-la-Ville s'est quant à lui étoffé à l'occasion de l'opération de constructions correspondant au lotissement de la rue des Chanvrières. Réalisé à la fin des années 1970 et au début des années 1980, ce lotissement a presque doublé la surface urbanisée du hameau de Mouchy-la-Ville.

Les documents ci-après, établis par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, illustrent ces propos.





1 - 2 - 11 - Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

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

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois, cette potentialité ne tient pas compte :

- des dispositions définies au PLU,
- de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...),
- des contraintes éventuelles (nature du sol, servitudes,...),
- de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Certaines dents creuses sont de taille modeste et ne permettent l'implantation que d'une construction ; d'autres présentent un linéaire plus important et constituent donc un potentiel plus important.

Le potentiel d'accueil dans ces dents creuses peut être évalué au total à une vingtaine de constructions : une dizaine dans le village de Heilles et une dizaine dans le hameau de Mouchy-la-Ville.

Parmi ces dents creuses, celle située en bordure de la rue Fortin Hermann, dans le village, présente un enjeu particulier du fait de sa configuration (taille et localisation).

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

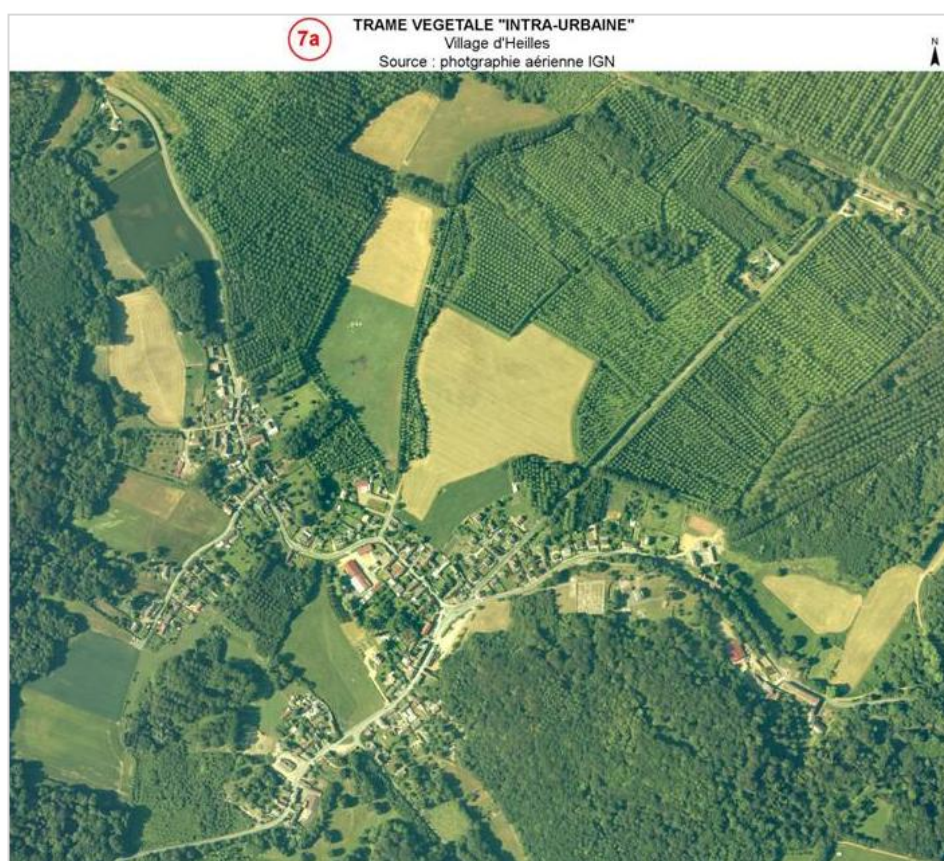
Un îlot est recensé dans le hameau de Mouchy-la-Ville, au lieu-dit « La Terre des Agneaux », sur le site d'une ancienne scierie. Cet espace, situé à l'entrée de Mouchy-la-Ville en provenance de Mouy, est bordé par la rue de Heilles (RD 512).

Par ailleurs, il est rappelé que l'ensemble des contraintes qui pèsent sur le territoire communal (fond de vallée humide, relief, coupure paysagère entre Heilles et Mouchy-la-Ville) limitent les potentialités de développement urbain.

1 - 2 - 12 - Trame végétale intra-urbaine

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

C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale intra-urbaine peut être appréhendée. Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.





La perception paysagère des lisières urbaines a été analysée dans le cadre de l'étude de la forme urbaine (chapitre 1-2-7). Un rappel est fait sur le caractère très végétal de la commune. Les espaces agglomérés sont en effet situés au bas des coteaux. Les « arrière-plans » du village et du hameau sont constitués des boisements de coteau d'un côté, et des peupleraies dans la vallée de l'autre.



De manière générale, les voies des espaces bâtis sont bordées d'un trottoir ; il existe très peu d'accotements enherbés.

L'espace situé au croisement des rues de l'Eglise, de la Croix du Chêne et Fortin Hermann, ainsi que celui situé rue Fortin Hermann à l'entrée du château de Le Châtel, ne sont pas entièrement publics ; ils appartiennent en majeure partie au domaine du château. Ces espaces, situés au cœur du village, sont peu valorisés.

Le premier offre quelques places de stationnement, un terrain de football et un panier de basket. Cet espace n'est pas lisible et manque d'organisation. Il présente un aspect très minéral, presque routier, et ne renvoie pas une image très valorisante du village. Seuls les abords de la route font l'objet d'un léger aménagement paysager (alignement d'arbres, haies arbustives, etc.).

Face au portail du château de Le Châtel, les aménagements sont là aussi minimes ; l'aspect est encore très minéral, seul un terre-plein enherbé est présent. Malgré la présence d'éléments bâtis de grande qualité (portail, chapelle, constructions riches sur le plan architectural.), l'ensemble n'est que peu mis en valeur.



La trame végétale est essentiellement constituée d'espaces privés végétalisés : jardins privatifs et clôtures végétales.

S'agissant des jardins privatifs, ceux situés dans le bâti ancien (principalement implanté à l'alignement de la voie) sont localisés à l'arrière des constructions et ne sont alors pas visibles de la voie publique. Au contraire, dans le bâti pavillonnaire (implanté au milieu de la parcelle), les éléments végétaux sont répartis de façon plus homogène et sont davantage visibles depuis la rue. Il s'agit d'étendues enherbées, de plantations d'arbres, de bosquets et de massifs de fleurs.

Concernant les clôtures végétales, leur degré de transparence varie selon leur nature et leur hauteur ; elles participent à la trame végétale intra-urbaine et à l'aspect donné à la rue.



1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine

La dynamique urbaine est analysée à différentes échelles.

La commune de Heilles appartient à la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT). Cette intercommunalité se situe au sud du département de l'Oise. Ce territoire est traversé du nord au sud par un axe majeur de communication : la RD 1001. C'est l'épine dorsale du territoire de la CCPT qui le relie aux régions parisienne et amiénoise.

Le Pays de Thelle possède 4 pôles de services structurants : Chambly, Neuilly-en-Thelle, Noailles et Sainte-Geneviève. De façon globale, le territoire de la CCPT s'organise autour de deux pôles : l'un au sud autour de Chambly, l'autre au nord autour de Noailles. La commune de Heilles, du fait de sa situation géographique, s'inscrit dans de celui de Noailles.

Le niveau d'équipements de la CCPT répond globalement aux besoins de la population. Les équipements se regroupent principalement autour d'un pôle majeur qu'est Chambly. Deux pôles de proximité sont identifiés à Noailles et à Neuilly-en-Thelle. L'offre commerciale se concentre elle aussi au sud du territoire de la CCPT.

Les habitants de la commune de Heilles trouvent une offre complémentaire dans les pôles urbains proches. En effet, même si la commune de Mouy n'appartient pas à la CCPT, elle est également considérée comme un point d'appui important compte tenu de sa proximité. C'est en particulier le cas pour la commune de Heilles qui en est limitrophe. De plus, 4 secteurs de polarisation urbaine sont identifiés en périphérie immédiate de la CCPT. Il s'agit de Beauvais, Méru, Persan/Beaumont et Creil/Clermont. Beauvais et Creil sont les deux pôles dominants qui regroupent offre scolaire et structures administratives. Les lycéens de Heilles y sont d'ailleurs principalement scolarisés.

A l'échelle communale, le village n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts ; il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction, et parcouru de flux.

Les fonctions majeures, ainsi que les principaux éléments structurants, ont été mis en évidence sur la carte de la dynamique urbaine.

La fonction résidentielle domine. La fonction économique est constituée de plusieurs activités : une exploitation agricole, mais aussi un bar restaurant, un centre équestre et un centre de loisirs. Ces activités sont implantées au cœur du village.

Les équipements publics de la commune se concentrent principalement près de l'église, soit à l'entrée Est du village de Heilles, en contrebas de la route principale. On y retrouve la mairie, l'école et un court de tennis. De par sa situation géographique (à l'extrémité Est du village, et non pas en position centrale), cette concentration d'équipements ne suffit pas à créer un sentiment de centralité.

De plus, d'autres équipements publics se situent dans le village de Heilles, rue Fortin Hermann : la salle des fêtes, le terrain de football et le panier de basket. Des stationnements sont présents aux abords de ces principaux équipements.

Mobilité et déplacements

En termes de flux, les infrastructures qui quadrillent le territoire communal (et le bourg central) sont un élément capital dans la dynamique urbaine. La commune se situe à proximité de la RD 1001 (Beauvais/Paris) et de la RD 12 (Beauvais/Creil). Le territoire communal est également tangenté par la RD 137 reliant Noailles à Mouy.

La commune est traversée par la RD 89 reliant Saint-Félix à Mouchy, et par la RD 512 reliant Hermes à Mouy.

Les données de circulation sont les suivantes :

1 895 véhicules/jour dont 4 % de poids lourds sur la RD 137 (comptage 2009),
870 véhicules/jour dont 6 % de poids lourds sur la RD 89 (comptage 2008),
754 véhicules/jour dont 11 % de poids lourds sur la RD 512 (comptage 2004).

Les flux internes au village se mêlent à des flux de transit, ce qui engendre parfois des conflits d'usage. La traversée des poids lourds est particulièrement gênante et les infrastructures routières ne sont pas toujours adaptées à leur circulation.

L'analyse est complétée par le relevé du chemin de grande randonnée GR 225 « Rouen-Belgique ».

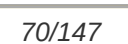
Ainsi, la commune de Heilles remplit une vocation principalement résidentielle. La population de Heilles se doit donc d'être mobile pour accéder aux emplois, commerces et services dont ne dispose pas la commune. Elle est donc dépendante des territoires voisins (internes ou externes à la CCPT). Dans cette situation la desserte et l'accessibilité du territoire est alors primordiale.

Par ailleurs, les déplacements sont marqués par la présence de la ligne ferroviaire Beauvais-Creil qui dessert la commune (gare SNCF située au nord du village sur le territoire de Heilles). Ce sont principalement les lycéens qui utilisent cette ligne. Pour les plus jeunes, un service de bus scolaire est mis en place ; un arrêt est identifié à l'entrée du hameau de Mouchy-la-Ville.

En outre, la commune est desservie par la ligne régulière n°35C (Heilles/Beauvais), ligne interurbaine gérée par le Conseil Général de l'Oise, qui prend également en charge par ailleurs le transport scolaire.

Concernant la dynamique à l'échelle communale, il est retenu :

- que le village ne dispose pas de véritable centre-bourg, malgré le regroupement de l'église, de la mairie et de l'école, vers lesquels les flux convergent,
- que les flux de transit et de desserte se mêlent, en particulier sur le village de Heilles,
- que certains espaces manquent de lisibilité et sont finalement peu valorisés,
- que le potentiel touristique est également peu valorisé.



1 - 2 - 14 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

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

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

Il est précisé que la carte « servitudes et informations jugées utiles » (voir ci-après) ne fait mention que des informations qui n'ont pas été présentées précédemment. Les contraintes topographiques et environnementales, qui sont rappelées pour mémoire ci-après, sont développées dans des chapitres précédents.

↳ Les contraintes naturelles

La commune est concernée par des reconnaissances environnementales (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels), en particulier par une « zone à dominante humide » dans le fond de la vallée du Thérain.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du relief communal (implantation en pied de coteau), les contraintes hydrauliques doivent être prises en compte, dans l'axe des talwegs en particulier.

Selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie), le bassin versant qui intéresse une très large part du territoire communal présente entre 30 et 40 % de sa surface dont la pente est supérieure à 5 %. Cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit un relatif assujettissement aux risques de ruissellement. Dans l'extrémité nord du territoire, en bordure de la rivière du Thérain, la pente observée est insignifiante.

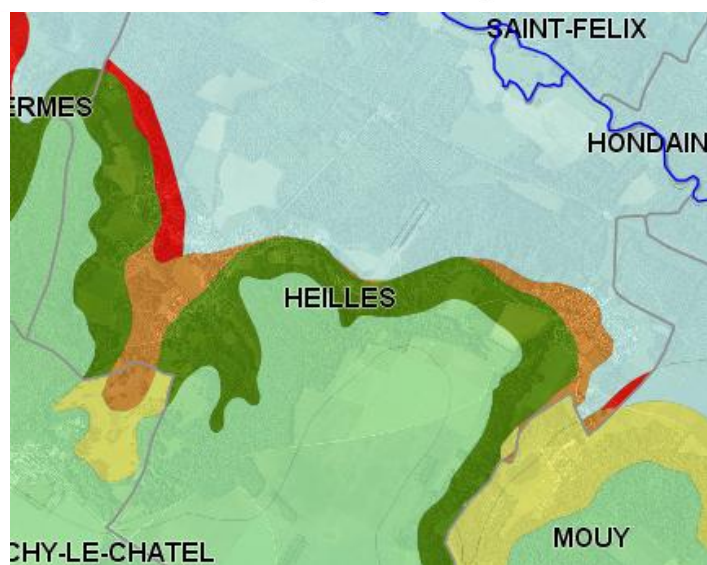
De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Issues du module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs, les données sont les suivantes (voir cartes ci-après) :

- remontées de nappe : nappe sub-affleurante dans le fond de la vallée du Thérain et sur la frange nord des espaces agglomérés (village et hameau) ; ainsi sont concernés les secteurs bâtis situés entre la rue de la Croix du Chêne, la rue de la Gare et la rue de Péronne, de même que l'espace situé au nord de la rue de l'Eglise à Heilles ; à Mouchy-la-Ville la nappe sub-affleurante concerne la rue des Petits Prés.

- coulées de boue : seul un aléa moyen est ponctuellement identifié dans la partie sud territoire communal (en dehors de toute partie urbanisée), pour le reste l'aléa est faible à nul,

- mouvements de terrain : aléa sur les coteaux les plus pentus.

Atlas des Risques Naturels Majeurs

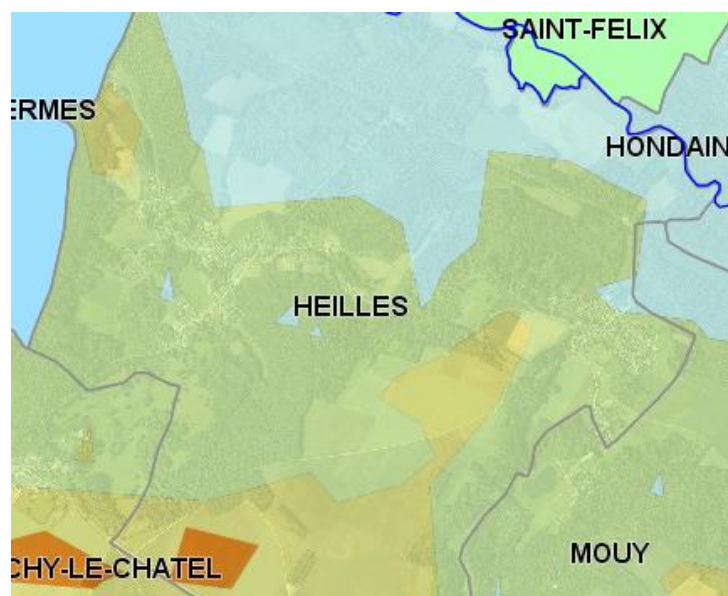


Conception : DDEA 60

Date d'impression : 07-06-2010

- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Arrêté CATNAT remontée de nappe - 2 occurrence
- sensibilité remontée de nappe - nappe sub-affleurant
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) très fr
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) fr
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) moye
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faib
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faible à r

Atlas des Risques Naturels Majeurs

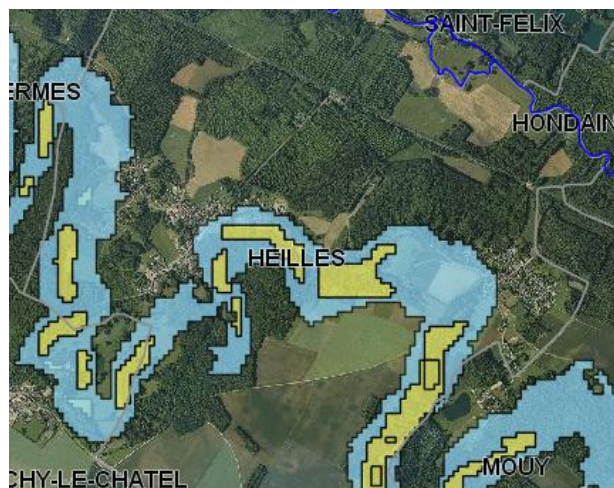


Conception : DDEA 60

Date d'impression : 07-06-2010

- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Arrêté CATNAT coulée de boue - 5 occurrence
- Arrêté CATNAT coulée de boue - 4 occurrence
- Arrêté CATNAT coulée de boue - 3 occurrence
- Coulées de boue - Aléa faible à nL
- Coulées de boue - Aléa faible
- Coulées de boue - Aléa moyer
- Coulées de boue - Aléa for
- Coulées de boue - Aléa très for

Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDEA 60

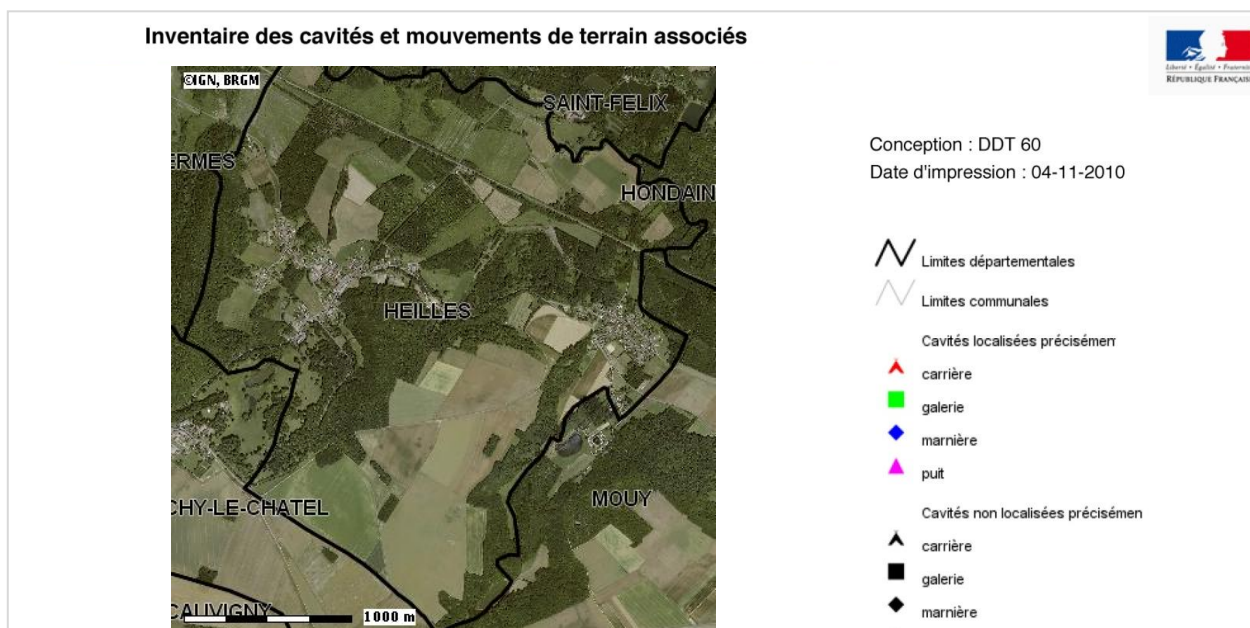
Date d'impression : 07-06-2010

- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Mouvements de terrain : Aléa glissement faible et chute de bloc nul à négligea
- Mouvements de terrain : Aléa glissement moyen et chute de bloc fail
- Mouvements de terrain : Aléa glissement et chute de bloc moy
- Arrêtés CATNAT Mouvements de terrain
- 1 occurrence

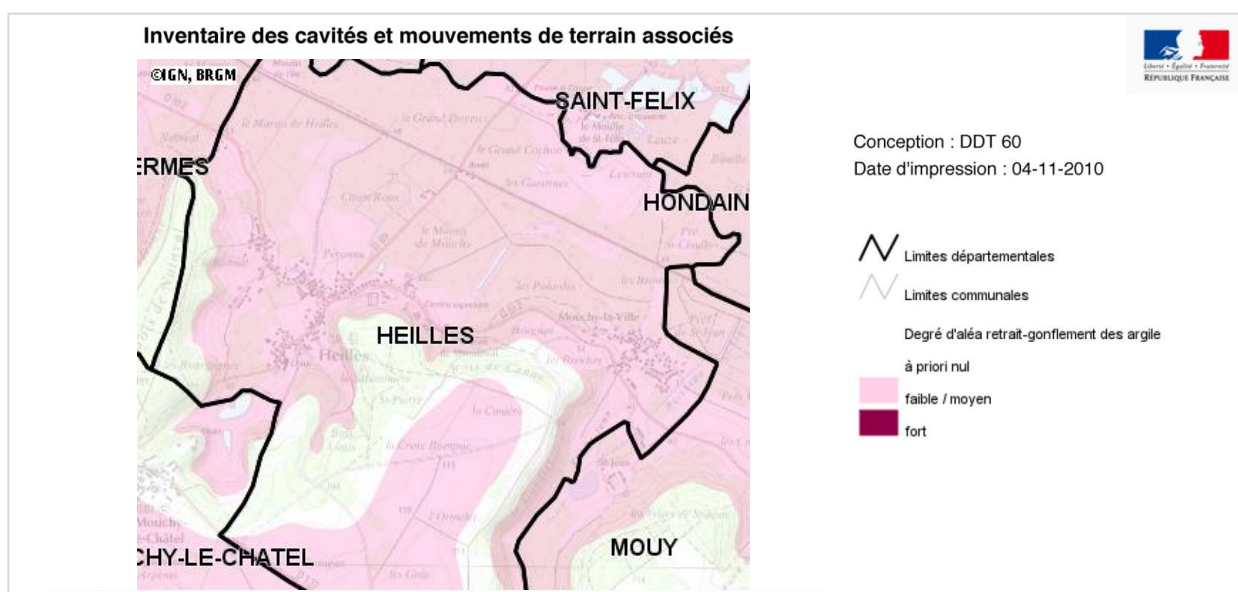
Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1999 et en 2001.

En outre, la commune est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vallée du Thérain aval (voir ci-après chapitre « servitudes d'utilité publique »).

Par ailleurs, aucune cavité souterraine n'est répertoriée et géo-référencée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

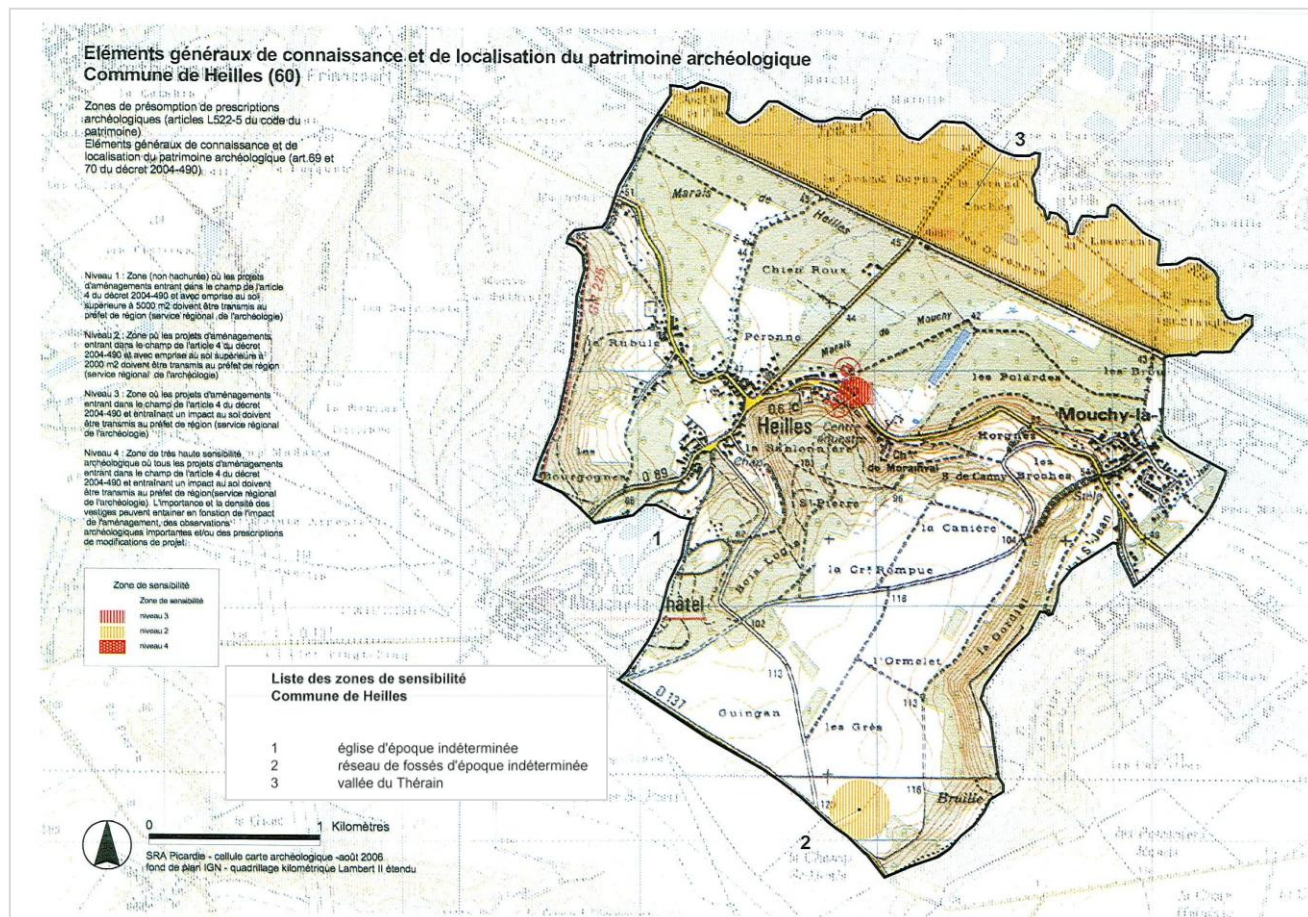


L'inventaire des cavités et mouvements de terrain associés est complété par une cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Le territoire de Heilles n'étant pas argileux, il n'est pas concerné par l'aléa fort, comme l'indique le document ci-contre.



↳ Les contraintes artificielles

Des zones de présomption archéologique de niveaux 1, 2 et 3 sont identifiées sur la commune. Il s'agit essentiellement du secteur de l'église et de la vallée du Thérain.



Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, aucune ne fait l'objet d'un classement au bruit, au titre de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres (prescriptions d'isolement acoustique lors des demandes de permis de construire). Il en est de même de la voie ferrée qui traverse le territoire communal.

De plus, aucune route départementale traversant le territoire communal n'est classée voie à grande circulation.

Par ailleurs, l'exploitation agricole située dans le village (rue de la Croix du Chêne), exploitation qui pratique une activité d'élevage, est assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m).

↳ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété.

La commune est concernée par plusieurs servitudes relatives à la protection des monuments historiques (MH), instaurant un rayon de 500 m à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation peuvent faire l'objet de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'église de Heilles est inscrite au titre des MH par arrêté en date du 12/08/1993, de même que le château de Mouchy-le-Châtel et son parc inscrits par arrêté en date du 07/03/2009.

Le territoire communal est également concerné par le périmètre de protection établi autour de la Brosserie Autin située sur le territoire de Saint-Félix (inscription par arrêté du 28/06/1990).

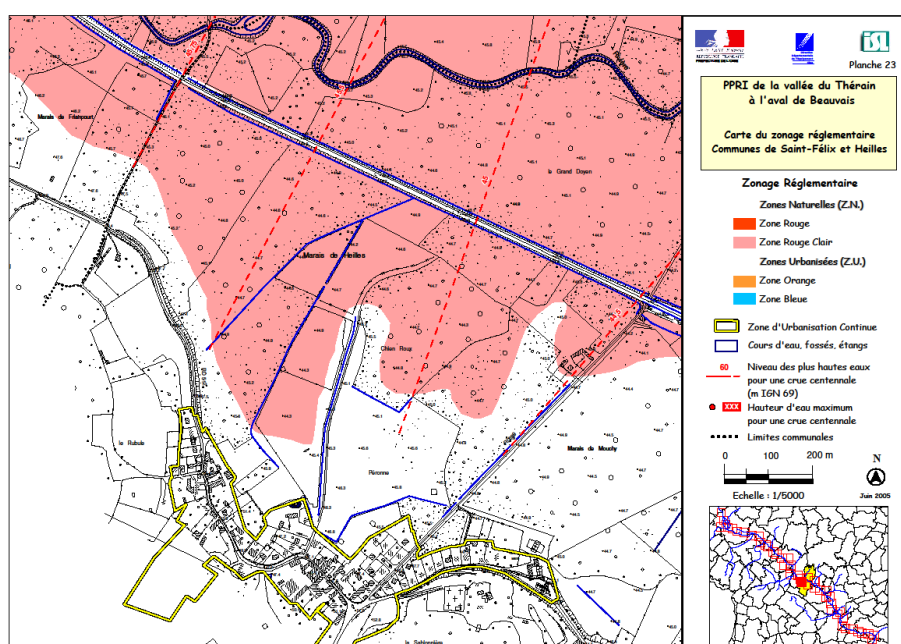
Par ailleurs, la commune est assujettie à une servitude relative au chemin de fer, étant rappelé qu'une voie ferrée traverse le territoire communal (ligne Beauvais - Creil).

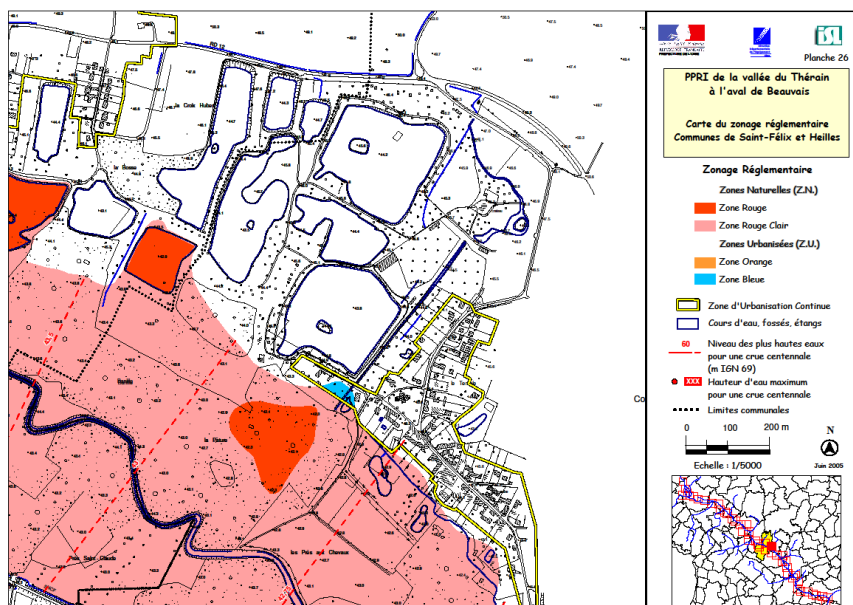
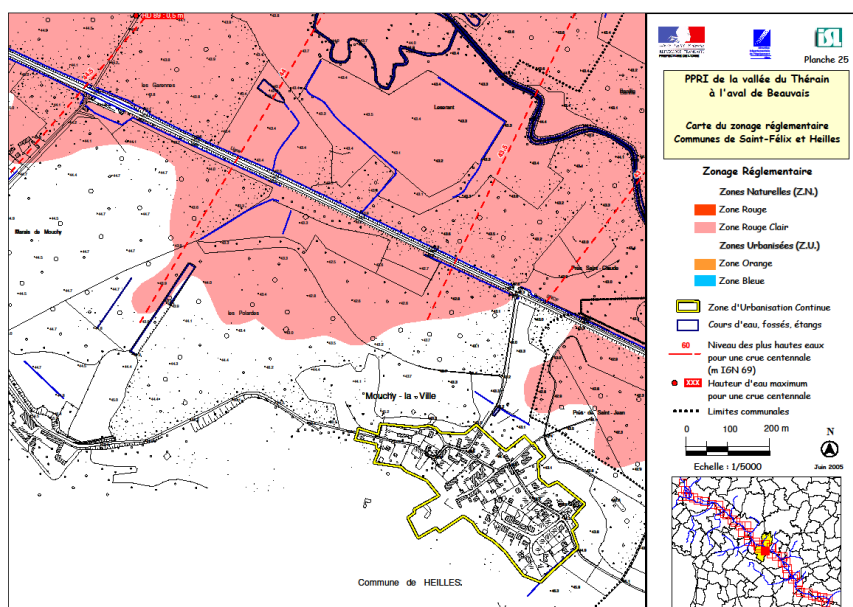
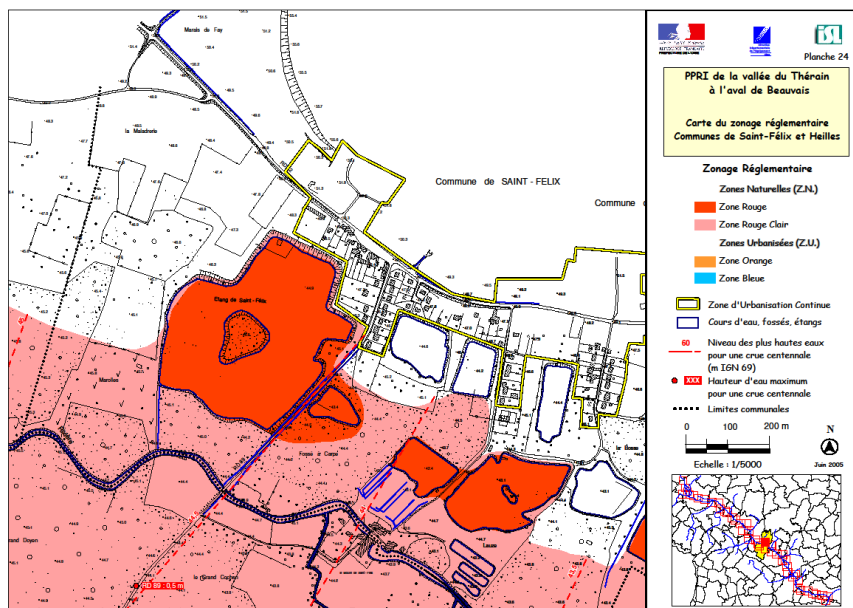
La commune est également concernée par deux servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, l'une concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (centre d'Emeville sur la commune d'Haramont), l'autre concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (liaison hertzienne Uilly-Saint-Georges à Catillon-Fumechon). Ces servitudes couvrent des espaces dans lesquels aucune construction ou installation ne peut excéder une certaine cote d'altitude.

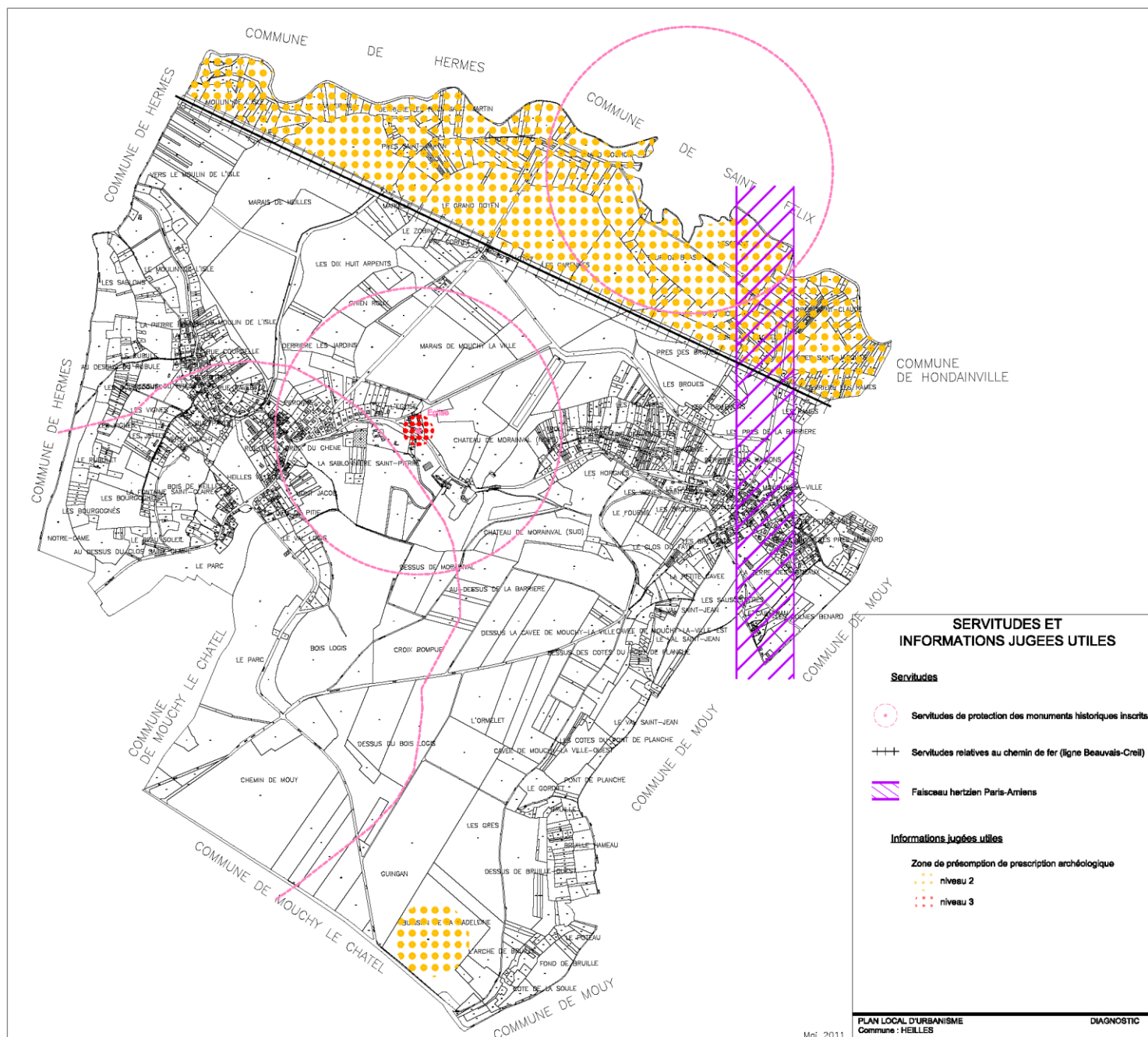
En outre, la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval, approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005.

Seule la partie nord du territoire communal en bordure de la rivière du Thérain est couverte par le PPRI. La zone rouge concerne également l'espace situé de l'autre côté de la voie ferrée, mais sans atteindre les parties agglomérées.

Les dispositions réglementaires du PPRI figurent, dans leur intégralité, dans l'annexe « servitudes » du dossier de PLU.







1.3. - BILAN DU DIAGNOSTIC

L'ensemble des points présentés auparavant font ici l'objet d'un bilan, mettant en évidence les principales occupations du sol au travers des espaces naturels et de la morphologie urbaine, rappelle les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, présente les principales contraintes et éléments particuliers, et identifie le potentiel de développement.

I - Contexte territorial

La commune de Heilles se situe dans l'arrondissement de Clermont et plus précisément dans le canton de Mouy.

Commune rurale d'environ 600 habitants (597 habitants en 2009), elle dispose de peu de services, commerces et équipements sur son propre territoire. Elle offre également peu d'emplois sur place. La population se doit donc d'être mobile pour se rendre dans les pôles urbains et bassins d'emplois alentours.

Par ailleurs, la commune de Heilles est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT) qui a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en date du 29 juin 2006.

II - Patrimoine naturel et paysager, et reconnaissances environnementales

Les différentes entités paysagères de la commune sont rappelées :

Le plateau agricole :

La partie sud-est du territoire s'étend sur le plateau agricole de Mouy. Elle présente un relief tabulaire (plat), et est couverte de vastes étendues cultivées. Les limites des vastes parcelles ne se devinent qu'en fonction du changement de cultures. Le plateau offre de manière générale des vues lointaines et de belles perspectives sur la vallée du Thérain et sur le plateau de Montataire qui lui fait face. Le paysage est ici très ouvert.

Quelques boisements animent toutefois le plateau agricole. Ils coupent la ligne d'horizon et offrent alors des paysages dits semi-fermés.

Les coteaux boisés :

Les coteaux boisés marquent une rupture nette dans le paysage communal (rupture du relief), et délimitent clairement le plateau de la vallée. Ils surplombent les zones urbanisées et participent pour beaucoup à la spécificité du paysage du territoire. Ils sont reconnus à l'échelle de la CCPT comme des espaces naturels de transition.

La vallée urbanisée :

Le village prend place au bas des coteaux, dans la vallée. Cette partie de la vallée offre un paysage composite relativement fermé. Au-delà des espaces urbanisés, cette entité paysagère se compose de prairies, de pâtures et de rares étendues cultivées.

La vallée humide :

Cette dernière entité paysagère se caractérise par son relief tabulaire. Compte tenu de sa nature très humide, de nombreuses peupleraies s'y sont développées, fermant les perspectives et offrant alors un paysage très cloisonné. La vallée humide est marquée par la RD 89 ligne de rupture dans le paysage.

En outre, une ouverture visuelle sur la vallée depuis le château est identifiée.

Enfin, les reconnaissances environnementales sont rappelées. Le territoire communal est concerné par plusieurs corridors biologiques potentiels de types forestiers ou batraciens. Ces corridors sont des connexions biologiques existantes ou à restaurer, entre différents sites abritant des espèces et des habitats à préserver. L'identification de ces corridors n'a pas de portée juridique mais c'est un élément d'information qui doit permettre localement de mettre en œuvre des stratégies de maintien ou de restauration de connexions écologiques.

La commune est également concernée par la présence d'un Espace Naturel Sensible appelé la « Coupure verte du Château », entre le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville.

III - Risques hydrauliques

La commune de Heilles est concernée par des risques de nature hydraulique. Les principales lignes de talweg qui se dirigent et/ou traversent les espaces bâtis sont identifiées.

En outre, les parties agglomérées sont directement concernées par des risques de remontée de nappe forts ou très forts, voire par une nappe sub-affleurante.

Enfin, la partie nord du territoire communal, située dans la vallée du Thérain, est reconnue comme « zone à dominante humide ».

IV - Dynamique communale

Le village de Heilles est traversé par des voies départementales très usitées. Le hameau de Mouchy-la-ville s'est lui développé en retrait des axes de transit. Les deux entités agglomérées de la commune (Heilles et Mouchy-la-Ville) sont reliées par des chemins ruraux et par la RD 512.

Le manque de bouclage viaire est relevé. En effet, le réseau s'est particulièrement développé sous la forme de voies en impasse. Les connexions entre les différents secteurs urbanisés sont donc limités.

Par ailleurs, le territoire est desservi par une gare SNCF, arrêt sur la ligne Beauvais / Creil. Cet arrêt est principalement utilisé par les enfants scolarisés de Heilles. La liaison avec le village est assurée par la RD 89.

V - Morphologie urbaine

L'agglomération de Heilles se compose de deux entités bâties : Heilles et Mouchy-la-Ville.

Le village s'insère globalement bien au paysage environnant. Les lisières présentent un aspect végétal qui masque l'urbanisation. Seules les constructions récentes situées sur la lisière Est du hameau se devinent nettement depuis la route provenant de Mouy.

Le paysage urbain présente trois ambiances qui diffèrent par la densité du bâti, l'implantation des constructions et les matériaux utilisés.

Se distinguent nettement des secteurs anciens où prédominent les constructions anciennes en pierre calcaire. Il s'en dégage une forte impression de front bâti, c'est le bâti qui structure la voie et la densité bâtie est forte.

Par ailleurs, sont identifiés des secteurs mixtes où le bâti ancien côtoie le bâti plus récent. Dès lors, seules quelques sections présentent encore des fronts bâtis. Quelques belles constructions anciennes y sont implantées. La présence de nombreuses constructions de style pavillonnaire, implantées en milieu de parcelle, engendre une densité moyenne.

Enfin, des secteurs présentent une image très contemporaine et se composent uniquement de constructions récentes de type pavillonnaire. Le tissu urbain y est beaucoup plus lâche et la densité relativement faible. Ce type de développement urbain est plus consommateur d'espace.

Enfin, la commune dispose de quelques écarts bâtis qui sont totalement déconnectés du village ou du hameau (constructions isolées dans le secteur de la gare, en bordure de la RD 89).

La commune de Heilles dispose de plusieurs éléments bâtis patrimoniaux. Certains sont reconnus et inscrits aux Monuments Historiques, tandis que d'autres présentent un intérêt plus local qui mérite néanmoins d'être souligné (lavoirs, calvaire, etc.).

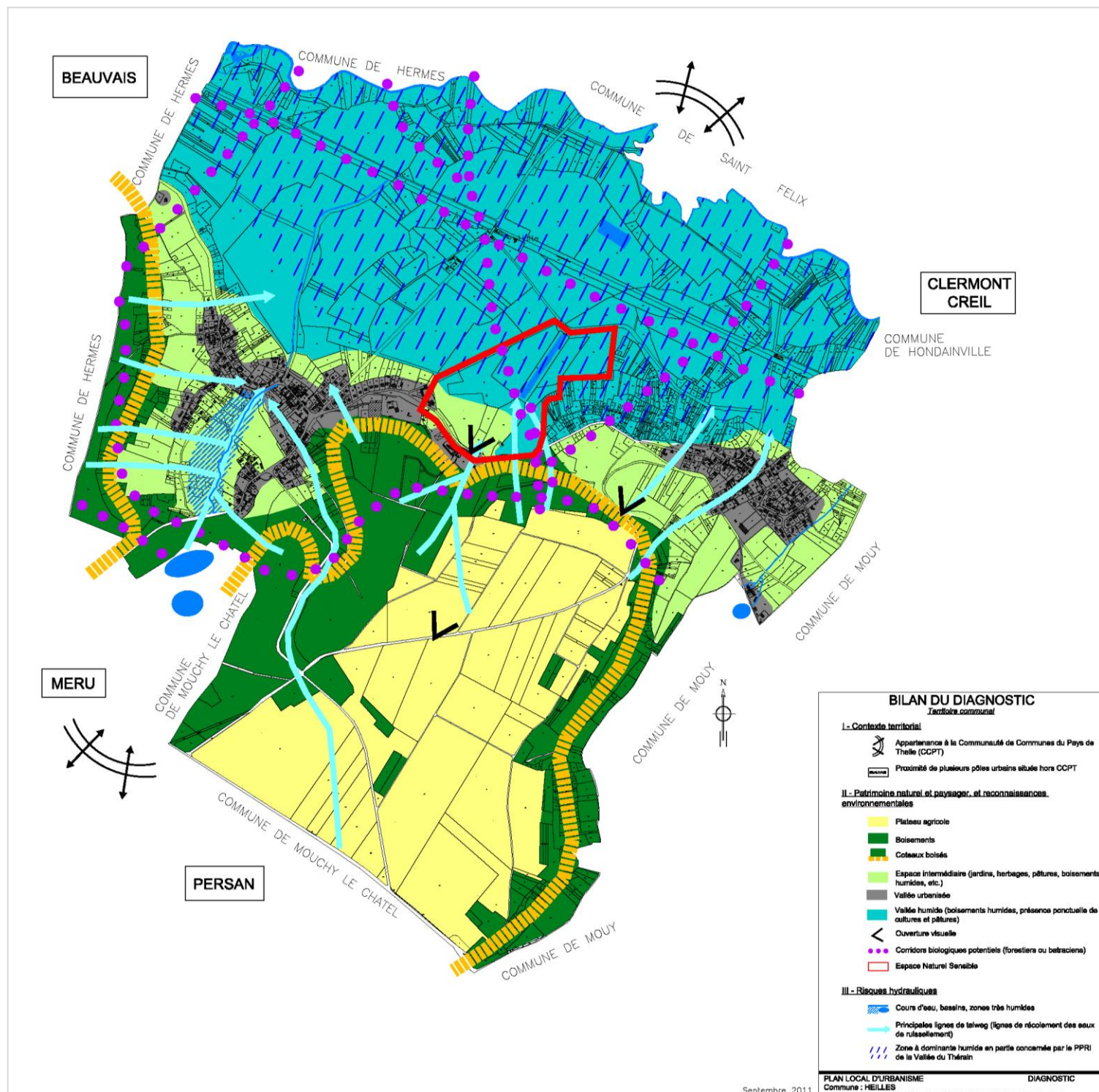
Le bilan est également l'occasion de revenir sur des espaces du village qui sont aujourd'hui peu lisibles et peu aménagés, alors qu'ils pourraient tirer parti de leur situation en cœur de village où à proximité immédiate d'éléments bâtis à forte valeur patrimoniale. Il s'agit de l'espace situé face au restaurant à l'intersection principale du village de Heilles, et de l'espace situé à l'une des entrées du château de Mouchy-le-Châtel.

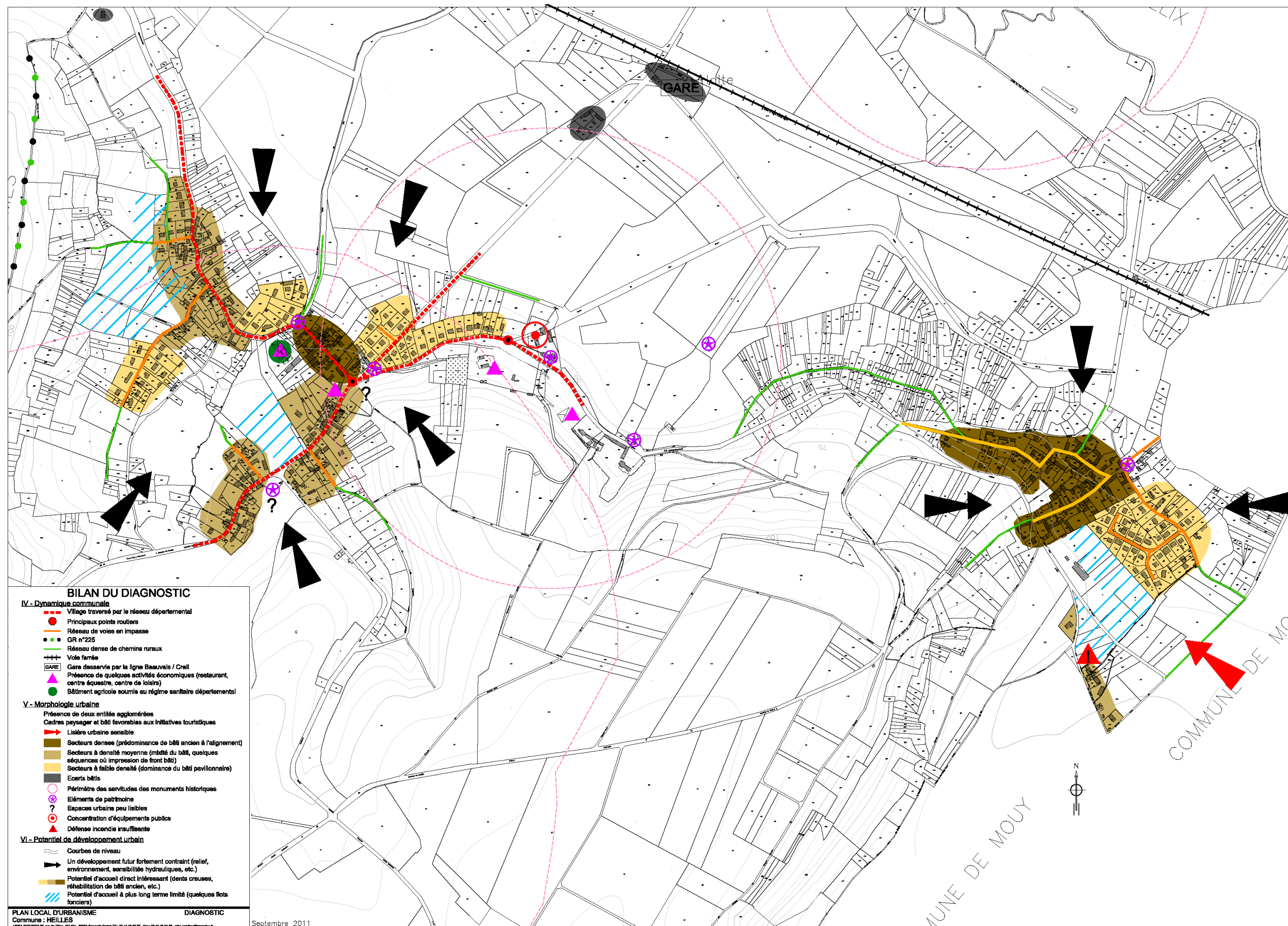
VI - Potentiel de développement urbain

Il est important de souligner que le développement futur de Heilles est fortement contraint par le relief et par les sensibilités hydrogéologiques de certains secteurs.

Toutefois, au sein même des entités déjà urbanisées, la commune dispose d'un potentiel d'accueil direct dans les dents creuses, en particulier en bordure de la rue Fortin Hermann, de même que sur le site d'une ancienne scierie dans le hameau de Mouchy-la-Ville. Il faut également souligner les possibilités de réhabilitations de certains vieux bâtiments.

Par ailleurs, malgré les contraintes qui pèsent sur le territoire, la commune dispose encore d'espaces qui offrent un potentiel d'accueil à plus long terme, c'est le cas dans le village de Heilles en surplomb du passage Gadru.





CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, issues de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, « **le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

- *l'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,*

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

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

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD de Heilles se déclinent en 6 thèmes :

- ↳ l'inscription du projet communal dans son contexte territorial,
- ↳ le maintien de la diversité paysagère et de la biodiversité,
- ↳ la gestion des risques,
- ↳ le maintien et la diversification de l'activité économique,
- ↳ l'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur du village,
- ↳ la maîtrise du développement urbain.

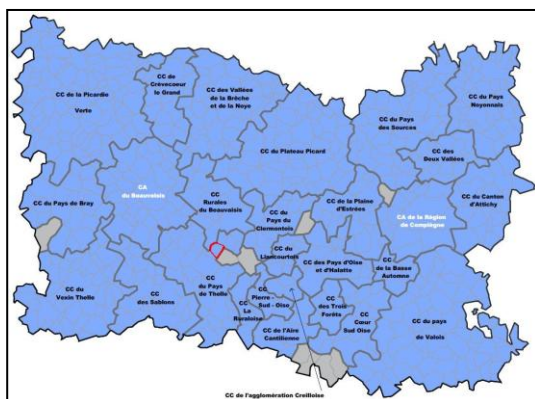
2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Heilles

Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

1. L'inscription du projet communal dans son contexte territorial

- **Assurer la compatibilité des orientations du PLU avec celles du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle (SCOT)**

La commune de Heilles se situe dans l'arrondissement de Clermont et plus précisément dans le canton de Mouy. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT), structure en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), document intercommunal qui a été approuvé le 29 juin 2006. Les orientations du PLU de Heilles se doivent d'être compatibles avec celles du SCOT du Pays de Thelle.



- **Maintenir le caractère rural de la commune**

En réponse à une population croissante, plusieurs « quartiers » de type pavillonnaire, sans identité spécifique, se sont développés sur le territoire de Heilles. Toutefois, la commune a su préserver son caractère rural et son identité, grâce au maintien de ses paysages naturels et agricoles, ainsi qu'à la conservation de son tissu bâti ancien. L'attractivité de la commune repose sur son caractère villageois.

Le conseil municipal affiche explicitement sa volonté d'inscrire son projet dans le contexte territorial de la commune, et de tenir compte du SCOT du Pays de Thelle en particulier.

En outre, il souhaite que son projet ne remette pas en cause l'identité de la commune, mais permette au contraire de maintenir et conserver le caractère rural de Heilles.

Ainsi, l'ensemble des orientations du PADD vont dans le sens de ces deux grands objectifs.

2. La mise en valeur de la diversité paysagère du territoire et le maintien de la biodiversité

Le territoire communal de Heilles est marqué par plusieurs entités paysagères bien distinctes. Le patrimoine paysager communal est ainsi particulièrement riche, ce qui participe à la qualité du cadre de vie du village. La diversité des espaces assure également l'existence d'une biodiversité à l'échelle communale. La commune fait l'objet de reconnaissances environnementales ; sont identifiés plusieurs corridors biologiques potentiels de types forestiers ou batraciens, ainsi qu'un espace naturel sensible nommé « Coupure verte du Château ».

➤ **Préserver le plateau agricole, support d'une économie locale**



La partie sud-est du territoire s'étend sur le plateau agricole de Mouy. Elle présente un relief tabulaire (plat), et est couverte de vastes étendues cultivées. Les limites des parcelles se devinent en fonction du changement de cultures. Le plateau offre de manière générale des vues lointaines et de belles perspectives sur la vallée du Thérain et sur le plateau de Montataire qui lui fait face. Le paysage est ici très ouvert. Quelques boisements animent toutefois le plateau agricole. Ils coupent la ligne d'horizon et offrent alors des paysages semi-fermés.

✚ La conservation de ces paysages passe par un maintien de l'activité agricole et par une modération de la consommation de l'espace.

Afin de préserver le plateau agricole, il est nécessaire :

- D'assurer la pérennité de l'activité agricole qui modèle ce paysage,
- De préserver les principaux éléments qui animent le plateau agricole (haies, bosquets, boisements, etc.).

➤ **Maintenir les coteaux boisés ou masses boisées**

Les coteaux boisés marquent une rupture nette dans le paysage communal (rupture du relief), et délimitent clairement le plateau, de la vallée. Ils surplombent les zones urbanisées et participent pour beaucoup à la spécificité du paysage du territoire. Ils sont par ailleurs reconnus dans le SCOT du Pays de Thelle comme des « espaces naturels de transition ».

- Le Conseil Municipal souhaite les préserver en reconnaissant leur multifonctionnalité, tant écologique, que paysagère, et antiérosive.



➤ **Préserver les zones à dominante humide**

La vallée humide se situe au nord du territoire communal. La rivière du Thérain en matérialise la limite nord. La vallée se caractérise par son relief tabulaire.

Cette partie du territoire est identifiée comme une zone à dominante humide, c'est à dire comme des «terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ». Sur la commune de Heilles, des peupleraies s'y sont développées.

- Il s'agit pour le conseil municipal de reconnaître le rôle des zones humides dans la gestion de l'eau, dans le maintien de sa qualité et dans la préservation de la diversité biologique.



➤ **Maintenir les corridors biologiques potentiels**

Les corridors sont des connexions biologiques existantes, ou à restaurer, entre différents sites abritant des espèces et des habitats à préserver. Plusieurs corridors de types forestiers ou batraciens sont identifiés sur la commune de Heilles. Le conseil municipal souhaite dans son projet de développement maintenir ces connexions écologiques.

➤ **Tenir compte de la présence d'un ENS (Espace Naturel Sensible), politique de gestion initiée par le Département**

Un ENS est identifié sur la commune, il s'agit du lieu-dit « Château de Morainval », situé entre Heilles et Mouchy-la-Ville. Le conseil municipal souhaite plus précisément :

- Maintenir la « coupure verte du château »
- Mettre en valeur l'étang et le jardin



3. La gestion des risques

La commune de Heilles est concernée par des risques de nature hydrogéologique et hydraulique. L'extrême nord du territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval.

En outre, les espaces agglomérés sont en partie concernés par des phénomènes de remontée de nappe et d'écoulement des eaux de ruissellement.

➤ **Tenir compte du risque d'inondations et de l'existence du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la vallée du Thérain aval**

➤ **Tenir compte des sensibilités hydrogéologiques du territoire**

Il s'agit alors pour le conseil municipal :

- D'améliorer la gestion des eaux de ruissellement
- De privilégier la récupération des eaux de pluie
- De maintenir le réseau de cours d'eau
- De préserver les zones humides
- De préserver le couvert végétal existant (boisement, haies)
- De limiter l'imperméabilisation des sols



4. Le maintien et la diversification de l'activité économique

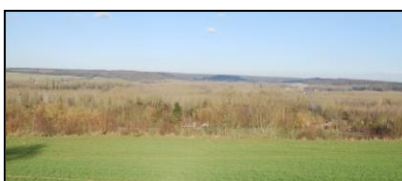
La commune dispose d'une économie locale qui repose principalement sur des activités de nature agricole et artisanale. Elle dispose de peu de services, commerces et équipements, et offre peu d'emplois sur place. La population se doit donc d'être mobile pour se rendre dans les pôles urbains et bassins d'emplois.

En outre, la commune dispose d'un potentiel touristique encore peu exploité. Il repose sur un réseau dense de chemins ruraux, dont un sentier de Grande Randonnée (GR), et sur la présence de petits éléments bâtis et d'édifices à forte valeur patrimoniale.

- **Assurer la pérennité des activités existantes et permettre leur développement**
- **Encourager le développement des infrastructures liées aux communications numériques**, afin de favoriser la desserte de la commune par le très haut débit.
- **Valoriser l'offre touristique**

Le conseil municipal souhaite ici :

- Mettre en valeur des éléments de patrimoine, et les points de vue existants,
- S'appuyer sur le réseau de chemins ruraux et la présence du GR n°225.



5. L'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur du village

Le village de Heilles est traversé par des voies départementales très usitées. Par ailleurs, le réseau viaire s'est particulièrement développé sous la forme de voies en impasse ; les connexions entre les différents secteurs urbanisés sont donc limitées.

Par ailleurs, le territoire dispose d'une gare TER. Il s'agit d'un arrêt sur la ligne Creil/Beauvais, particulièrement utilisé par les lycéens de la commune. Cette offre de transport en commun permet de limiter les déplacements en véhicule personnel et contribue, de fait, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

L'agglomération de Heilles se compose de deux entités bâties : Heilles et Mouchy-la-Ville. Les secteurs anciens sur Heilles, comme sur Mouchy-la-Ville, sont encore bien conservés et témoignent de l'histoire du village et des modes de constructions locaux traditionnels. Ils sont marqués par des fronts bâtis remarquables assurés par les constructions elles-mêmes et les murs de clôtures. En outre, de petits éléments bâtis composent également le patrimoine vernaculaire (lavoirs, calvaire, etc.). Certains édifices font l'objet d'une reconnaissance plus large et sont inscrits aux Monuments Historiques. Par ailleurs, le village est marqué par plusieurs secteurs de type pavillonnaire plus quelconques, réponse à l'augmentation de population de ces dernières années.

➤ **Sécuriser les déplacements et améliorer les liaisons**

Il s'agit pour le conseil municipal :

- D'entamer une réflexion sur une restructuration de l'axe principal,
- D'assurer la sécurité des principaux carrefours,
- D'améliorer l'accès à la gare (sécuriser un chemin piétonnier),
- De développer des liaisons douces inter-quartiers par la remise en état des chemins existants et le désenclavement des espaces urbains en impasse,
- De privilégier des liaisons douces entre les deux entités agglomérées, par une remise en état des chemins existants,
- De développer des espaces de stationnement, en particulier sur Mouchy-la-Ville.

➤ **Tenir compte des caractéristiques du bâti**

Il s'agit pour le conseil municipal :

Dans les secteurs anciens,

- De reconnaître la structure ancienne du village et du hameau (préserver la trame bâtie et la typologie du bâti), c'est-à-dire l'identité du village,
- De préserver les modes de constructions traditionnels,
- D'identifier les éléments de petit patrimoine méritant d'être protégés, dont les murs de clôtures remarquables,
- De mettre en valeur ces éléments.

Dans les secteurs plus récents,

- D'assurer une bonne insertion paysagère et urbaine du bâti,
- D'éviter la banalisation du bâti,
- D'éviter les implantations en « double rideau ».

Par ailleurs, l'amélioration du cadre de vie se traduit également par la volonté de :

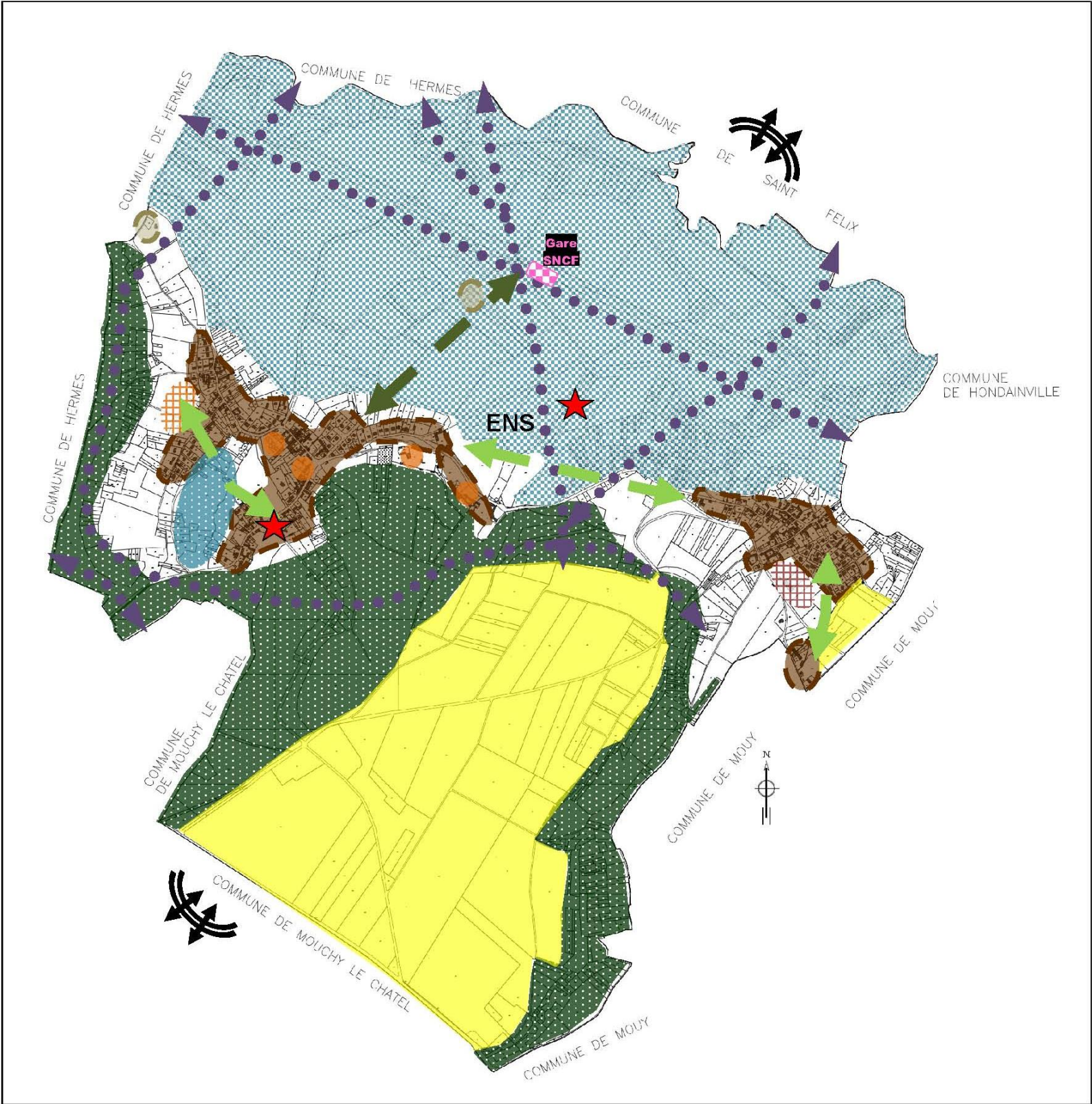
- **Développer l'offre en équipements publics : équipements sportifs, scolaire et périscolaire,**
- **Mettre en valeur l'étang situé face au château de Morainval,**
- **Mettre en valeur l'entrée du château de Mouchy le Châtel.**

6. La maîtrise du développement urbain

Le développement futur de Heilles est encadré par le SCOT du Pays de Thelle, et contraint par le relief et les sensibilités hydrogéologiques et hydrauliques du territoire. Toutefois, la commune dispose d'un potentiel d'accueil direct au sein même des entités déjà urbanisées, soit dans les « dents creuses ».

Par ailleurs, malgré les contraintes qui pèsent sur le territoire, la commune dispose d'espaces qui offrent un potentiel d'accueil à plus long terme.

- **Assurer un développement cohérent avec la capacité des équipements de la commune, et compatible avec les orientations du SCOT,**
respectant ainsi un taux de variation annuel maximum de 1%, soit au total une centaine d'habitants à l'horizon 2030, équivalent à une quarantaine de logements.
- **Privilégier le comblement des dents creuses et la réhabilitation du bâti.**
- **Restreindre le développement de bâtis isolés.**
- **Limiter le développement linéaire.**
- **Envisager un développement urbain à Mouchy-la-Ville sur un terrain occupé par une ancienne scierie** (secteur situé au lieu-dit « La Terre des Agneaux ») ;
il s'agit ainsi de favoriser la reconversion d'une friche, et de limiter conjointement l'étalement urbain.
- **Reconnaître un espace situé en marge ouest du village de Heilles, sur les hauteurs du Passage Gadru au lieu-dit « Au Dessus du Presbytère », comme secteur potentiel de développement ultérieur à long terme.**



Plan de synthèse des orientations du PADD de la commune de Heilles

1. L'inscription du projet communal dans son contexte territorial

-  Assurer la compatibilité des orientations du PLU avec celles du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle (SCOT)
Maintenir le caractère rural de la commune

2. La mise en valeur de la diversité paysagère du territoire et le maintien de la biodiversité

-  Préserver le plateau agricole, support d'une économie locale
-  Maintenir les coteaux boisés
-  Préserver les zones à dominante humide
-  Maintenir les corridors biologiques potentiels
- ENS** Tenir compte de l'Espace Naturel Sensible

3. La gestion des risques

-  Tenir compte du risque d'inondation (PPRI)
Tenir compte des sensibilités hydrogéologiques du territoire

4. Le maintien et la diversification de l'activité économique

-  Maintenir les activités existantes et assurer leur pérennité
-  Valoriser l'offre touristique

5. L'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur du village

-  Sécuriser les déplacements et améliorer les liaisons
-  Tenir compte des caractéristiques du bâti
-  Développer l'offre en équipements publics
-  Mettre en valeur l'étang situé face au château de Morainval
-  Mettre en valeur l'entrée du château de Mouchy le Châtel

6. La maîtrise du développement urbain

-  Privilégier le comblement des dents creuses
-  Limiter le développement linéaire
-  Restreindre le développement de bâtis isolés
-  Envisager un développement urbain sur un terrain occupé par une ancienne scierie, à Mouchy-la-Ville
-  Reconnaître un espace situé en marge ouest du village de Heilles comme secteur potentiel de développement ultérieur à long terme

2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

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

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

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

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

- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.

- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.

- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

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

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,

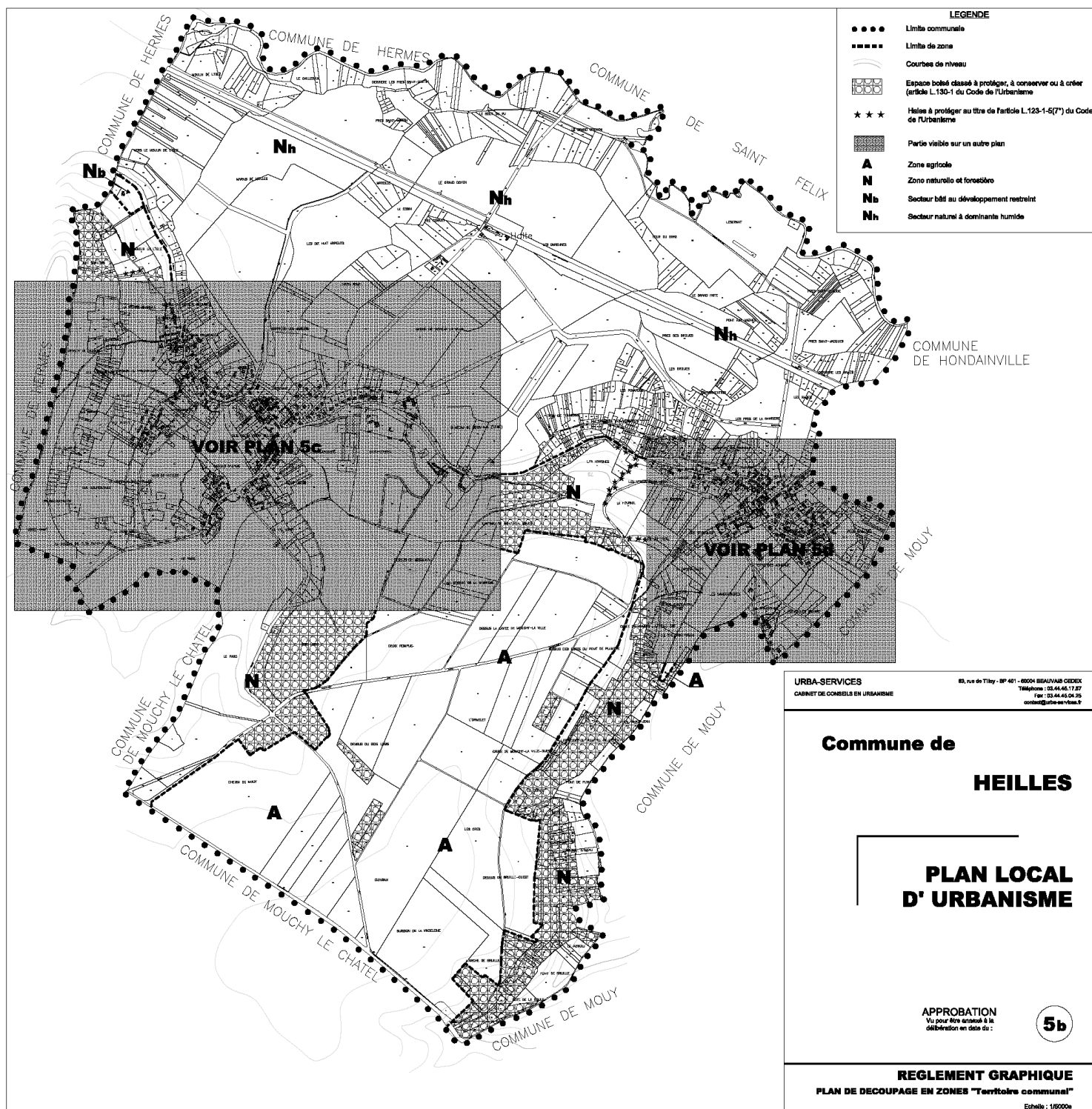
- les éléments de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

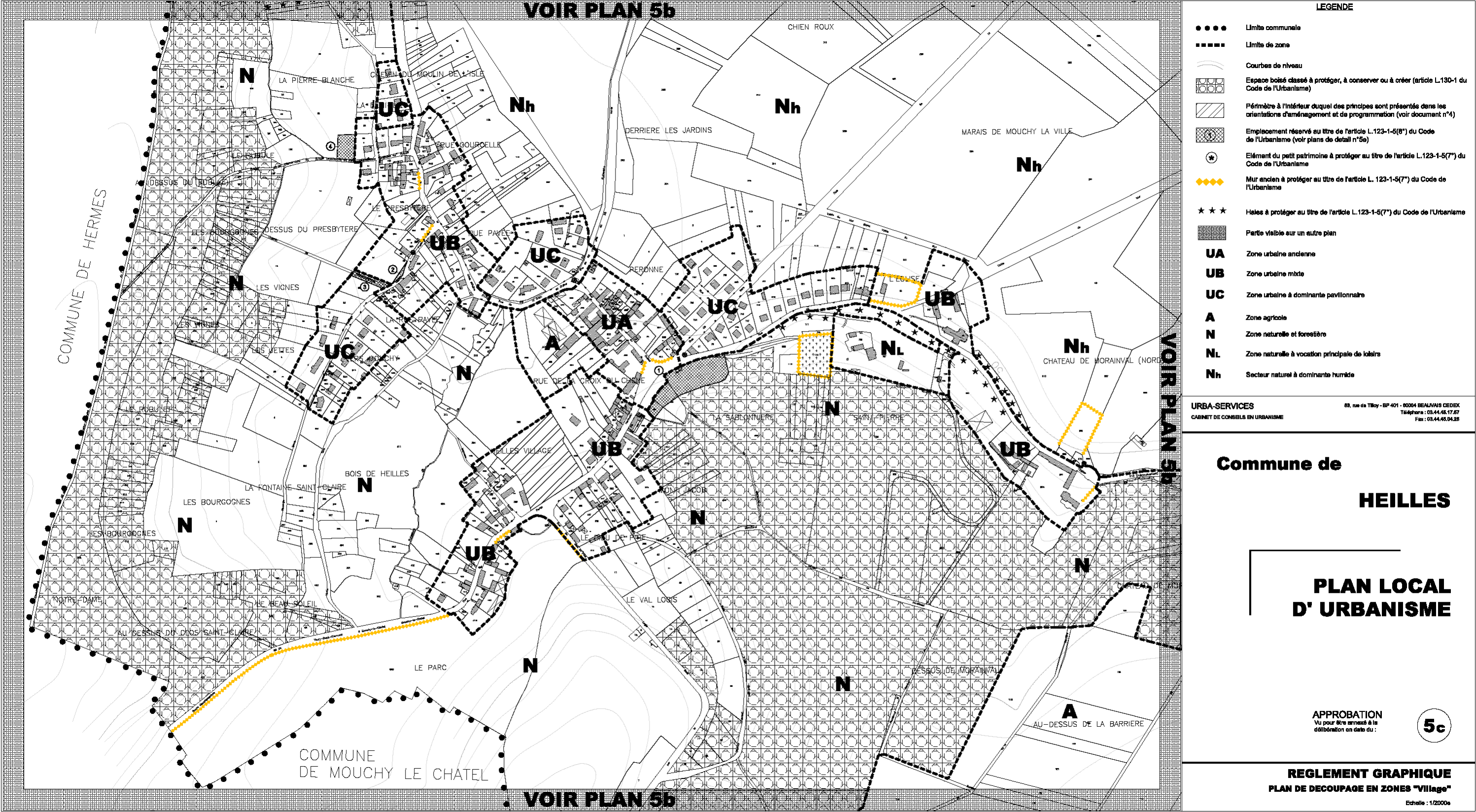
- un périmètre à l'intérieur duquel des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

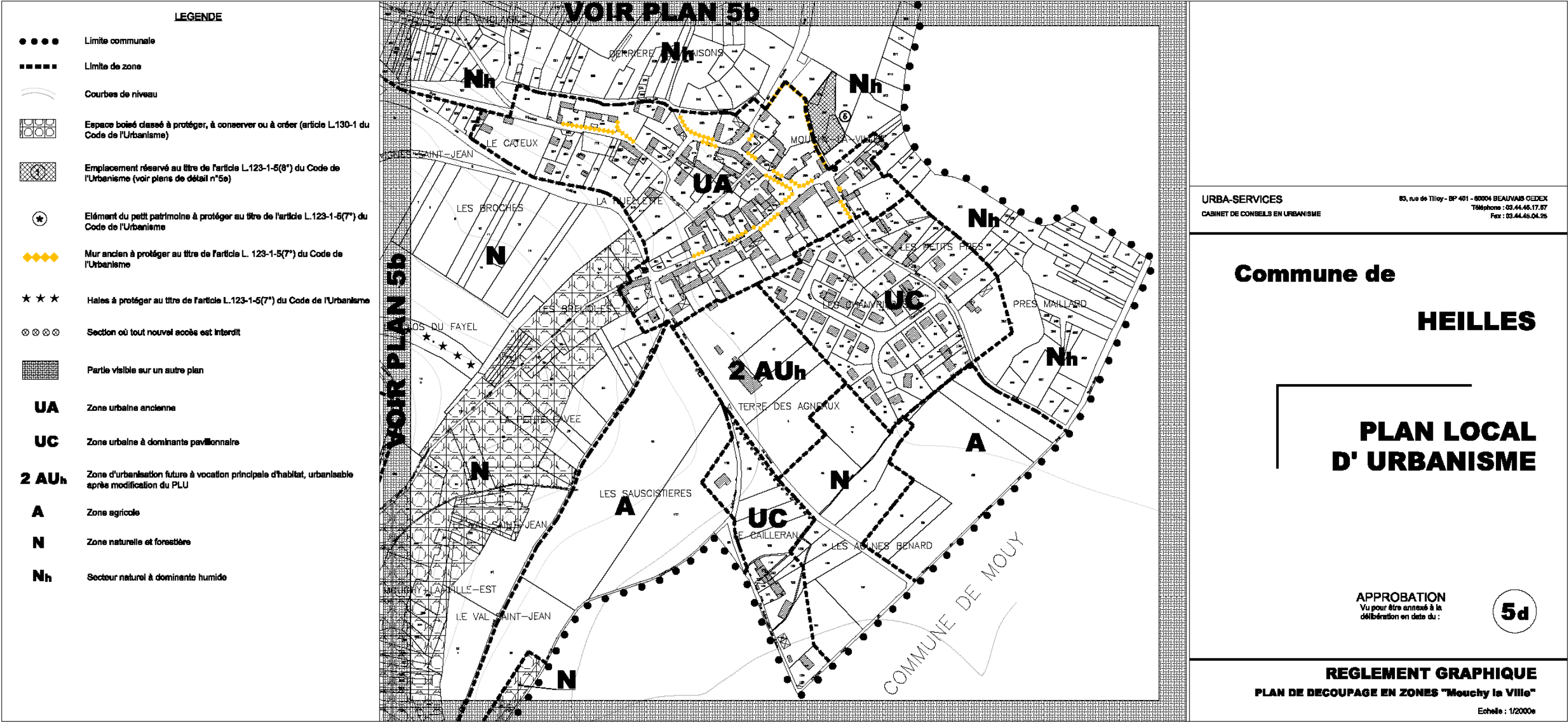
Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

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

Ils sont complétés dans le dossier de PLU par un document n°5e qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.







2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

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

Les zones urbaines sont au nombre de 3, et correspondent chacune à une urbanisation particulière.

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

➤ La zone UA

Caractère de la zone

La zone UA couvre les cœurs anciens du village de Heilles et du hameau de Mouchy-la-Ville.

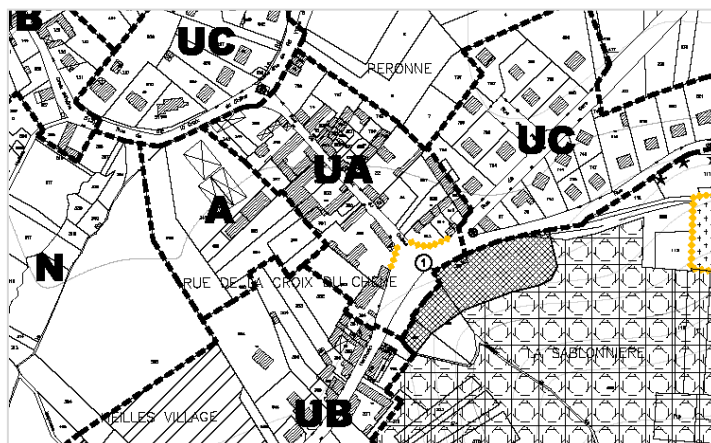
La zone UA identifie ainsi les parties anciennes où les densités sont les plus importantes et où le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies. L'impression de front bâti est complétée par la présence de murs de clôture. Ces secteurs sont très homogènes tant par la volumétrie des constructions que par les matériaux utilisés ; ils sont caractérisés par une image très minérale.

La définition de la zone UA vise à respecter une certaine unité des parties anciennes du village et du hameau.

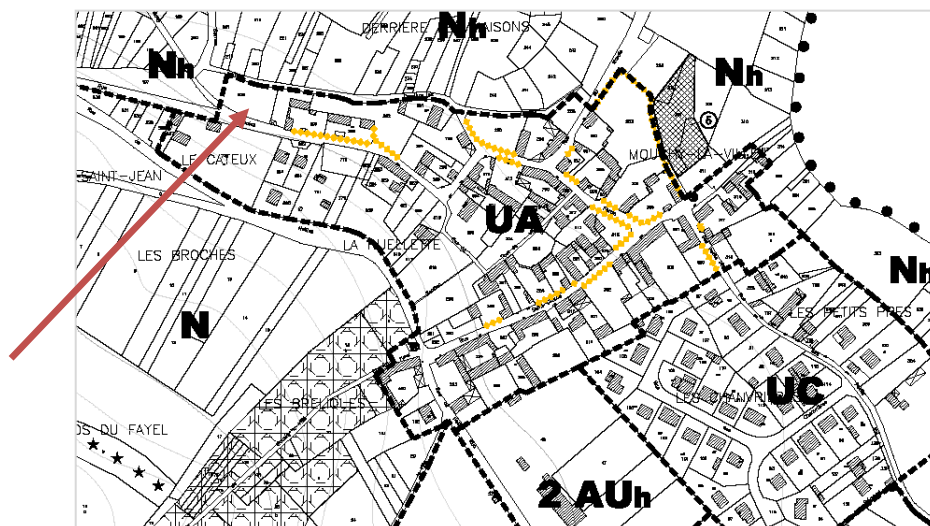
Périmètre de la zone

La zone UA couvre la partie ancienne du village de Heilles, qui correspond à la section de la rue de la Croix du Chêne située à l'approche du carrefour avec les rues Fortin Hermann, de l'Eglise et de la Gare. La zone UA couvre ainsi l'espace central du village de Heilles.

La zone UA couvre ainsi les constructions situées de part et d'autre de cette section de la rue de la Croix du Chêne caractérisée par l'ambiance minérale décrite précédemment (implantation des constructions à l'alignement, matériaux traditionnels,...). Le périmètre de la zone UA est ici très compact, et se limite strictement à cette ambiance bâtie, délimitée nettement par l'intersection de la rue de la Croix du Chêne avec les rues adjacentes.



Dans le hameau de Mouchy-la-Ville, la zone UA couvre sa partie ancienne qui correspond à la rue Saint-Claude et à la rue Nicolas Fortin, partie originelle de Mouchy-la-Ville qui est caractérisée par l'ambiance minérale décrite précédemment (implantation des constructions à l'alignement, matériaux traditionnels,...). Elle couvre donc l'ensemble de l'entité agglomérée, à l'exception d'un lotissement pavillonnaire qui présente des caractéristiques radicalement différentes (lotissement qui est classé en zone UC).



A l'extrémité ouest de Mouchy-la-Ville, la parcelle n°836 (identifiée par une flèche sur le plan ci-dessus) est intégrée à la zone urbaine dans la mesure où elle fait face à un terrain déjà bâti et où elle est en cela assimilée à la partie agglomérée, considérant de plus qu'elle est desservie par les réseaux, et par ailleurs qu'elle n'est pas située dans la « zone à dominante humide » telle qu'identifiée par les services de l'Etat (Cf. chapitre 1.2.4. du présent rapport).

Vocation de la zone

Dans le respect de la vocation de la zone UA, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage et antinomiques d'une vie de bourg. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

Néanmoins, dans la mesure où une partie des installations de l'exploitation agricole qui est située en bordure de la rue de la Croix du Chêne sont classées en zone UA, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà. Il s'agit de ne pas faire obstacle à un éventuel développement de cette exploitation existante.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la voirie dite du Rû dans le village de Heilles, et la voirie Derrière les Jardins et la rue du Tour de Ville dans le hameau de Mouchy-la-Ville. Il s'agit d'éviter la multiplication d'accès sur des rues ou sections de rues qui ne présentent pas un gabarit suffisant pour accueillir une augmentation de circulation (étroitesse de la rue du Tour de Ville en particulier). Les accès dont la largeur n'excède pas 1,20 m sont toutefois autorisés afin de permettre des accès piétons (portillons).

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Dans l'attente du raccordement de la commune au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Malgré le caractère des parties originelles du village et du hameau, les analyses préliminaires ont montré qu'elles ne sont pas exclusivement constituées de constructions implantées à l'alignement. C'est pourquoi le règlement de la zone UA permet, soit une implantation à l'alignement, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m.

Néanmoins, lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, le règlement impose l'édification d'une clôture minérale afin de conserver l'image urbaine de la zone UA (continuités visuelles).

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie et peuvent générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible, fixée à 35 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt architectural (construction en brique ou en pierre).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UA.

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

Implantation des constructions sur une même propriété

Par souci de cohérence, cette distance de 3 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit également de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UA à 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Cependant, afin de ne pas restreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 70 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 10 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie).

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande.

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

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

S'agissant des clôtures, la volonté communale de préserver le caractère de la partie ancienne du village et du hameau se traduit par l'obligation de clôtures minérales sur rue (lorsque la construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement). Ces clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit de murets d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

En outre, dans une optique de préservation du caractère des parties anciennes du village et du hameau, plusieurs murs (principalement en pierre) sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

Par ailleurs, des éléments de petit patrimoine sont aussi identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. En zone UA, cette protection concerne un lavoir situé rue Saint-Claude et un monument aux Morts situé rue de Heilles, dans le hameau de Mouchy-la-Ville.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. En revanche, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait s'avérer contraire à la volonté communale de favoriser le petit commerce.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est recommandée à l'article 13.

Par ailleurs, dans le respect de la sensibilité hydraulique (risque de remontée de nappe), les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Coefficient d'Occupation du Sol

S'agissant des droits à construire, les dispositions réglementaires s'inscrivent dans une logique de modulation des densités entre les parties anciennes et centrales (zone UA), les espaces mixtes (zone UB), et les espaces à dominante pavillonnaire (zone UC). Ce principe de décroissance des densités se traduit par la définition d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,50 en UA, contre 0,40 en UB et 0,30 en UC.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ La zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux parties du bourg qui présentent une mixité du bâti, où bâti ancien et bâti récent se mêlent (mixité des implantations, des typologies,...). L'hétérogénéité observée dans le bâti existant a constitué un préalable à la détermination de la zone UB et à la définition des règles.

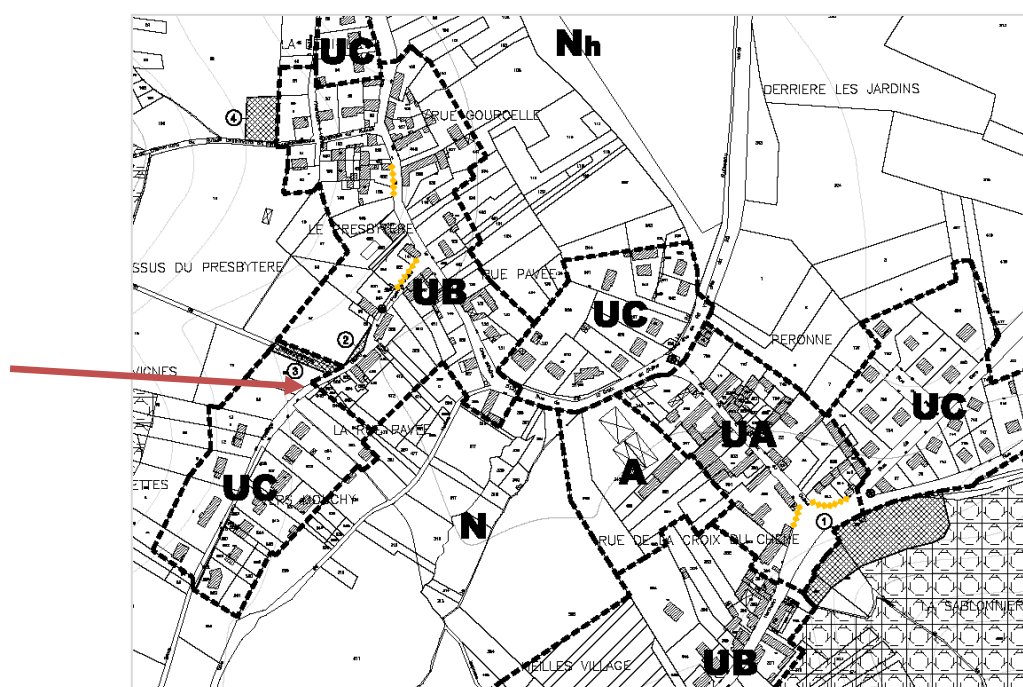
La zone UB présente une vocation principalement résidentielle, mais accueille également les principaux équipements publics de la commune (mairie, école, salle des fêtes, terrains de sports).

Périmètre de la zone

Correspondant à des secteurs mixtes, la zone UB couvre 3 espaces distincts dans le village de Heilles ; aucune zone UB n'est identifiée dans le hameau de Mouchy-la-Ville.

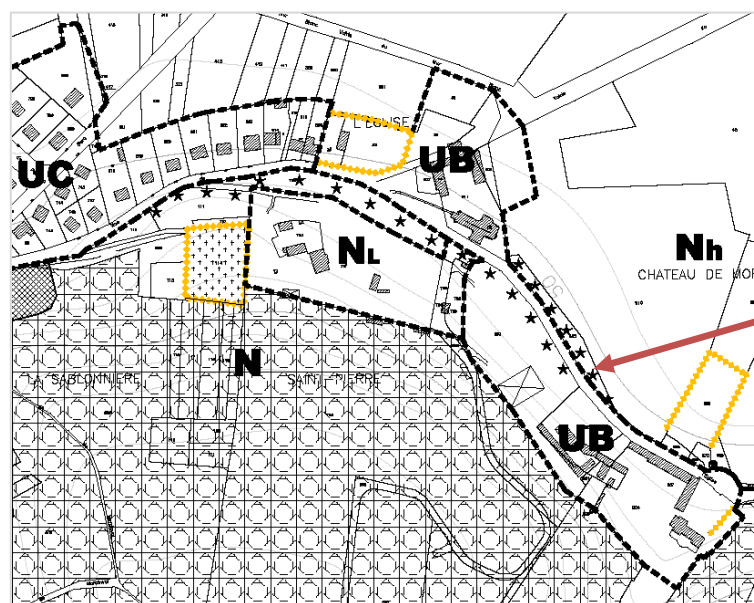
Les limites de la zone UB ont été positionnées en fonction de la nature du bâti existant (présence de constructions anciennes), par opposition à la zone UC qui comprend quasi exclusivement des espaces résidentiels de type pavillonnaire.

Dans la partie nord du village, la zone UB couvre la section de la rue de la Croix du Chêne située aux abords du Passage Gadru et de l'impasse du Rubulé. Alors que cette dernière est intégralement classée en zone UB compte tenu de la mixité du bâti qu'elle dessert, le Passage Gadru n'est inclus à la zone UB que dans sa partie basse caractérisée par une mixité du bâti. Ainsi, la limite (identifiée par une flèche sur le plan ci-dessous) y est positionnée à hauteur de la dernière construction ancienne, et a été tirée au droit sur l'autre rive de la voie en respectant néanmoins le tracé d'un chemin existant.

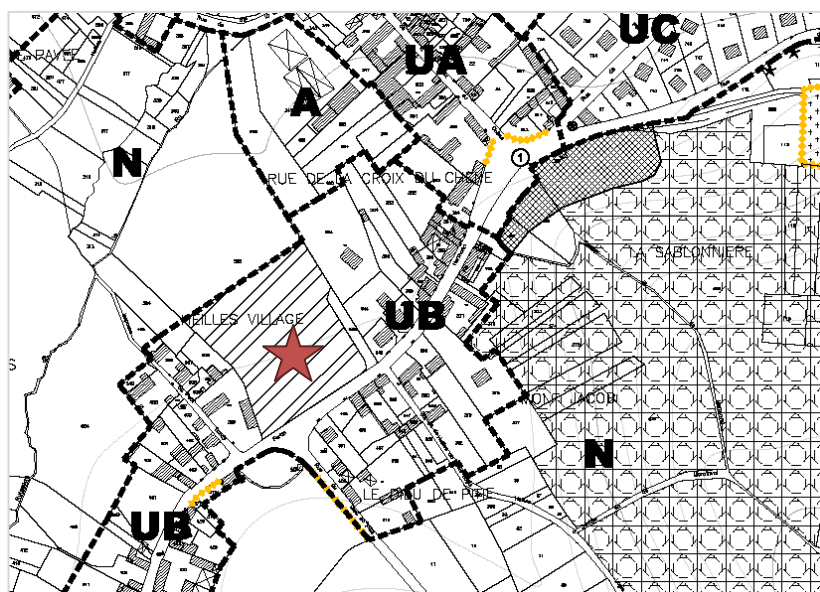


Dans la partie Est du village de Heilles, la zone UB couvre le secteur des équipements publics situés en contrebas de la rue de l'Eglise (mairie, école, terrains de sports), de même que l'église.

La zone UB intègre également le centre équestre et le château de Morainval situés à l'entrée Est du village considérant qu'ils appartiennent à l'espace aggloméré. La rive opposée (Cf. flèche) étant située très en contrebas de la route départementale, et étant ainsi soumise aux aléas du fond de vallée (sensibilité hydraulique reconnue par un classement en secteur Nh), elle ne peut prétendre à un classement en zone urbaine.



Dans la partie ouest du village de Heilles, la zone UB couvre l'ensemble de la rue Fortin Hermann, et les impasses perpendiculaires à cette voie (impasse du Petit Landy, rue du Dieu de Pitié, impasse du Bois Logis). La limite de la zone urbaine y est positionnée à hauteur des dernières constructions existantes afin d'éviter toute extension de l'urbanisation aux extrémités de l'espace aggloméré.



En bordure de la rue Fortin Hermann, la façade de la parcelle n°585, qui est bordée par les réseaux, est classée en zone urbaine (espace identifié par une étoile sur le plan ci-avant). La limite arrière de la zone UB est ici positionnée à 100 m de l'emprise publique de la rue Fortin Hermann, selon une profondeur comparable à celle observée au voisinage immédiat à l'extrémité de l'impasse du Petit Landy.

Considérant que ce terrain constitue l'un des rares espaces d'accueil de nouvelles constructions à l'intérieur des parties bâties, et que son devenir constitue un enjeu important, des « orientations d'aménagement et de programmation » y sont définies afin d'encadrer les modalités d'urbanisation.

Ainsi, la Municipalité souhaite éviter l'implantation de constructions à proximité immédiate de la rue, dans le respect de l'identité des lieux, étant rappelé que ce terrain fait face à une entrée du château de Mouchy-le-Châtel. La Municipalité souhaite conjointement rendre obligatoire l'aménagement d'un espace paysagé et planté sur une profondeur minimale de 20 m en façade de la rue Fortin Hermann.

De plus, il est convenu de rendre obligatoire une desserte par une voie nouvelle, excluant alors l'hypothèse de constructions en « double rideau ». Cette voie devra être traversante, et donc présenter deux accès distincts sur la rue Fortin Hermann. Il s'agit ainsi d'éviter une desserte par une voie en impasse, qui ne permettrait pas une intégration optimale au village, et qui obligerait à la réalisation d'une aire de retournement pour la circulation. Plus globalement, ce principe d'aménagement par une voie traversante vise à éviter une morphologie de type « lotissement en impasse ».

En outre, l'obligation de réaliser un bassin d'orage est énoncée dans les « orientations d'aménagement et de programmation », afin notamment que l'exploitation agricole située en contrebas ne soit pas impactée par cette urbanisation.

Déduction faite de la bande de 20 m destinée à l'aménagement d'un espace paysagé, la capacité d'accueil de ce terrain est fixée entre 8 et 10 logements.

Le schéma figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » est repris ci-après :



Périmètre concerné
par les orientations
d'aménagement et
de programmation



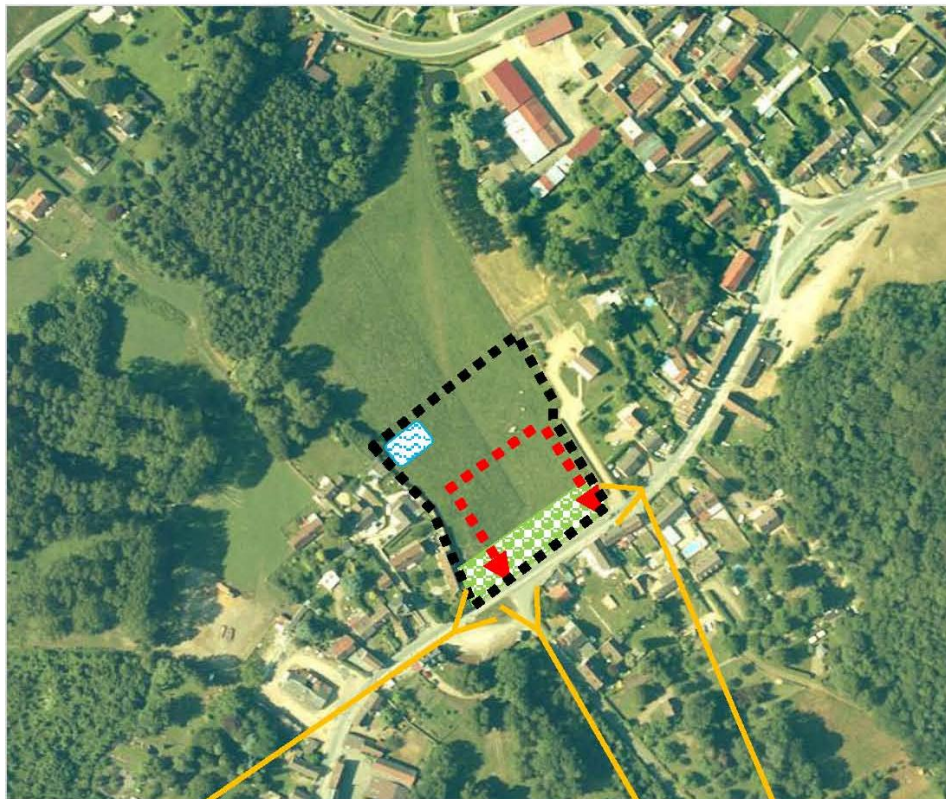
Principe de desserte
par une voie
nouvelle traversante
(présentant deux
accès distincts sur la
rue Fortin Hermann)



Aménagement d'un
espace paysagé et planté,
sur une profondeur
minimale de 20 m



Réalisation d'un bassin
d'orage



La capacité d'accueil
de cet espace est fixée
entre 8 et 10 logements.



Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'impasse du Landy, la rue du Dieu de Pitié et l'impasse du Bois Logis. Il s'agit d'éviter la multiplication d'accès sur des rues ou sections de rues qui ne présentent pas un gabarit suffisant pour accueillir une augmentation de circulation. Les accès dont la largeur n'excède pas 1,20 m sont toutefois autorisés afin de permettre des accès piétons (portillons).

Par ailleurs, à l'intérieur du périmètre identifié au règlement graphique en bordure de la rue Fortin Hermann, le règlement rappelle que les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés. Il est rappelé que le document rend obligatoire une desserte par une voie nouvelle, excluant alors l'hypothèse de constructions en « double rideau ». Cette voie devra être traversante, et donc présenter deux accès distincts sur la rue Fortin Hermann. Il s'agit ainsi d'éviter une desserte par une voie en impasse, qui ne permettrait pas une intégration optimale au village, et qui obligerait à la réalisation d'une aire de retournement pour la circulation. Plus globalement, ce principe d'aménagement par une voie traversante vise à éviter une morphologie de type « lotissement en impasse ».

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Dans l'attente du raccordement de la commune au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de la mixité du bâti observée dans la zone UB, et au regard de l'hétérogénéité des implantations, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie et peuvent générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible, fixée à 35 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt architectural

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie.

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

Implantation des constructions sur une même propriété

Par souci de cohérence, cette distance de 3 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit également de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UB à 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Cependant, afin de ne pas restreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 60 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UB est de 10 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies en zone UA par souci d'unité de traitement sur l'ensemble du village.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande.

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

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

S'agissant des clôtures sur rue en zone UB, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit de murets d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

En outre, dans une optique de préservation du caractère des parties anciennes du village, plusieurs murs (principalement en pierre) sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

Par ailleurs, des éléments de petit patrimoine sont aussi identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. En zone UB, cette protection concerne un puits situé passage Gadru ainsi que la tour du château située en bordure de la rue de l'Eglise.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est recommandée à l'article 13.

En outre, dans le respect de la sensibilité hydraulique (risque de remontée de nappe), les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, à l'intérieur du périmètre identifié au règlement graphique en bordure de la rue Fortin Hermann, le règlement rappelle que les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » devront être respectés. Il est rappelé que l'aménagement d'un espace paysagé et planté sur une profondeur minimale de 20 m en façade de la rue Fortin Hermann est rendu obligatoire.

Coefficient d'Occupation du Sol

S'agissant des droits à construire, les dispositions réglementaires s'inscrivent dans une logique de modulation des densités entre les parties anciennes et centrales (zone UA), les espaces mixtes (zone UB), et les espaces à dominante pavillonnaire (zone UC). Ce principe de décroissance des densités se traduit par la définition d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,40 en UB (contre 0,50 en UA et 0,30 en UC).

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée, et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ La zone UC

Caractère de la zone

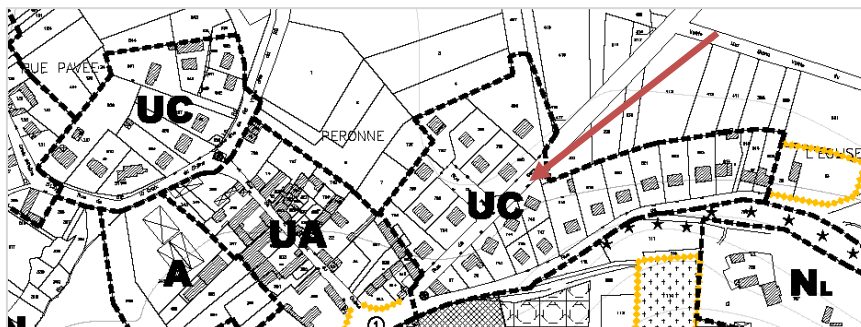
La zone UC constitue une zone urbaine à caractère résidentiel, qui correspond à des espaces à dominante pavillonnaire.

La définition de la zone UC vise à conforter le caractère de ces secteurs, dont l'image urbaine est différente de ceux classés en zones UA et UB (zones qui comportent des constructions anciennes).

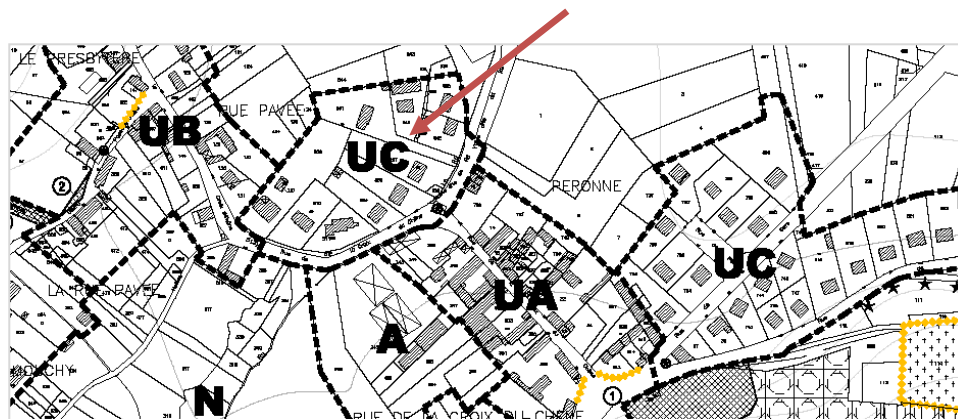
Périmètre de la zone

La zone UC correspond aux secteurs du village et du hameau qui présentent une trame bâtie de type pavillonnaire, et où la densité observée est plus faible que dans le reste de l'espace aggloméré.

Dans le village de Heilles, la zone UC couvre le linéaire pavillonnaire situé en bordure de la rue de l'Eglise, ainsi que le petit lotissement de la rue de Péronne. Les limites de la zone UC s'appuient sur les fonds de parcelles.

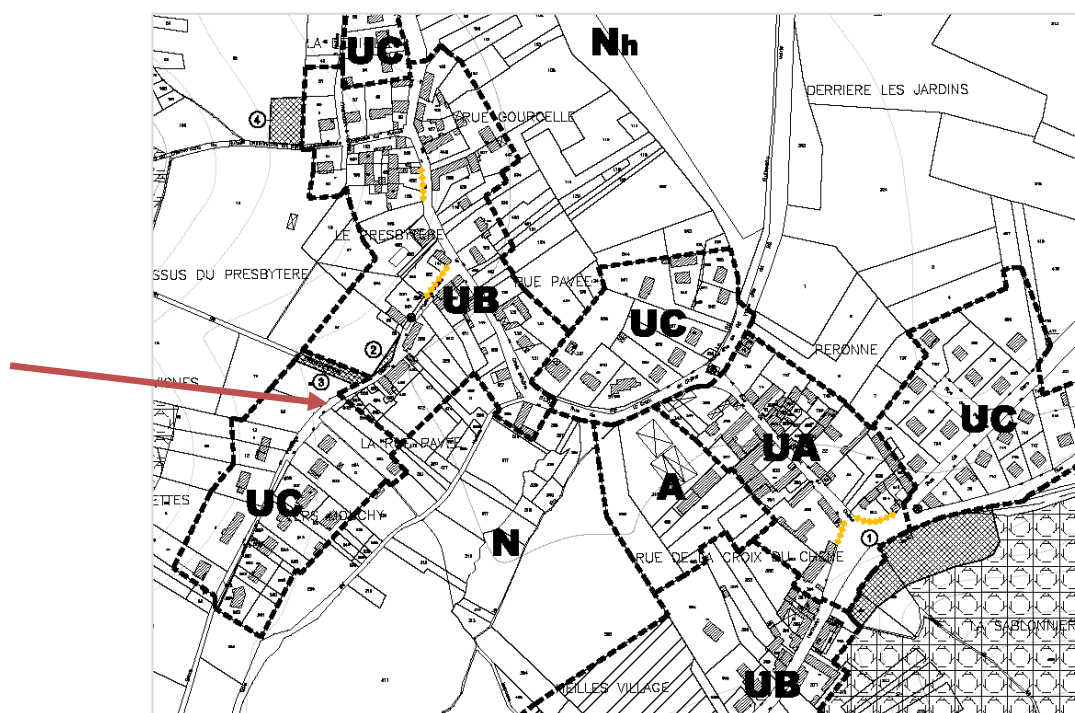


La zone UC couvre également une séquence pavillonnaire située dans la rue de la Croix du Chêne, séquence qui présente des caractéristiques différentes de celles du reste de la rue qui est classée en zone UA pour sa partie située dans le centre du village, et en zone UB pour sa partie située plus au nord. Là encore c'est la différence de trame bâtie et de densité qui justifie le positionnement des limites.

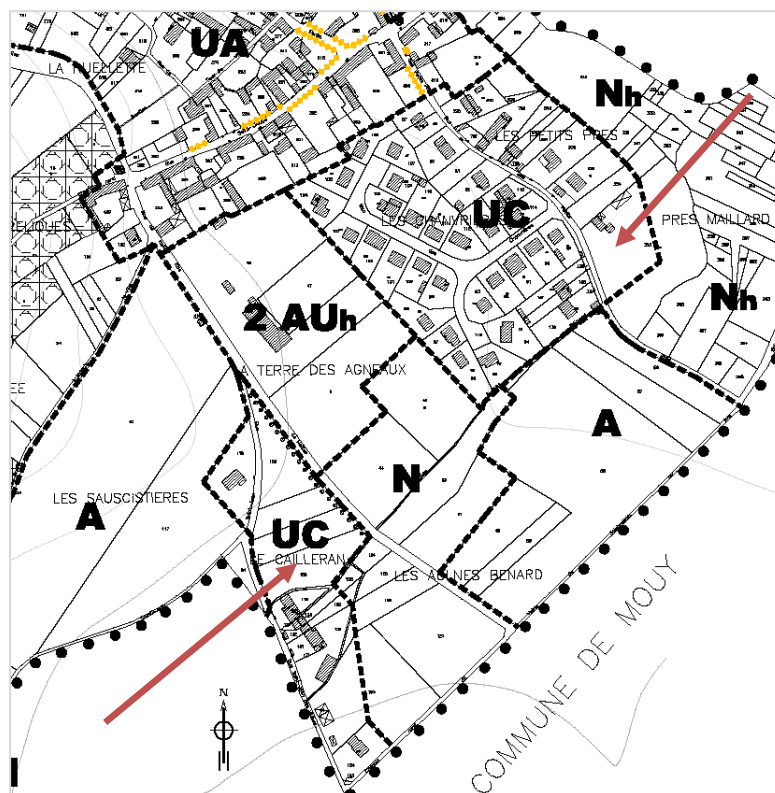


De plus, la zone UC couvre deux franges du village à dominante pavillonnaire, l'une située à l'extrémité nord de la rue de la Croix du Chêne au-delà de l'impasse du Rubulé, l'autre située à l'extrémité du Passage Gadru en marge ouest du village. La limite de la zone urbaine est positionnée à hauteur des dernières constructions pour éviter toute extension linéaire de l'urbanisation.

Le Passage Gadru n'est classé en zone UC que dans sa section caractérisée par une urbanisation récente (constructions pavillonnaires). Ainsi, la limite (identifiée par une flèche sur le plan ci-dessous) y est positionnée à hauteur de la dernière construction ancienne, et a été tirée au droit sur l'autre rive de la voie en respectant néanmoins le tracé d'un chemin existant.



Par ailleurs, dans le hameau de Mouchy-la-Ville, la zone UC couvre le lotissement pavillonnaire de la rue des Petits Prés et de la rue des Chanvrières. A l'extrémité de la rue des Petits Prés, la zone urbaine intègre la façade de la parcelle n°355, sur une profondeur d'une cinquantaine de mètres ; la limite y est tirée au droit par rapport aux parcelles bâties qui lui font face.



En outre, la séquence bâtie desservie par la rue Saint-Jean-des-Viviers au lieu-dit « Le Cailleran », au sud de Mouchy-la-Ville, est classée en zone UC. Ce classement en zone urbaine tient compte de la présence des réseaux, et vise à raccrocher davantage ces constructions au reste de l'espace aggloméré, en permettant un comblement des dents creuses.

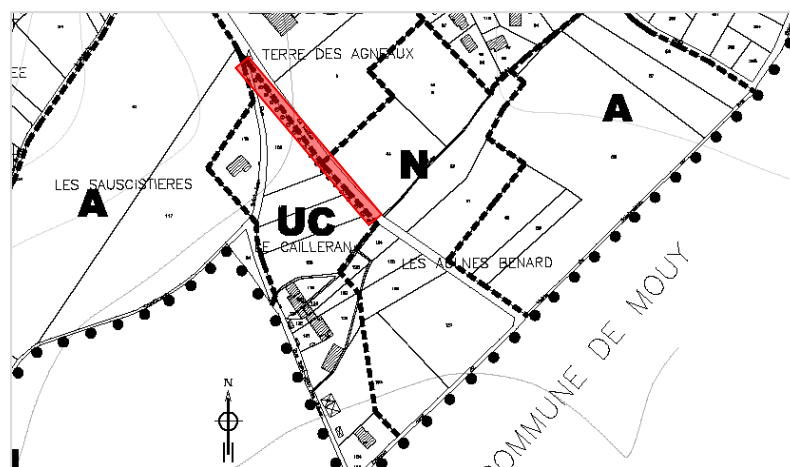
Vocation de la zone

Le règlement de la zone UC conforte la vocation résidentielle en interdisant toute construction à usage d'activités, à l'exception des constructions à usage de bureaux et des activités artisanales non nuisantes.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

De plus, dans la zone UC située au sud de Mouchy-la-Ville, aucun nouvel accès n'est autorisé en bordure de la route départementale ; ainsi pour des raisons de sécurité les accès devront s'effectuer par la rue Saint-Jean-des-Viviers.



Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Dans l'attente du raccordement de la commune au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels classés en zone UC (urbanisation de type pavillonnaire).

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie et peuvent générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible, fixée à 35 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension d'habitations existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie.

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

Implantation des constructions sur une même propriété

Par souci de cohérence, cette distance de 3 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit également de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UC à 30 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Cependant, afin de ne pas restreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UC est de 10 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies en zone UA et en zone UB par souci d'unité de traitement sur l'ensemble des parties bâties.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UC visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

S'agissant des clôtures sur rue en zone UC, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2,00 m, soit de murets d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

Par ailleurs, des éléments de petit patrimoine sont aussi identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées. En zone UC, cette protection concerne un calvaire situé à l'intersection de la rue de la Gare et de la rue de l'Eglise et un lavoir situé rue de la Croix du Chêne, dans le village de Heilles.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

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

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est recommandée à l'article 13.

En outre, dans le respect de la sensibilité hydraulique (risque de remontée de nappe), les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Coefficient d'Occupation du Sol

S'agissant des droits à construire, les dispositions réglementaires s'inscrivent dans une logique de modulation des densités entre les parties anciennes et centrales (zone UA), les espaces mixtes (zone UB), et les espaces à dominante pavillonnaire (zone UC). Ce principe de décroissance des densités se traduit par la définition d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,30 en UC (contre 0,40 en UB et 0,50 en UA).

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES	SUPERFICIE
UA	8 ha 46
UB	12 ha 76
UC	12 ha 18
TOTAL	33 ha 40

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durable et le règlement ».

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

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

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

Il est rappelé que l'orientation visant à la maîtrise du développement urbain, telle qu'énoncée dans le PADD, s'articule autour de la nécessité d'assurer un développement cohérent avec la capacité des équipements de la commune et compatible avec les objectifs du SCOT du Pays de Thelle, soit un taux de variation annuel maximum de 1 %, équivalent à une centaine d'habitants à l'horizon 2030, soit une quarantaine de logements.

Outre la volonté de privilégier le comblement des dents creuses (qui sont classées en zone urbaine), le PADD envisage un développement urbain à Mouchy-la-Ville sur un terrain occupé par une ancienne scierie (secteur situé au lieu-dit « La Terre des Agneaux »).

↳ Dans ce contexte, la zone AU, qui correspond aux secteurs sur lesquels la Commune a décidé de localiser le développement urbain, ne comprend qu'une seule zone :

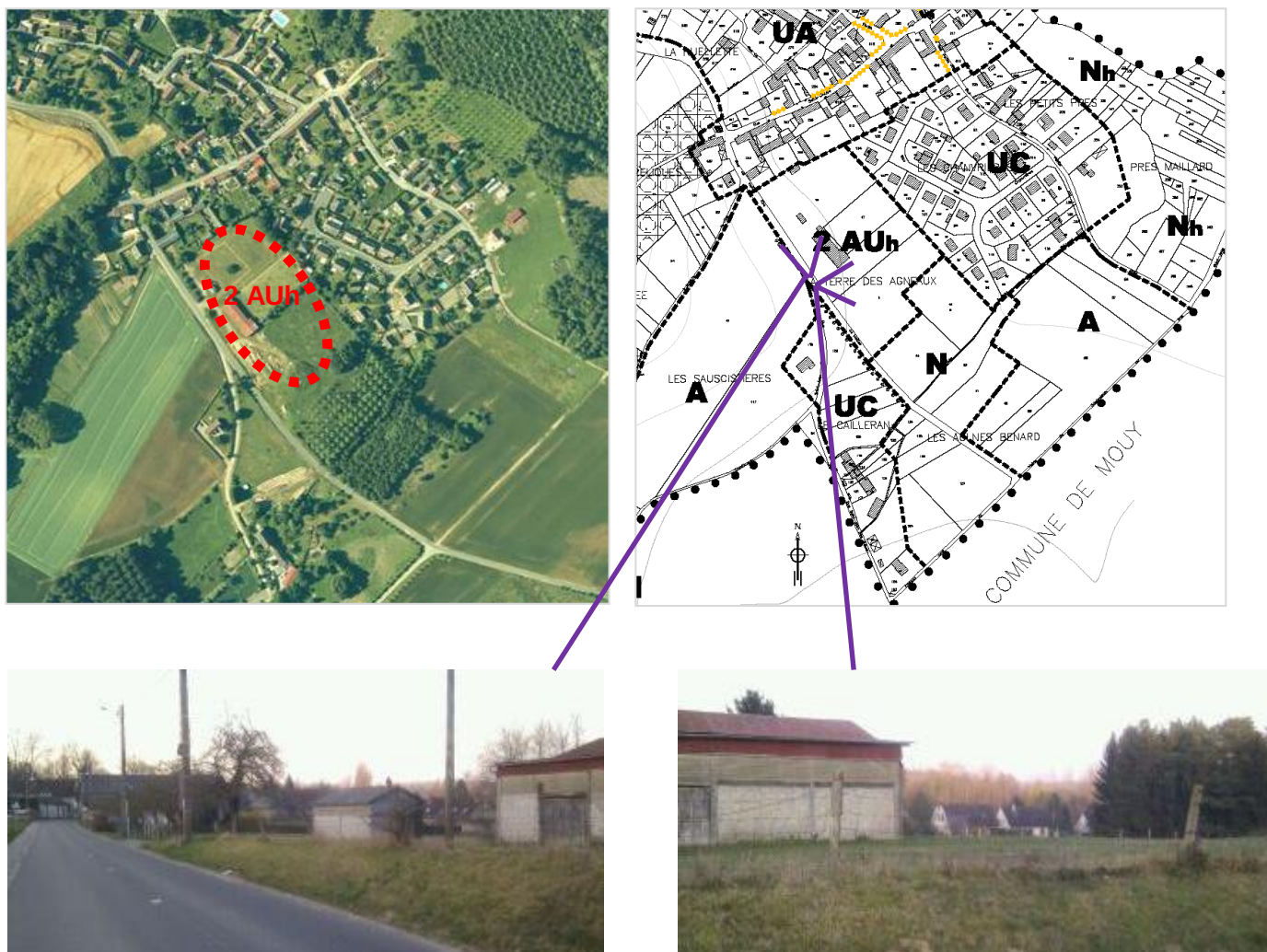
- 2 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un terrain occupé par une ancienne scierie dans le hameau de Mouchy-la-Ville.

➤ Le secteur 2 AUh

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 2 AUh, à vocation principale d'habitat et urbanisable après modification du PLU, correspond à un terrain occupé par une ancienne scierie dans le hameau de Mouchy-la-Ville.

L'inscription de cette zone d'urbanisation future répond à la volonté communale de programmer un développement urbain sur un terrain déjà bâti et en partie artificialisé. Il s'agit ainsi de favoriser la reconversion d'une friche et de limiter conjointement l'étalement urbain.



Le périmètre de la zone 2 AU couvre les parcelles situées en bordure de la rue de Heilles (RD 512) et appartenant à l'enveloppe urbaine du hameau de Mouchy-la-Ville. En revanche, les parcelles n°44 et 45, qui correspondent à des peupleraies, n'ont pas été incluses dans le périmètre de la zone 2 AU afin d'assurer le maintien du caractère naturel des terrains situés à l'approche du ru des Aulnes Bénard.

Compte tenu du caractère résidentiel de la commune, et considérant que ce secteur constitue le principal espace d'accueil pour le développement futur de la commune, c'est une vocation d'habitat qui est privilégiée. Il est rappelé ici que les orientations du SCOT du Pays de Thelle prévoient un taux de variation annuel maximum de 1 %, équivalent à une centaine d'habitants à l'horizon 2030, soit une quarantaine de logements.

Considérant que la superficie de la zone 2 AUh est de 2 ha 09, sa capacité d'accueil peut être évaluée à une trentaine de logements, sur la base d'une densité moyenne d'une quinzaine de logements à l'hectare. Néanmoins, cette capacité d'accueil ne sera approfondie qu'à l'issue de l'étude en cours sur ce secteur, et ce en fonction des modalités d'urbanisation choisies (desserte, espaces publics,...) et de la composition urbaine retenue (typologies de constructions,...).

Dans ce contexte, les règles et les modalités d'aménagement de la zone pourront être affinées à l'occasion de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Néanmoins, un corps de règles a d'ores-et-déjà été édicté au PLU afin de cerner la vocation de la zone et son image urbaine. Des règles analogues à celles définies dans la zone UC ont été déterminées, et ce dans une optique d'unité de traitement pour l'ensemble des espaces d'urbanisation récente à vocation résidentielle.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Dans l'attente du raccordement de la commune au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels classés en zone UC.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie et peuvent générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible est fixée à 25 m dans la zone 2 AUh.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne pourront être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie.

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

Implantation des constructions sur une même propriété

Par souci de cohérence, cette distance de 3 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit également de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée à 30 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation, à l'instar de l'emprise fixée en zone UC.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone 2 AUh est de 10 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies dans toutes les zones urbaines par souci d'unité de traitement sur l'ensemble de la commune.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone 2 AUh visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Par ailleurs, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain) et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est recommandée à l'article 13.

En outre, dans le respect de la sensibilité hydraulique (risque de remontée de nappe), les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Coefficient d'Occupation du Sol

Dans la zone 2 AUh, le COS est fixé à 0 afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothéquerait l'urbanisation de la zone sur le long terme.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ **Tableau des superficies des zones à urbaniser**

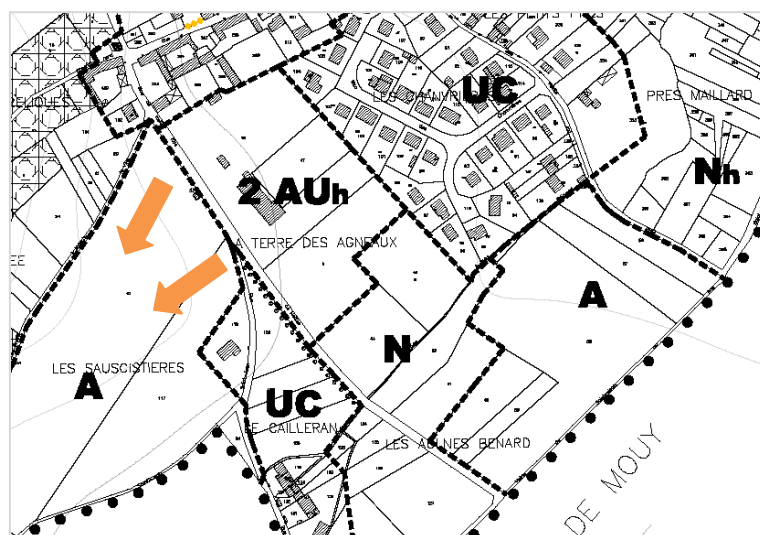
ZONES	SUPERFICIE
2 AUh	2 ha 09
TOTAL	2 ha 09

2 - 2 - 4 - La zone agricole

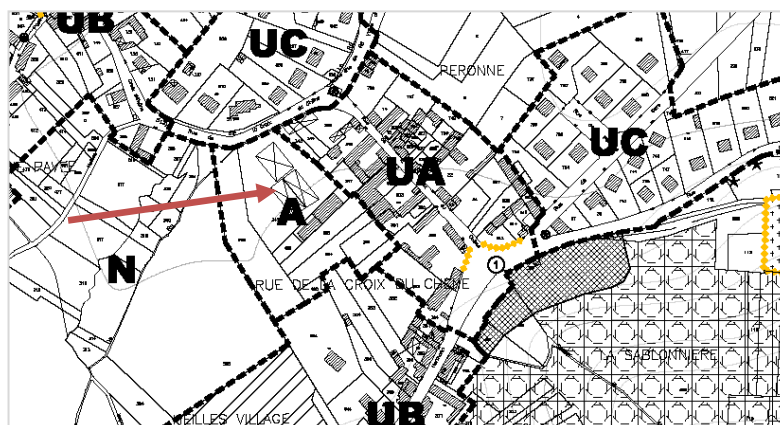
La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Est ainsi classé en zone A l'ensemble du plateau agricole situé dans la partie sud du territoire communal.

De plus, une frange cultivée située en limite du territoire de Mouy est également classée en zone A, de même que le fond de vallon agricole situé au sud de Mouchy-la-Ville jusqu'à la RD 512. Le classement en zone A du linéaire qui borde la RD 512 à Mouchy-la-Ville vise à ne pas porter atteinte à l'unité du fond de vallon cultivé au lieu-dit « Les Sauscistières », et ainsi à maintenir une ouverture paysagère sur cet espace naturel (Cf. flèches orange sur le plan ci-dessous).



Est également classée en zone A l'exploitation agricole située dans le village de Heilles, en bordure de la rue de la Croix du Chêne. Une partie de l'exploitation, située à l'angle droit formé par la rue, est pleinement intégrée à la silhouette bâtie, elle est donc incluse en zone urbaine (zone UA). En revanche, la partie arrière de l'exploitation est située dans un environnement plus sensible sur le plan paysager et hydraulique, qui ne permet pas d'octroyer les droits à construire autorisés dans la zone urbaine. La partie arrière de cette exploitation agricole fait par conséquent l'objet d'un classement en zone A.



Par ailleurs, la vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Le règlement autorise également les activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

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

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

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Une prescription spécifique est adoptée quant à l'implantation des constructions par rapport à l'emprise des routes départementales, qui sont des voies de plus grande importance, et pour lesquelles un recul de 20 m est imposé.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

L'implantation des constructions sur une même propriété, de même que l'emprise au sol maximale des constructions, ne sont pas réglementées.

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 12 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole). La volumétrie des habitations autorisées est identique à celle fixée dans les zones urbaines.

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

Par ailleurs, certains espaces boisés ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. En zone A, ce classement a été retenu pour trois bosquets situés sur le plateau au sud du territoire communal.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N les coteaux boisés et leur versant, qui occupent la partie centrale du territoire communal. La zone N identifie ainsi les espaces situés en lisière sud du village de Heilles et du hameau de Mouchy-la-Ville, jusqu'au coteau boisé qui longe la limite territoriale entre les communes de Heilles et Mouy.

La zone N couvre également les terrains situés aux abords du ru des Aulnes Bénard, à l'Est du hameau de Mouchy-la-Ville.

Dans la mesure où la zone N comprend une construction isolée à l'extrémité ouest du territoire communal, en limite du territoire de Hermes, le règlement autorise l'extension des constructions existantes dans une limite de 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU. Cette disposition vise à permettre une adaptation des constructions existantes tout en restreignant les droits à construire.

S'agissant des règles d'implantation dans l'ensemble de la zone N – y compris dans les secteurs exposés ci-après – aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone N autorise l'implantation des constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

En outre, dans une optique de préservation du caractère de la commune, plusieurs murs en pierre sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés et réparés à l'identique. Est principalement concerné en zone N le mur d'enceinte du parc du château de Mouchy-le-Châtel (en bordure de la RD 89). Le mur d'enceinte du cimetière, ainsi qu'un mur situé en contrebas de la rue de l'Eglise (en secteur Nh) sont également protégés.

Par ailleurs, les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. En zone N, cette protection concerne l'ensemble des coteaux boisés qui caractérisent la rupture géographique entre le fond de la vallée du Thérain et le plateau situé au sud du territoire.

De plus, dans une optique de préservation des paysages, quelques haies structurantes sont protégées en tant qu'éléments du paysage, au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Sont concernées une haie située au lieu-dit « rue de la Croix du Chêne » à l'arrière de l'exploitation agricole, des haies situées en bordure de la rue de l'Eglise, des haies situées en contre-haut de l'impasse du Rubulé sur le versant au nord-ouest du village, et des haies situées à l'ouest de Mouchy-la-Ville.

↳ Outre ces espaces, la zone N comprend 2 secteurs qui correspondent chacun à une vocation spécifique :

- un secteur **Nb**, secteur bâti au développement restreint, correspondant à la construction isolée située en bordure de la RD 512 à l'extrémité ouest du territoire de Heilles, en limite du territoire de Hermes,
- un secteur **Nh**, à dominante humide, correspondant au fond de la vallée du Thérain dans la partie nord du territoire communal,
- un secteur **NL**, à vocation de loisirs, correspondant à l'espace occupé par le centre de vacances de la ville de Drancy en contre-haut de la rue de l'Eglise.

↳ Le **secteur Nb** identifie une habitation située au n°1100 de la rue de la Croix du Chêne, implantée sur la parcelle n°51 située en bordure de la RD 512 en limite du territoire de Hermes.



Afin d'éviter toute dérive ultérieure qui consisterait à densifier ce secteur, sans pour autant faire obstacle à toute constructibilité, la Commune a souhaité dans le règlement du secteur Nb autoriser les constructions à usage d'habitation « à condition de ne pas occasionner la création de plus d'1 logement supplémentaire par rapport à la situation existante avant l'entrée en vigueur du PLU ».

De plus, le règlement stipule que tout nouvel accès est interdit, exigeant ainsi que la construction nouvelle autorisée prenne accès par celui déjà existant, et ce pour des raisons de sécurité le long de la RD 512.

↳ Le **secteur Nh** identifie le fond de la vallée du Thérain, en grande partie reconnu en « zone à dominante humide ».

Ce classement en Nh a été retenu pour l'ensemble des espaces naturels situés en contrebas de la route départementale, et/ou des espaces agglomérés classés en zone urbaine. Ainsi, la partie nord du territoire communal bordée par la rivière du Thérain est classée en Nh, et ce de part et d'autre de la voie ferrée jusqu'en limite des espaces bâtis.

Dans la mesure où la zone Nh comprend quelques constructions isolées, dans le secteur de la gare en bordure de la RD 89, le règlement autorise l'extension des constructions existantes dans une limite de 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU. Cette disposition vise à permettre une adaptation des constructions existantes tout en restreignant les droits à construire.

De plus, dans le respect de la sensibilité hydraulique et écologique du fond de vallée, le règlement n'autorise que les équipements d'infrastructure et les installations de pêche (présence d'étangs).

↳ Le **secteur Nl** correspond quant à lui à un espace occupé par le centre de vacances de la ville de Drancy, en contre-haut de la rue de l'Eglise dans le village de Heilles.

Le règlement conforte la vocation de ce secteur en autorisant les constructions et installations à usage de loisirs.

De plus, le règlement autorise le changement de destination des bâtiments existants et leur affectation à un usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration, de bureau, d'artisanat, ou d'accueil d'un établissement à caractère d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi de ne pas faire obstacle à une éventuelle reconversion du site, sans pour autant octroyer des droits qui seraient sans rapport avec la capacité d'accueil de la commune et avec la situation singulière du site (point haut en bordure de boisements).

➤ **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES	SUPERFICIE
A	136 ha 13
N	403 ha 38
dont N	148 ha 15
Nb	0 ha 80
Nh	253 ha 18
NL	1 ha 25
TOTAL	539 ha 51

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	33 ha 40	5,8 %
AU	2 ha 09	0,4 %
A	136 ha 13	23,7 %
N	403 ha 38	70,1 %
TOTAL	575 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	96 ha 36	16,7 %

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	ANCIEN POS	PRESENT PLU	VARIATIONS
UA	6 ha 00	8 ha 46	+ 2 ha 46
UB	6 ha 90	12 ha 76	+ 5 ha 86
UC	10 ha 10	12 ha 18	+ 2 ha 08
UP	0 ha 90	/	- 0 ha 90
UY	9 ha 42	/	- 9 ha 42
AU (soit NA au POS)	4 ha 98	2 ha 09	- 2 ha 89
NB au POS	1 ha 10	/	- 1 ha 10
A (soit NC au POS)	183 ha 30	136 ha 13	- 47 ha 17
N (soit ND au POS)	352 ha 30	403 ha 38	+ 51 ha 08
TOTAL	575 ha 00	575 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

Remarques sur les zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU, par rapport à celles inscrites au POS précédent.

La distinction entre 3 zones urbaines UA / UB / UC a été reconduite au sein des deux espaces agglomérés (village de Heilles et hameau de Mouchy-la-Ville).

Alors que les zones UA et UC présentent des périmètres analogues (pas d'évolution significative), il apparaît que la zone UB englobe désormais le secteur du centre équestre et du château de Morainval à l'entrée Est du village (auparavant classé en NCa), de même que la dent creuse située en bordure de la rue Fortin Hermann (auparavant classée en ND).

Toutefois, il ressort que l'évolution des zones est restreinte, et que l'évolution de leur superficie n'est pas aussi importante que ce qu'indique le tableau ; cette différence ne peut s'expliquer que par des imprécisions de calcul dans le précédent POS.

La zone UP qui était déterminée au POS au voisinage de la salle des fêtes n'a pas été reconduite ; cet équipement est désormais intégré à la zone urbaine, tandis que la place publique voisine (qui fait l'objet d'un emplacement réservé) est classée en zone N.

La zone UY qui identifiait au POS l'emprise ferroviaire n'a pas été reconduite ; la voie ferrée est désormais fondue dans la zone qu'elle traverse (zone Nh).

Remarques sur les zones à urbaniser

La diminution de la superficie des zones AU, de près de 3 ha, est la résultante de plusieurs évolutions :

↳ S'agissant de la suppression ou de la réduction de certaines zones NA du précédent POS :

- la zone 2 AU inscrite dans le hameau de Mouchy-la-Ville sur le site d'une ancienne scierie (zone 2 NA dans l'ancien POS) a été réduite dans sa partie Est afin d'en exclure les parcelles n°44 et 45 qui correspondent à des peupleraies (parcelles désormais classées en zone N),

- la zone 1 NA qui avait été inscrite au POS en marge ouest du village de Heilles, au lieu-dit « Au Dessus du Presbytère » sur le versant situé entre le Passage Gadru et l'impasse du Rubulé, a été supprimée au profit d'un classement en zone naturelle.

Il s'agit ainsi de limiter l'étalement urbain d'une part, et d'assurer la compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Thelle d'autre part.

Il est rappelé néanmoins que cet espace est identifié dans le PADD comme secteur potentiel de développement ultérieur à long terme.

↳ S'agissant de la reconduction des zones d'urbanisation future déjà définies au précédent POS :

- comme souligné ci-avant, la zone 2 AU inscrite dans le hameau de Mouchy-la-Ville sur le site d'une ancienne scierie (zone 2 NA dans l'ancien POS) a été reconduite, mais réduite dans sa partie Est afin d'en exclure les parcelles n°44 et 45 qui correspondent à des peupleraies (parcelles désormais classées en zone N),

↳ S'agissant de la programmation de nouvelles zones AU dans le PLU :

- aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est inscrite au PLU.

Remarques sur les zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone NC au POS / zone A au PLU), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une diminution d'environ 47 ha.

Cette diminution s'explique par le classement en zone N dans le PLU d'espaces qui avaient été classés en zone NC dans le POS. C'est le cas en particulier de secteurs situés dans le fond de la vallée du Thérain (reconnue en zone à dominante humide), où la prise en compte de la sensibilité hydraulique et écologique invite à ne pas autoriser l'implantation de bâtiments agricoles, et ainsi à privilégier un classement en zone N plutôt qu'en zone A.

La zone A définie au PLU couvre 23,7 % de la superficie du territoire communal.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone ND au POS / zone N au PLU) se voit parallèlement augmenter dans une proportion analogue (d'environ 51 ha), du fait du classement en zone N (secteur Nh) des espaces précédemment décrits (fond de la vallée du Thérain reconnue en zone à dominante humide).

La zone N définie au PLU représente 70,1 % de la superficie du territoire communal.

↳ Par ailleurs, les espaces boisés classés (EBC) définis au PLU couvrent une superficie de 96 ha 36, contre 126 ha au POS.

Les EBC ont été reconduits selon des périmètres équivalents s'agissant des coteaux boisés situés au sud des parties agglomérées.

En revanche, les boisements qui occupent le fond de la vallée du Thérain (peupleraies,...), en contrebas de la RD 512, ne font plus l'objet d'un classement en EBC considérant qu'une telle protection est inadaptée à des boisements sur sols hydromorphes.

Évolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones définies au PLU (voir chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles définies dans le précédent POS n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, la règle qui instaurait une superficie minimale de terrain, à l'article 5 du règlement de certaines zones, n'a pas été reconduite. En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

Par ailleurs, certaines règles nouvellement définies au PLU présentent des ajustements par rapport au précédent document, mais sans induire d'évolution majeure des droits à construire.

Toutefois, le PLU définit un COS dans les zones urbaines afin d'encadrer davantage les droits à construire et les possibilités de densification, et ce dans le respect de la capacité des équipements publics de la commune.

2 - 2 - 8 - Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.10 du présent rapport.

La silhouette du village de Heilles n'a pas beaucoup évolué dans les dernières décennies ; les constructions récentes sont en effet venues combler des vides au sein de la structure bâtie ancienne. Le village n'a donc pas connu de progression majeure de l'étalement urbain dans les années récentes.

Le hameau de Mouchy-la-Ville s'est quant à lui étoffé à l'occasion de l'opération de constructions correspondant au lotissement de la rue des Chanvrières. Réalisé à la fin des années 1970 et au début des années 1980, ce lotissement a presque doublé la surface urbanisée du hameau de Mouchy-la-Ville.

↳ Rappel des objectifs du PADD

Il est rappelé que l'orientation visant à la maîtrise du développement urbain, telle qu'énoncée dans le PADD, s'articule autour de la nécessité d'assurer un développement cohérent avec la capacité des équipements de la commune et compatible avec les objectifs du SCOT du Pays de Thelle, soit un taux de variation annuel maximum de 1 %, équivalent à une centaine d'habitants à l'horizon 2030, soit une quarantaine de logements.

Outre la volonté de privilégier le comblement des dents creuses (qui sont classées en zone urbaine), le PADD envisage un développement urbain à Mouchy-la-Ville sur un terrain occupé par une ancienne scierie (secteur situé au lieu-dit « La Terre des Agneaux »).

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

La zone à urbaniser inscrite au PLU a été déterminée au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD (objectifs rappelés ci-avant).

Ainsi, l'espace situé à Mouchy-la-Ville au lieu-dit « La Terre des Agneaux » (site occupé par une ancienne scierie en bordure de la rue de Heilles), a été classé en zone 2 AU, subordonnant ainsi l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une procédure ultérieure de modification du PLU. Il est rappelé que la Direction Départementale des Territoires de l'Oise a initié sur ce site une étude dans le cadre de réflexions portées sur la réhabilitation de friches, et que le devenir de ce secteur ne pourra par conséquent être appréhendé qu'à l'issue de cette étude.

Cette zone d'urbanisation future, déjà inscrite dans le précédent POS, a été réduite en superficie dans sa partie Est afin d'en exclure les parcelles n°44 et 45 qui correspondent à des peupleraies (parcelles désormais classées en zone N).

Par ailleurs, la zone 1 NA qui avait été inscrite au POS en marge ouest du village de Heilles, au lieu-dit « Au Dessus du Presbytère » sur le versant situé entre le Passage Gadru et l'impasse du Rubulé, a été supprimée au profit d'un classement en zone naturelle. Il s'agit ainsi de limiter l'étalement urbain d'une part, et d'assurer la compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Thelle d'autre part. Il est rappelé néanmoins que cet espace est identifié dans le PADD comme secteur potentiel de développement ultérieur à long terme.

En outre, aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est inscrite au PLU.

Analyse de la consommation d'espace : évolution de la surface urbanisée

	Surface urbanisée actuelle (zones U)	Surface urbanisée prévue dans l'ancien POS (zones U [sans UY] + zones NA)	Surface urbanisée prévue dans le présent PLU (zones U + zones AU)
Superficie	33 ha 40	28 ha 88	35 ha 49
Part du territoire communal	5,8 %	5 %	6,1 %

Ainsi, le PLU prévoit une augmentation très limitée de la surface urbanisée (+ 0,3 % par rapport à la surface urbanisée actuelle). La comparaison avec le POS antérieure, pour laquelle la zone UY correspondant à la voie ferrée a été déduite, fait apparaître une augmentation qui ne correspond pas réellement à la surface urbanisée puisque le POS avait classé en zone naturelle des secteurs bâtis (en particulier le château de Morainval et le centre équestre).

Nature des terrains classés en zones AU, et part respective

	Terrains déjà artificialisés : friches	Terres agricoles	Superficie de la zone	Part / aux zones AU	Part / au territoire communal
Zone 2 AUh	✓	-	2 ha 09	100 %	0,4 %

La zone 2 AUh correspond à un site déjà en partie artificialisé, puisqu'occupé par une ancienne scierie. Cette zone représente 0,4 % de la superficie du territoire communal.

↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

- Terrains classés en zone U : suivi du comblement des dents creuses

nombre de logements construits : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements : ...

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

nombre de logements construits : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements : ...

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

zone AU concernée : zone 2 AUh

superficie de la zone consommée (urbanisation totale ou partielle de la zone) : ...

nombre de logements construits : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements : ...

Indicateur de densité (nombre de logements / hectare) : ...

2 - 2 - 9 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.

Tous les emplacements réservés (ER) sont inscrits au bénéfice de la Commune.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans le document n°5e.

- ER 1 : destiné à l'aménagement d'une place publique (stationnements et aire de jeux), à proximité de la salle des fêtes.

Cet ER est inscrit dans un espace situé au croisement des rues de la Croix du Chêne, de l'Eglise et Fortin Hermann, au cœur du village de Heilles. Cet espace offre aujourd'hui quelques places de stationnement, un terrain de football et un panier de basket. Manquant de lisibilité et d'organisation, cet espace présente un aspect très minéral, presque routier, et ne renvoie pas une image très valorisante du village. Seuls les abords de la route font l'objet d'un aménagement paysager (alignement d'arbres, haies arbustives, etc.).

Il est rappelé par ailleurs que cet espace est classé en zone N du fait de sa situation à l'aplomb du coteau boisé.



- ER 2 : destiné à un élargissement du Passage Gadru, à hauteur d'une section étroite de la rue.

Cet ER est inscrit en façade de la parcelle n°57 en vue de supprimer le « coude » dessiné par la voie, qui ne permet pas aujourd'hui le croisement de véhicules dans de bonnes conditions.

- ER 3 : destiné à la réalisation d'un accès ultérieur à l'espace situé au lieu-dit « Derrière le Presbytère » situé en contre-haut du Passage Gadru, en frange ouest du village de Heilles.

Cet ER est inscrit en cohérence avec les orientations du PADD qui identifient cet espace comme secteur potentiel de développement ultérieur à long terme.

Il est dessiné de part et d'autre d'un chemin de remembrement, et ce sur une largeur de 3 m de chaque côté de manière à obtenir une largeur totale de 10 m.

- ER 4 : destiné à l'aménagement d'une placette de retournement et à la réalisation de places de stationnement à l'extrémité de l'impasse du Rubulé.

Cet ER a pour objet d'améliorer la desserte et la circulation dans cette impasse, qui aujourd'hui ne sont pas assurées dans de bonnes conditions compte tenu du gabarit limité de cette voie. La placette de retournement permettra en particulier aux véhicules de ramassage des ordures ménagères d'emprunter cette impasse.

Cet ER est inscrit sur une largeur de 25 m en façade du chemin, tandis que sa limite arrière est tirée au droit de la parcelle n°60 ; l'emprise de l'emplacement réservé est de 882 m².

- ER 5 : destiné à des aménagements paysagers (« coulée verte ») dans le hameau de Mouchy-la-Ville, entre la mare située en bordure de la rue du Marais et le lavoir situé au débouché de la rue des Petits Prés.

L'emplacement réservé couvre l'ensemble des parcelles situées entre ces deux éléments, à l'exception de la parcelle n°252 qui est déjà propriété communale, et de la parcelle n°311 située en bordure de la rue des Petits Prés dans la mesure où elle est occupée par le dispositif d'assainissement individuel de l'habitation située sur la parcelle voisine n°305.



2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

Il existe deux plans d'alignement en vigueur sur la commune de Heilles, l'un approuvé le 24 avril 1872 sur la RD 89, l'autre approuvé le 22 juillet 1897 sur la RD 512.

Les dispositions de ces plans d'alignement sont maintenues dans le PLU.

La situation des alignements figure dans un tableau récapitulatif dans l'annexe intitulée « voirie-alignement » ; leurs limites sont reportées de manière indicative sur le plan de voirie.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Heilles ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.14 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est également repris dans cette annexe (zonage et règlement).

2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques

Aucune des infrastructures traversant le territoire communal, ni les routes départementales ni la voie ferrée, n'est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

Le dossier de PLU ne comporte donc pas d'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres ».

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

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

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

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

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

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

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

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

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

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

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

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

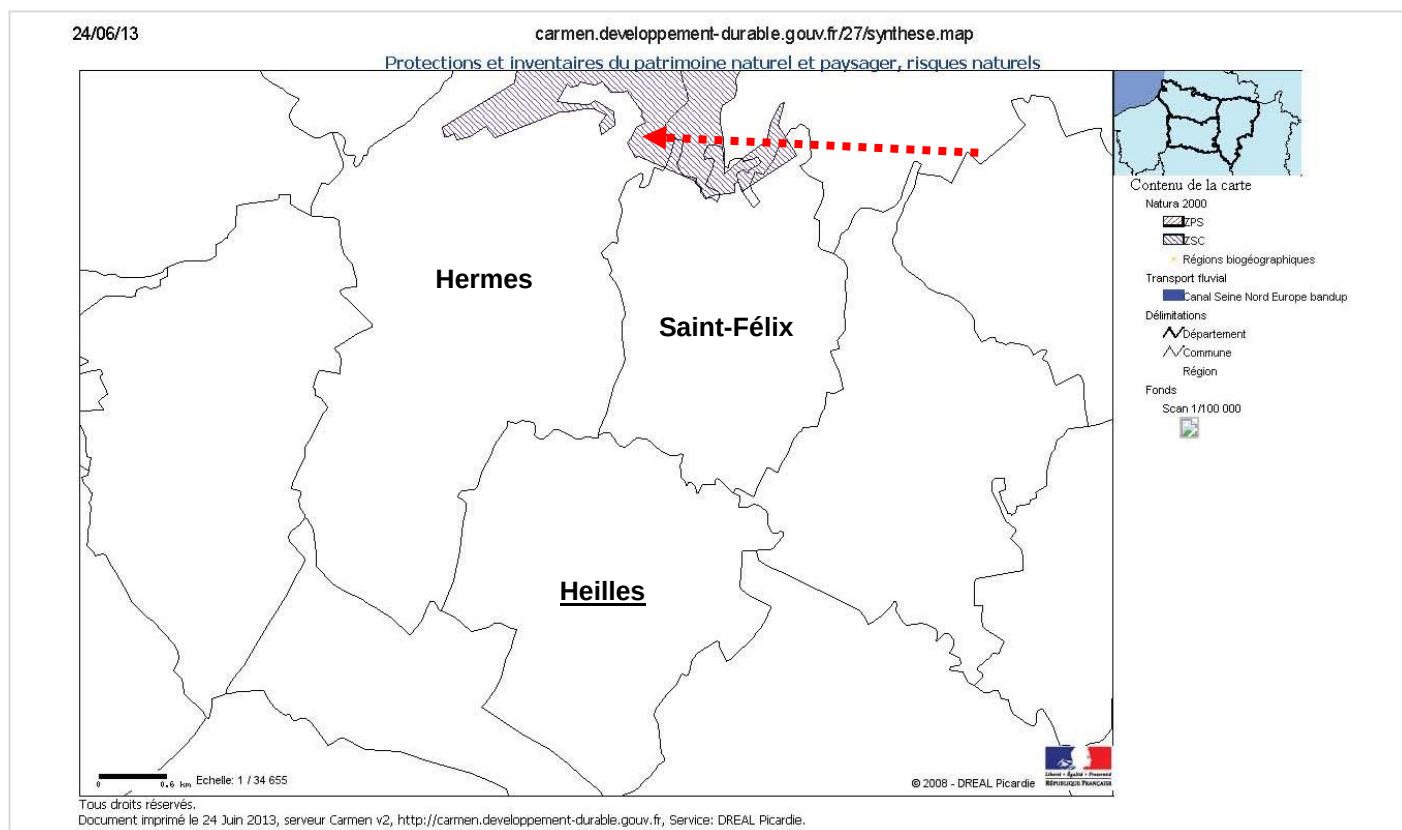
A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - **INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

3 - 4 - 1 - **Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000**

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

Le territoire de la commune de Heilles n'est pas couvert par un site Natura 2000. Toutefois, parmi les différentes reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, le site Natura 2000 « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César » est relevé. Ce site Natura 2000 concerne la partie nord du territoire communal de Hermes et de Saint-Félix, à plus de 2 km du territoire de Heilles.



Ce site Natura 2000 constitue une Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Il couvre la forêt domaniale de Hez Froidmont, constituée d'un vaste manteau forestier de chênes et de hêtres, et la butte-témoin du Mont César qui est dominée par des pelouses et des pré-bois calcaires.

Les habitats naturels regroupent ainsi des pelouses et lisières sur sols calcaires, mais aussi des habitats forestiers variés : pré-bois de chêne pubescent ou hêtraies-chênaies atlantiques.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été adopté en 2009. Les objectifs prioritaires sont rappelés dans le chapitre 1.2.4. du présent rapport.

↳ Considérant :

- que ce site Natura 2000 est situé à plus de 2 km du territoire de Heilles,
- que la partie nord du territoire de Heilles correspond au fond de la vallée du Thérain et qu'elle fait l'objet d'un classement spécifique en Nh visant à reconnaître sa sensibilité hydraulique et écologique (« zone à dominante humide »), et que le règlement du secteur Nh est très restrictif,
- que les parties agglomérées de la commune (classées en zones urbaines), de même que l'unique zone d'urbanisation future qui correspond à un terrain déjà en partie artificialisé (friche occupée par une ancienne scierie), sont situées à environ 3 km du site Natura 2000,

il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et qu'il n'est donc pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

3 - 4 - 2 - Les milieux naturels

Outre le site Natura 2000 exposé ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

↳ Il est rappelé que le territoire communal de Heilles n'est pas concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Par ailleurs, la protection des corridors écologiques potentiels intra ou inter forestiers, sur l'ensemble du territoire communal, est assurée par un classement en zone N, s'agissant de ceux qui intéressent le fond de la vallée du Thérain (secteur Nh), de ceux qui intéressent les coteaux boisés au sud des parties agglomérées, et de ceux qui concernent la coupure naturelle (discontinuité urbaine) entre le village de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville.

↳ Outre les milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune peut posséder sur son territoire un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent à la qualité biologique et écologique des lieux.

Les principaux espaces boisés ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC : espaces boisés classés) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. Ce classement a été retenu pour l'ensemble des coteaux boisés qui caractérisent la rupture géographique entre le fond de la vallée du Thérain et le plateau situé au sud du territoire, ainsi que pour trois bosquets situés sur le plateau au sud du territoire communal.

✎ Par ailleurs, les orientations du PLU veillent à la prise en compte de la « zone à dominante humide » (voir chapitre 1.2.4. sur les milieux naturels). Identifiant le fond de la vallée du Thérain, cette zone couvre la partie nord du territoire communal située en bordure de la rivière.

Un classement spécifique en Nh, dont le règlement est restrictif, y est défini dans le respect de la sensibilité hydraulique et écologique des lieux, et en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie.

✎ Enfin, le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement futur, et plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU).

3 - 4 - 3 - Le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune de Heilles se situe en bordure de la vallée du Thérain, et dans la partie sud du massif du Clermontois. La commune présente un territoire diversifié, composé d'un fond de vallée dans sa partie nord, de coteaux boisés dans sa partie centrale, et d'un plateau agricole dans sa partie sud.

Le fond de la vallée du Thérain est classé en Nh dans le respect de son caractère humide, tandis que l'appartenance géographique à l'entité du Clermontois est confortée par un classement en zone A des espaces cultivés du plateau, dans la partie sud du territoire communal.

Les coteaux boisés et leurs versants font quant à eux l'objet d'un classement en zone N afin d'en assurer la protection.

Les principaux boisements qui composent le paysage communal ont été protégés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC : espaces boisés classés) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. Ce classement a été retenu pour l'ensemble des coteaux boisés qui caractérisent la rupture géographique entre le fond de la vallée du Thérain et le plateau situé au sud du territoire, ainsi que pour trois bosquets situés sur le plateau au sud du territoire communal.

En outre, dans une optique de préservation des paysages, d'autres éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Sont ainsi identifiées une haie située au lieu-dit « rue de la Croix du Chêne » à l'arrière de l'exploitation agricole dans le village de Heilles, des haies situées en bordure de la rue de l'Eglise, des haies situées en contre-haut de l'impasse du Rubulé sur le versant au nord-ouest du village, et des haies situées à l'ouest de Mouchy-la-Ville.

De plus, conformément à la volonté municipale de veiller au devenir de l'espace situé en bordure de la rue Fortin Hermann, face à une entrée du château de Mouchy-le-Châtel, et de ainsi veiller à l'identité des lieux, l'aménagement d'un espace paysagé et planté sur une profondeur minimale de 20 m est rendu obligatoire dans les « orientations d'aménagement et de programmation » définies sur le terrain concerné.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés au sein de la partie agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

C'est en ce sens que l'unique zone AU définie dans le document concerne un espace situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, et déjà en partie artificialisé puisqu'occupé par une ancienne scierie. Il s'agit ainsi de favoriser la reconversion d'une friche et de limiter conjointement l'étalement urbain.

3 - 4 - 4 - La ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations du SDAGE sont rappelées dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La prise en compte de la « zone à dominante humide » reconnue dans le fond de la vallée du Thérain, dans la partie nord du territoire communal, se traduit par son classement en secteur Nh. Ce secteur, dont le règlement est restrictif, est défini dans le respect de la sensibilité hydraulique et écologique des lieux, et en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie.

Par ailleurs, les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales, en exigeant dans les zones urbaines et à urbaniser que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Heilles privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, celui-ci est autonome sur l'ensemble de la commune. Le zonage d'assainissement distingue 3 zones en fonction du mode le plus adapté (épandage souterrain, lits filtrants drainés, assainissement individuel déconseillé du fait d'un sol instable et de la proximité de la nappe souterraine). Adopté en 2005, le zonage d'assainissement optait pour la réalisation d'un assainissement collectif dans le bourg de Heilles et le hameau de Mouchy-la-Ville, tout en précisant que, pour des raisons financières, la Commune ne pourrait pas engager de travaux dans l'immédiat (considération qui a été confirmée par la Municipalité lors de la dernière campagne de mise aux normes des installations).

Concernant la ressource en eau, la commune de Heilles est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale : Syndicat intercommunal des eaux de Hermes et environs. L'eau potable distribuée dans la commune provient de la station de pompage de Friancourt, où l'eau est pompée dans une nappe de craie. L'eau est stockée dans un réservoir situé sur la commune de Hermes.

Le développement urbain envisagé dans le PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Thelle et répond à la volonté municipale de maintenir le caractère rural de la commune. Le développement urbain attendu ne s'accompagnera donc pas d'une augmentation massive du nombre d'habitants, par rapport à l'actuel bassin de population, et ne pourra donc bouleverser les consommations en eau potable.

Par ailleurs, le territoire de Heilles n'est pas concerné par un point de captage d'eau potable, et n'est pas couvert par des périmètres de protection des eaux potables et minérales.

3 - 4 - 5 - Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de la forme urbaine.

La silhouette du village de Heilles n'a pas beaucoup évolué dans les dernières décennies ; les constructions récentes sont en effet venues combler des vides au sein de la structure bâtie ancienne. Le village n'a donc pas connu de progression majeure de l'étalement urbain dans les années récentes.

Le hameau de Mouchy-la-Ville s'est quant à lui étoffé à l'occasion de l'opération de constructions correspondant au lotissement de la rue des Chanvrières. Réalisé à la fin des années 1970 et au début des années 1980, ce lotissement a presque doublé la surface urbanisée du hameau de Mouchy-la-Ville.

Le paysage urbain présente diverses ambiances qui diffèrent par la densité du bâti, l'implantation des constructions et les matériaux utilisés.

Se distinguent des secteurs anciens où prédominent les constructions anciennes en pierre calcaire. Il s'en dégage une forte impression de front bâti, c'est le bâti qui structure la voie et la densité bâtie est forte. Par ailleurs, sont identifiés des secteurs mixtes où le bâti ancien côtoie le bâti plus récent. La conjugaison de constructions anciennes et de constructions pavillonnaires implantées en milieu de parcelle engendre une densité moyenne. Enfin, des secteurs présentent une image très contemporaine et se composent uniquement de constructions récentes de type pavillonnaire ; le tissu urbain y est plus lâche.

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte de ces caractéristiques bâties, par la détermination de zones urbaines distinctes visant à reconnaître leur vocation respective et leur profil. Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

Par ailleurs, dans une optique de préservation du caractère des parties anciennes du village, plusieurs murs sont identifiés au plan, et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

En outre, des éléments de petit patrimoine sont aussi identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme (puits, lavoir,...) ; il s'agit à aussi de préserver le caractère du bourg et l'identité de la commune.

De plus, conformément à la volonté municipale de veiller au devenir de l'espace situé en bordure de la rue Fortin Hermann, face à une entrée du château de Mouchy-le-Châtel, et de ainsi veiller à l'identité des lieux, l'aménagement d'un espace paysagé et planté sur une profondeur minimale de 20 m est rendu obligatoire dans les « orientations d'aménagement et de programmation » définies sur le terrain concerné.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et de la zone à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés au sein de la partie agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie (Heilles et Mouchy-la-Ville).

Il est rappelé que l'unique zone AU définie dans le document concerne un espace situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, et déjà en partie artificialisé puisqu'occupé par une ancienne scierie. Il s'agit ainsi de favoriser la reconversion d'une friche et de limiter conjointement l'étalement urbain.

Le PLU s'attache ainsi à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

3 - 4 - 6 - Economie, vie locale et logement

Commune rurale d'environ 600 habitants (597 habitants en 2009), Heilles dispose de peu de services, commerces et équipements sur son propre territoire ; elle offre également peu d'emplois sur place. La population se doit donc d'être mobile pour se rendre dans les pôles urbains et bassins d'emplois alentours (Mouy, Clermont, Beauvais,...).

Par ailleurs, la commune de Heilles est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT) qui a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en date du 29 juin 2006.

L'orientation visant à la maîtrise du développement urbain, telle qu'énoncée dans le PADD du PLU, s'articule autour de la nécessité d'assurer un développement cohérent avec la capacité des équipements de la commune et compatible avec les objectifs du SCOT du Pays de Thelle, soit un taux de variation annuel maximum de 1 %, équivalent à une centaine d'habitants à l'horizon 2030, soit une quarantaine de logements.

Le potentiel d'accueil dégagé dans les dents creuses correspond pour l'essentiel au terrain situé en bordure de la rue Fortin Hermann, où des « orientations d'aménagement et de programmation » sont définies ; la capacité d'accueil de ce terrain est fixée entre 8 et 10 constructions.

S'agissant de la zone 2 AUh, sa capacité d'accueil peut être évaluée à une trentaine de logements, sur la base d'une densité moyenne d'une quinzaine de logements à l'hectare.

3 - 4 - 7 - Les risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée du Thérain aval, approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005. Seule la partie nord du territoire communal en bordure de la rivière du Thérain est couverte par le PPRI. La zone rouge concerne également l'espace situé de l'autre côté de la voie ferrée, mais sans atteindre les parties agglomérées. Les dispositions réglementaires du PPRI figurent en annexe du dossier de PLU.

Par ailleurs, la prise en compte de l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal et la limitation des risques de ruissellement se traduit dans le PLU par la protection des coteaux boisés, par leur classement en zone naturelle et leur protection en « espace boisé classé ».

En outre, compte tenu de la situation géographique de la commune (en bordure de la vallée du Thérain), et des risques de remontée de nappe associés, le règlement interdit les sous-sols enterrés, et impose que les constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

De plus, la réalisation d'un bassin d'orage est rendue obligatoire dans les « orientations d'aménagement et de programmation » définies sur le terrain situé en bordure de la rue Fortin Hermann.

3 - 4 - 8 - Impact sur l'environnement et protections (synthèse)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- pérenniser la vocation agricole du plateau,
- protéger les coteaux boisés et leurs versants,
- veiller au respect du caractère humide du fond de la vallée du Thérain,
- proscrire tout développement urbain entre les deux entités agglomérées que sont Heilles et Mouchy-la-Ville,
- privilégier le développement urbain dans des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, et en particulier dans un secteur qui correspond à une friche (terrain occupé par une ancienne scierie),

Le document réalisé doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Heilles.

Les zones constructibles

Les zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui limite la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Outre les dents creuses, l'unique zone d'urbanisation future est définie dans un secteur destiné à conforter la silhouette urbaine (terrain qui correspond à une friche).

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

Les zones de protection

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact notable sur l'environnement.