

Commune de

LABRUYERE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

17 juillet 2013

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU	2
1.1 LES DONNEES DE BASE	3
1.2 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	3
1.2.1 NATURE DE LA MODIFICATION	3
1.2.2 HYPOTHESES D'AMENAGEMENT	3
2 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES	8
2.1 RAPPEL	9
2.2 LE REGLEMENT	10
2.2.1 LES ZONES URBAINES UA ET UD	10
2.2.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES	12
2.3 EVOLUTION DES REGLES	12
3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	13
3.1 PREAMBULE	14
3.2 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	14
3.2.1 L'ACTION FONCIERE	14
3.2.2 LA GESTION DE L'ESPACE	15
3.3 INCIDENCE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	15
3.3.1 LA COMMUNE ET LE PAYSAGE	15
3.3.2 LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS	15
3.3.3 LE CADRE BATI	16

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 Les données de base

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2010 restent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Labruyère.

1.2 Les objectifs d'aménagement

1.2.1 Nature de la modification

Les modifications envisagées portent sur le règlement écrit des zones UA et UD ainsi que sur les dispositions graphiques relatives à l'Emplacement réservé n°1.

1.2.2 Hypothèses d'aménagement

Le PLU de Labruyère est un document dont l'approbation est intervenue il y a 3 maintenant. Son utilisation au quotidien a permis de mettre en avant des situations que la commune n'avait pas nécessairement envisagées lors de son élaboration.

En conséquence, quelques corrections doivent être apportées au règlement actuel.

a) mobil-home et profondeur constructible en zone UA et UD

Il conviendrait d'apporter au règlement des zones UA et UD deux modifications : la 1^{re} à l'article 1 afin d'interdire explicitement les mobil-homes et caravanes à usage d'habitation, et la seconde à l'article 6 en vue de ramener la profondeur constructible de 50 à 30 m.

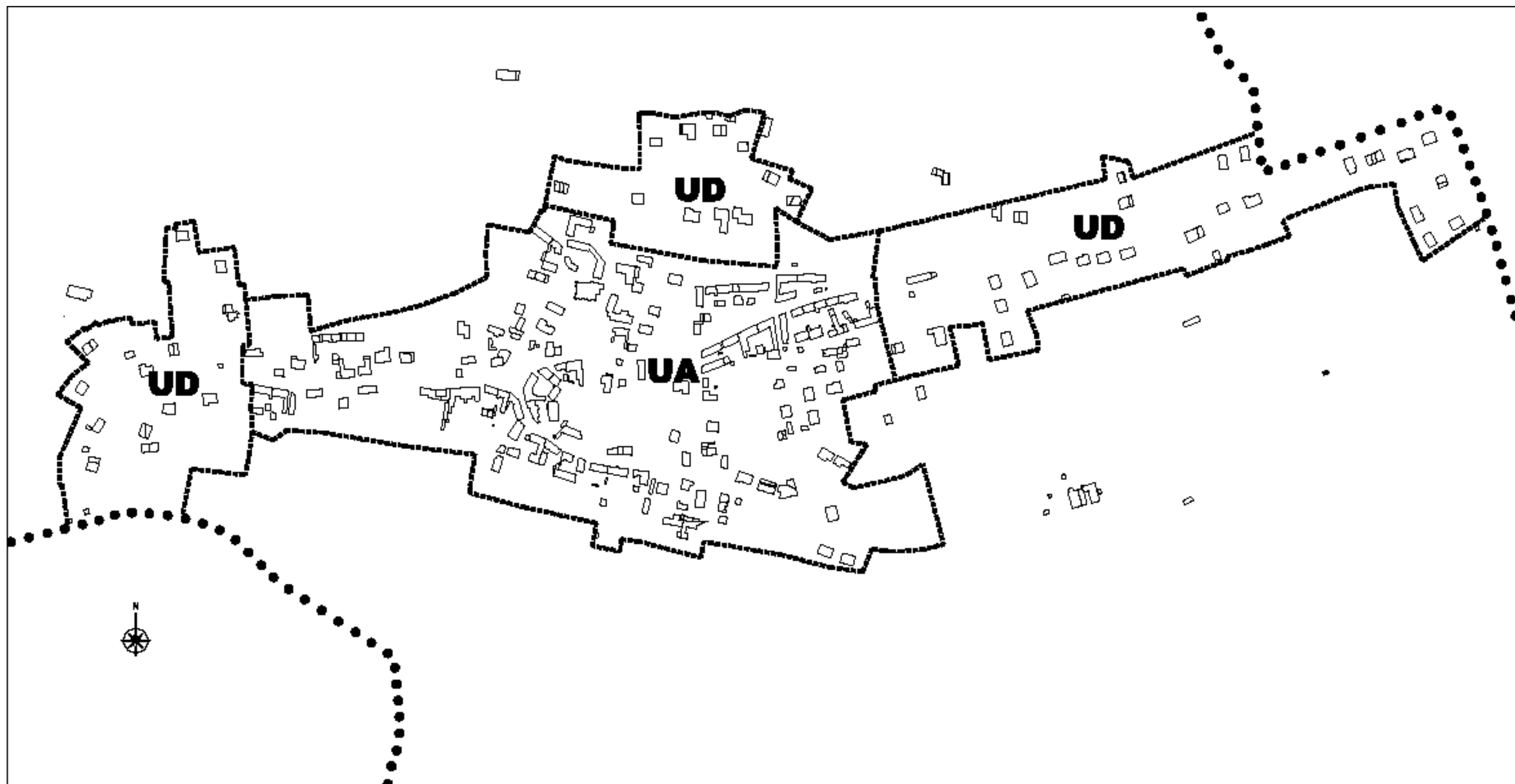
En ce qui concerne la première la municipalité entend réglementer l'habitat sauvage et insalubre et éviter les tentatives de cabanisation de l'espace.

L'autre, à l'article 6, touche le mode d'implantation du bâti dont l'analyse a été faite dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

La carte de la trame bâtie reproduite ci-après montre que la répartition des constructions dans l'espace est très différente selon que l'on se trouve en entrée d'agglomération ou en cœur de village.

Le bâti organique est implanté à l'alignement et dissimule à la vue des parties privatives non bâties. L'ambiance urbaine ressentie est celle d'un milieu bâti dense.

En revanche, le tissu bâti situé en frange urbaine (le long des axes de pénétration dans l'agglomération) est lui de type pavillonnaire. L'impression dégagée par la trame urbaine est celle d'une plus grande diffusion dans l'espace des constructions.



Carte de la trame bâtie
(Zones UA et UD du PLU)

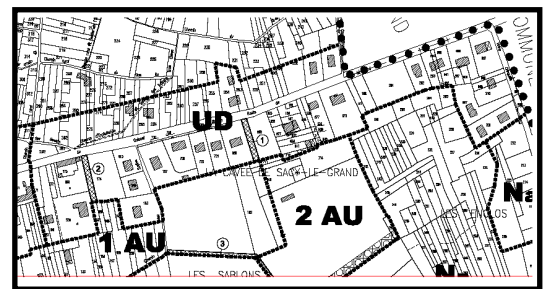
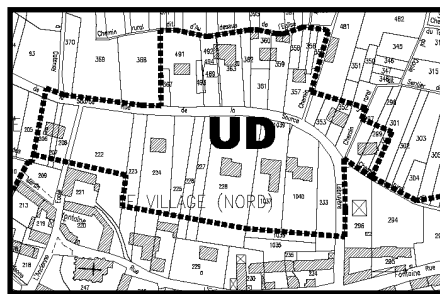
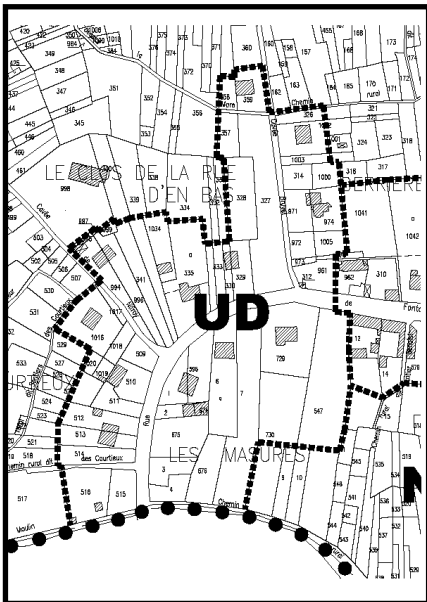
La carte de la trame bâtie est éloquent et montre assez nettement l'alternance des vides et des pleins. Il y aurait donc danger à vouloir systématiquement remplir les vides. C'est pour conserver les harmonies urbaines qui avaient été relevées dans le diagnostic du PLU que la profondeur constructible doit être réduite et ramenée à 30 m dans les zones UA et UD.

Compte tenu de ce qui a été exposé, la densification de la trame bâtie par un rideau supplémentaire de construction en arrière de celles existantes ne semble pas souhaitable. Le renchérissement du foncier a conduit à des dérives se traduisant par des divisions parcellaires qui permettent tout juste d'y édifier une habitation. Ces constructions et leurs occupants soulèvent des problèmes avec le voisinage qui nuisent à la qualité du cadre de vie (vue directe, perte d'intimité, servitude de passage, etc.).

En ramenant la profondeur constructible de 50 à 30 m dans les zones UA et UD, le règlement prend en considération les caractéristiques du bâti existant.

b) permettre la construction d'une habitation sur une seule limite séparative en zone UD (article 7)

La modification souhaitée résulte du constat fait par la mairie devant les projets qui lui sont soumis. Là-encore, il s'agit d'un excès qui voit des habitations parfois accolées aux deux limites latérales alors qu'en zone UD, neuf fois sur dix, les habitations sont édifiées en retrait des limites séparatives. Il en résulte une densification dangereuse pour l'équilibre de la trame urbaine pavillonnaire ... et pour le voisinage !



Comme le montrent les extraits du zonage en vigueur, l'adossement à une limite séparative est rare, voire inexistant sur les deux limites séparatives. Le règlement ne fait que confirmer la situation actuelle. Il convient de préciser que le territoire communal n'a pas été remembré et qu'il n'est pas rare qu'une propriété bâtie soit composée de plusieurs parcelles que la construction chevauche.

La photo aérienne est à ce sujet plus explicite : elle montre bien les espaces qui peuvent séparer deux habitations en zone UD.



Vu aérienne de la zone UD

Les modifications apportées au règlement des zones UA et UD sont conformes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment celles de la page 5 qui prévoient de :

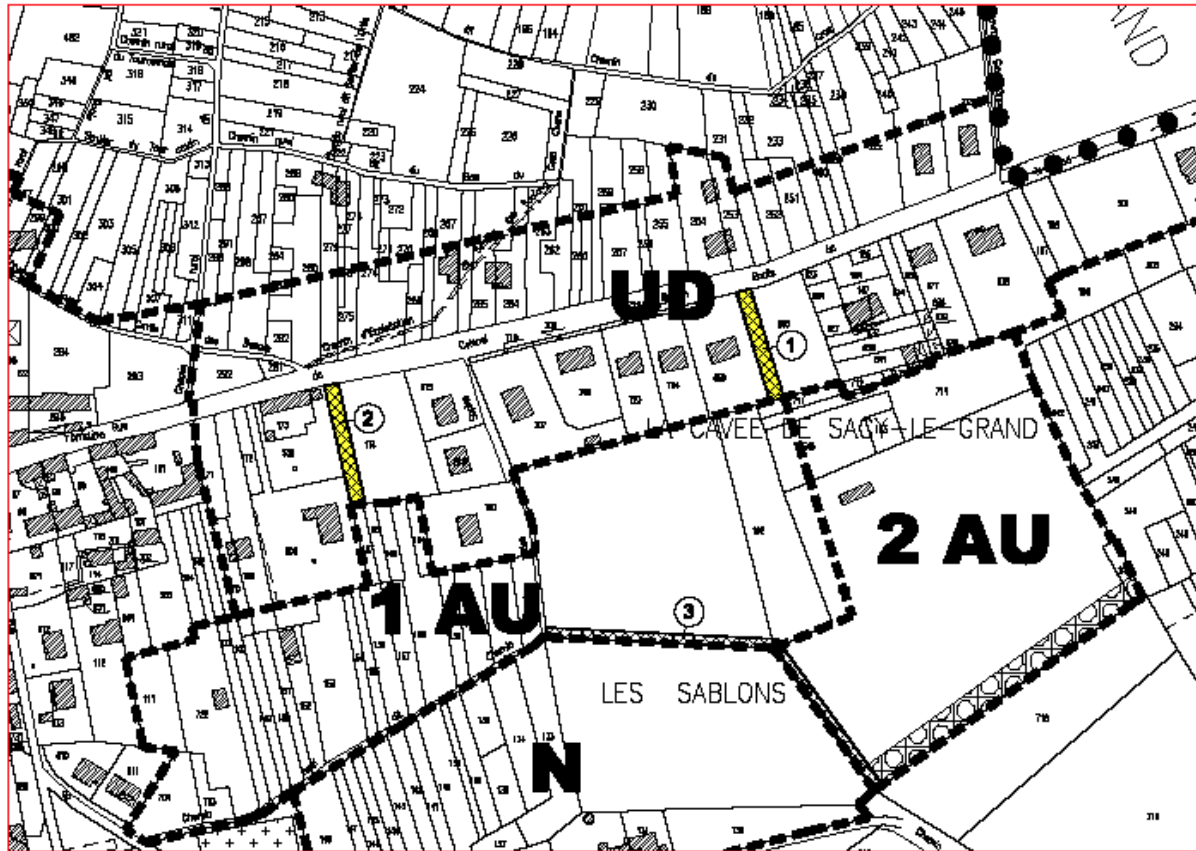
- Protéger le bâti vernaculaire et promouvoir la qualité urbaine dans le cœur du village ;
- Assurer une qualité architecturale des constructions nouvelles et conserver la trame parcellaire et la trame verte actuelles.

c) emplacements réservés

Lors de l'élaboration du PLU, la municipalité a mis en place des réserves afin de réaliser, après acquisition des terrains, des équipements d'intérêt général.

Certains de ces emplacements réservés (ER) doivent aujourd'hui être supprimés, la commune ayant décidé de ne pas réaliser ce pourquoi elle avait inscrit l'emprise ; c'est le cas des ER 1 et 2 qui prévoyaient une voie d'accès à la zone d'extension future (1AU / 2AU).

Malgré cette suppression, l'accès au secteur restera possible par le chemin rural dit chemin des Sapins dont l'élargissement est prévu par un ER (ER 3).



2 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES

2.1 Rappel

Le territoire communal couvert par le PLU approuvé en 2010 se divise en quatre grandes catégories de zones :

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

- *Les zones à urbaniser* : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ; elles sont désignées par les lettres AU suivies d'un indicatif selon leur vocation (1 AU et 2 AU).

- *Les zones agricoles* : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles ont pour indicatif A.

- *Les zones naturelles et forestières* : elles correspondent à des secteurs de la commune , équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels . Elles ont pour indicatif N.

La présente modification concerne :

- ⇒ les ajustements réglementaires mineurs dans les zones UA et UD du PLU,
- ⇒ la suppression des ER n°1 et n°2.

La procédure de modification des PLU a été réformée par ordonnance du 05 janvier 2012. Dès lors « qu'une commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement [...] » le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification (Cf. article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme). C'est le cas ici puisque tant les règles écrites modifiées que l'ER 1 supprimé ressortissent au règlement du PLU.

Il convient de rappeler ici pour mémoire que la loi SRU du 13 décembre 2000 a profondément remanié le contenu du PLU. Le règlement englobe désormais les règles écrites ainsi que les dispositions graphiques y afférant, dont le zonage et les emplacements réservés.

Les modifications n'ont pas pour effet de déclasser une zone agricole, naturelle ou forestière, ni pour effet de supprimer une protection inscrite au PLU. En outre, aucune modification n'est apportée aux limites des zones en vigueur. La modification du PLU ne comporte pas de graves risques de nuisances. En effet, les retouches réglementaires n'ont pas pour effet de changer la vocation des zones ou de permettre des occupations nouvelles pouvant être la source de nuisances pour les habitants ou pour l'environnement.

2.2 Le règlement

2.2.1 Les zones urbaines UA et UD

- article 1 des zones UA et UD

sont interdits : les mobil-homes et caravanes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Cet alinéa supplémentaire vise à empêcher les phénomènes de cabanisation qui peuvent être constatés dans les communes proches de grands ensembles forestiers (la forêt domaniale de Hez) ou naturels (les marais de Sacy). Cet habitat précaire nuit à l'image de la commune et à la qualité reconnue des sites. Il convient donc de les interdire.

- article 6 des zones UA et UD

La profondeur constructible est ramenée à 30 m en zones UA et UD. Cette nouvelle disposition tient compte des caractéristiques du bâti dans les zones considérées.

En zone UA, les constructions sont situées à l'alignement des voies et forment des fronts bâtis qui encadrent les rues et leur donnent un charme tout particulier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



En zone UA, les constructions sont à l'alignement des voies publiques ...

En zone UD, les habitations sont en recul des voies. L'alignement est marqué par une clôture dont les caractéristiques varient selon les goûts du propriétaire. La construction observe également une distance par rapport aux limites séparatives (celles du voisin). En arrière de la construction est quelques fois édifié un garage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



En zones UD, le recul est important et met en scène l'habitation

Dans les deux cas (UA et UD) c'est toujours la rue qui structure l'implantation du bâti et organise les ouvertures principales. Le danger d'une profondeur plus importante réside dans l'apparition de constructions en double rideau dont les façades principales seraient disposées l'une derrière l'autre. Dans ce cas précis, ce n'est plus la rue qui sert de guide mais la maison placée devant. Hormis les problèmes de voisinage que peuvent engendrer deux habitations l'une devant l'autre (et souvent à faible distance) c'est également la perte des repères dans l'espace qui doit être pointée du doigt. La rue ne structure plus le tissu urbain mais est remplacée par des accès privés étroits et tout en longueur dont le réseau perturbe l'équilibre de la trame urbaine.

La nouvelle profondeur constructible cherche donc à faire obstacle aux divisions parcellaires qui méconnaissent l'histoire du tissu urbain de Labruyère.

- article 7 de la zone UD

Comme cela a été analysé dans le PLU approuvé en 2010, le parcellaire en zone UD est plus lâche, les terrains présentant en moyenne 700 m² de superficie (superficie qui n'est pas réglementée dans le PLU en vigueur).

Pour éviter des densifications abusives et la remise en cause de l'équilibre parcellaire, il importe d'en respecter les caractéristiques actuelles : une habitation par lot, dont l'implantation est à la fois en retrait de la rue et des limites séparatives ; cette dernière n'étant pas règlementée, la modification répare cet oubli et fixe à 3 m la distance entre la construction et la limite séparative. Toutefois, pour ne pas pénaliser les terrains disposant d'une largeur réduite, le recul de 3 m ne sera imposé que sur une limite séparative et non sur les deux.

2.2.2. Les emplacements réservés

A l'issue de la modification du PLU, les emprises conservées sont rappelées ci-après :

- ER 3 : aménagement d'un chemin piétonnier.

Dans le cadre de la présente modification, l'ER 1 et l'ER 2 ont été supprimés.

Le retrait des ER n'hypothèque pas les possibilités de désenclavement de la zone AU : sa desserte est obtenue par le chemin dit des Sapins.

2.3 Evolution des règles

La modification n'a aucune incidence sur la superficie des zones inscrites au PLU approuvé en 2010.

Les règles modifiées ne marquent aucune rupture substantielle avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'interdiction d'édifier des mobil-homes dans les zones urbaines UA et UD s'inscrit dans une démarche de protection du cadre de vie mais aussi de préservation des espaces naturels très proches (le village est au cœur d'un ensemble naturel de très grande qualité).

En ce qui concerne l'implantation des constructions en zone UA et UD, les règles introduites vont permettre de limiter les abus constatés par la mairie. L'implantation en double rideau (encore appelée « en drapeau ») qui résulte de divisions anarchiques sera désormais interdite au-delà de 30 m de profondeur. Seules les annexes pourront être édifiées au-delà de cette distance.

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 puisse préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 Les actions d'accompagnement

3.2.1 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.

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

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

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

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

3.2.2 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.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.3 Incidence des dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.3.1 La commune et le paysage

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

Les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes entités qui structurent le paysage communal. Les adaptations réglementaires concernent des zones urbaines déjà inscrites au PLU approuvé. Il s'agit de secteurs inclus dans l'enveloppe agglomérée.

3.3.2 La commune et les milieux naturels

Les adaptations mineures apportées au règlement du PLU concerne des secteurs intégrés à l'enveloppe urbaine. À ce titre, le projet communal ne remet pas en cause les grands équilibres naturels sur la commune.

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

3.3.3 Le cadre bâti

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

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme sont sans effet négatif sur la qualité du bâti patrimonial.

Au contraire, la réduction de la profondeur constructible vise à mieux protéger le bâti ancien et ainsi à conforter ses caractéristiques (implantation à l'alignement par une façade ou un pignon, ...).

Tant en termes d'implantation, de gabarit que d'aspect, les nouvelles règles, combinées aux anciennes, respectent les morphotypologies bâties constitutives de la structure villageoise.

En conclusion, on peut affirmer que les modifications apportées au PLU approuvé en 2010 ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Commune de LABRUYERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

19 février 2010

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1 - DIAGNOSTIC	5
1.1 LES DONNEES DE BASE	6
1.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
1.1.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION (SOURCE INSEE)	8
1.1.3 POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES	11
1.1.4 LOGEMENT	13
1.1.5 ACTIVITES	14
1.1.6 EQUIPEMENTS PUBLICS	15
1.1.7 INTERCOMMUNALITE ET DOCUMENT D'URBANISME	21
1.2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	25
1.2.1 RAPPEL	25
1.2.2 TOPOGRAPHIE	28
1.2.3 USAGES ET PAYSAGES	31
1.2.4 LE PATRIMOINE NATUREL	35
1.2.5 HYDROGRAPHIE	42
1.2.6 GEOLOGIE	43
1.2.7 FORME URBAINE	45
1.2.8 RESEAU VIAIRE	47
1.2.9 BATI EXISTANT	50
1.2.10 RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN	59
1.2.11 TRAME VERTE URBAINE	59
1.2.12 DYNAMIQUE DU TERRITOIRE	62
1.2.13 CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	65
1.3 BILAN DU DIAGNOSTIC	68
1.3.1 UNE COMMUNE RURALE AU SEIN DU BASSIN DE VIE ET D'EMPLOI DE CREIL	68
1.3.2 UN CADRE DE VIE DE QUALITE MAIS MENACE D'ENFRICHEMENT	68
1.3.3 UN VILLAGE ETALE	69
1.3.4 UN HAMEAU DECONNECTE DU VILLAGE PRINCIPAL	69
1.3.5 UN PATRIMOINE NATUREL EXCEPTIONNEL MAIS CONTRAIGNANT	69
2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES	71
2.1 CHOIX RETENUES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	72
2.1.1 OBJECTIFS DU PLU	72
2.1.2 JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	72
2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU	78
2.2.1 PRESENTATION	78
2.2.2 LES ZONES URBAINES	78
2.2.3 LES ZONES A URBANISER	94
2.2.4 LA ZONE AGRICOLE	100
2.2.5 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	101
2.2.6 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES	105
2.2.7 EVOLUTION DES REGLES ET DES SUPERFICIES DES ZONES	106
2.2.8 LES EMPLACEMENTS RESERVES	107
2.2.9 LES PLANS D'ALIGNEMENT	108

2.2.10	LES SERVITUDES	108
--------	----------------	-----

3 - MISE EN OEUVRE DU PLAN **109**

3.1	PREAMBULE	110
3.2	LES IMPLICATIONS	110
3.3	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	111
3.3.1	L'ACTION FONCIERE	111
3.3.2	LA GESTION DE L'ESPACE	111
3.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	112
3.4.1	LA COMMUNE ET LE PAYSAGE	112
3.4.2	LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS	113
3.4.3	LE CADRE BATI	114
3.4.4	IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET PROTECTIONS	114

PREAMBULE

A) Le PLU - Aspects généraux

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

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

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

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

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

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Labruyère

Par délibération en date du 30 juin 2005, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L.123-6° du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Par lettre du 30 novembre 2006, Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTE A LA CONNAISSANCE de Monsieur le Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

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

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

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations particulières d'aménagement,
- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique,
 - les plans d'alignement.

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.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 - le diagnostic

2 - choix et justifications des dispositions du PLU

3 - la mise en oeuvre du plan

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

- La délimitation :
 - des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
 - des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
 - des zones protégées en raison de leur qualité particulière.
- Les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,
- Les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,
- Les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: IGN, BRGM, INSEE, DDE, DDAF, DIREN, Communauté de Communes, Mairie de Labruyère...

1 - DIAGNOSTIC

1.1 LES DONNEES DE BASE

1.1.1 Situation géographique

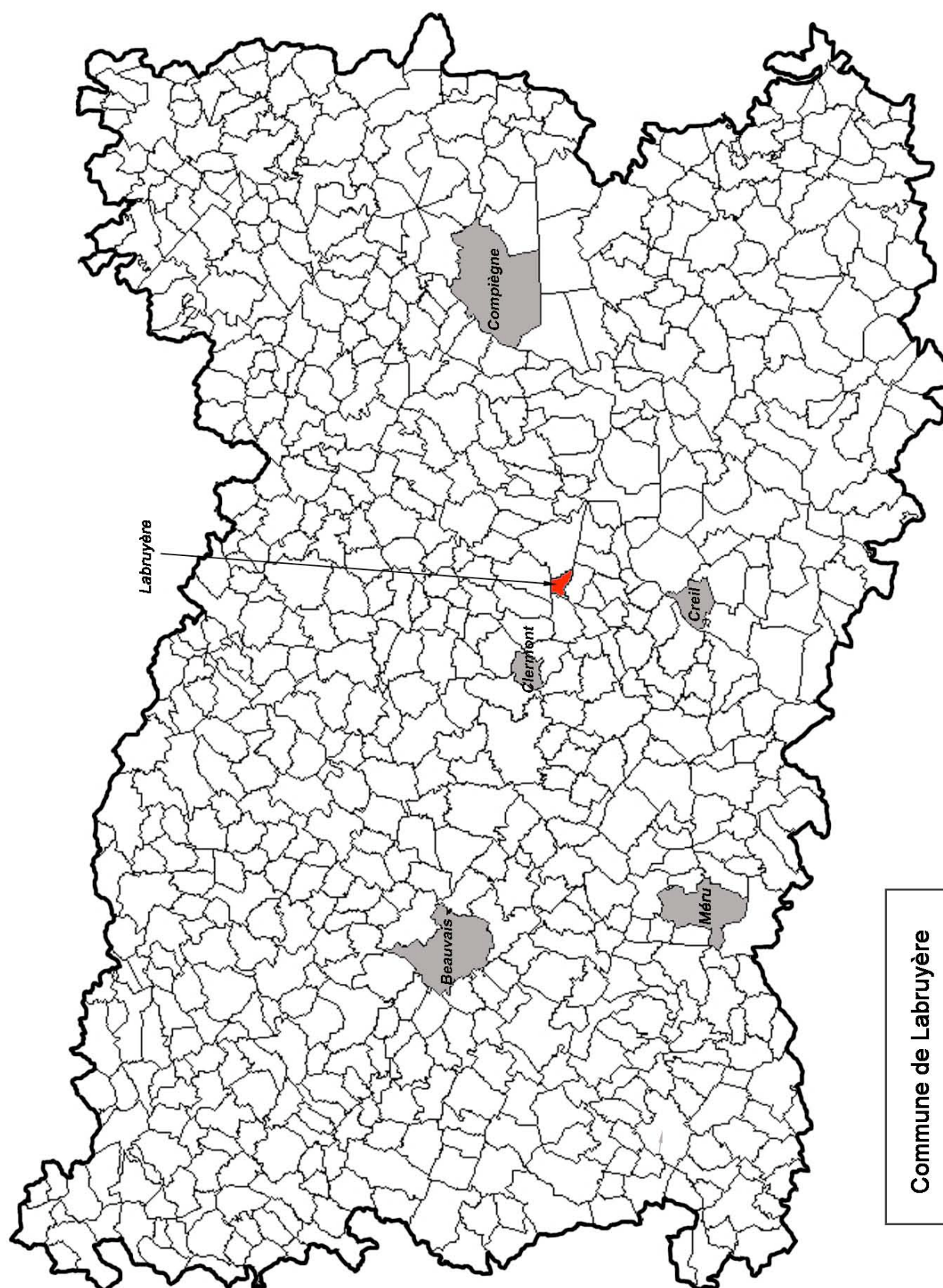
Commune d'environ 630 habitants (estimation communale en 2006), Labruyère est située dans la partie centrale du département de l'Oise, à 40 kilomètres à l'est de Beauvais, ville Préfecture.

Le territoire communal a la particularité de s'inscrire à l'interface entre deux entités géographiques : le Clermontois et le Plateau Picard. Il résulte de cette spécificité une géologie, une végétation, une agriculture, des paysages, qui composeront un terroir riche d'ambiances, de lumières, de couleurs.

La totalité du territoire se situe cependant dans l'entité naturelle du Clermontois.

Le territoire de la commune de Labruyère présente une forme relativement compacte. Il s'étend du nord au sud sur environ 1,5 km et d'est en ouest sur environ 2 km.

Le territoire communal présente une superficie de 241 hectares. Il est bordé par 4 communes : Sacy-le-Grand, Catenoy, Bailleval et Rosoy.



Commune de Labruyère

Situation dans l'Oise

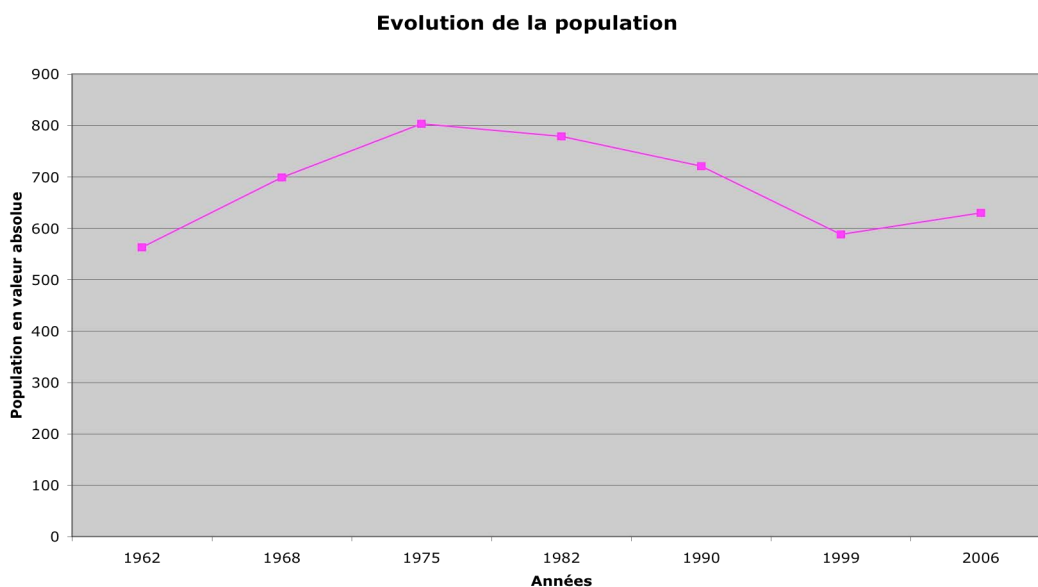
1.1.2 Évolution de la population (source INSEE)

La commune de Labruyère connaît un profil de population largement influencé par la population de l'hôpital de gériatrie Paul Doumer qui offre des lits en long séjour. La population âgée de cet établissement est importante par rapport à la population communale, ce qui se traduit dans les résultats du recensement.

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

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	563		
1968	699	+ 136	+ 24 %
1975	803	+ 104	+ 14,8 %
1982	779	- 24	- 2,9 %
1990	721	- 58	- 7,4 %
1999	588	- 133	- 18,5 %
2006 (estimation communale)	630	+ 42	+ 7,14 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE, inventaire communal



Les variations importantes de population s'expliquent par l'augmentation puis la réduction du nombre de lits en long séjour au sein de l'hôpital Paul Doumer. De 1975 à 1999, la commune a connu une baisse constante de sa population.

D'après les estimations communales, la population croît depuis le dernier recensement. La commune a connu entre 1999 et 2006 la construction de 18 habitations, ce qui explique la reprise de la croissance.

En 1999, la population communale se décomposait de la façon suivante : 332 femmes et 256 hommes. La différence importante s'explique par le nombre de personnes âgées puisque les femmes vivent en moyenne plus longtemps que les hommes.

1.1.2.1 Les facteurs démographiques

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le **solde naturel** qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune (renouvellement sur place de la population), et le **solde migratoire** qui représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui le quittent.

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

Commune de Labruyère			
Période	Taux de variation annuel (%)	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962 - 1968	+ 3,68	+ 0,51	+ 4,20
1968 - 1975	+ 2,01	+ 0,60	+ 2,61
1975 - 1982	- 0,43	- 0,41	- 0,02
1982 - 1990	- 0,96	+ 0,02	- 0,98
1990 - 1999	- 2,24	+ 0,05	- 2,29
Canton de Liancourt			
Période	Taux de variation annuel (%)	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962-1968	1,87	0,81	1,06
1968-1975	2,25	0,61	1,64
1975-1982	1,63	0,26	1,37
1982-1990	2,12	0,45	1,67
1990-1999	0,83	0,56	0,27

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Les variations de population observées sur la commune sont dues à un solde migratoire négatif. Le solde naturel, même s'il est positif, reste très faible à Labruyère.

1.1.2.2 Structures de la population

- *Structures par âge en 1999 et évolution par rapport en 1990*

Période	% de la population en 1990	% de la population en 1999	Moyennes du canton de Liancourt en 1999	Moyennes du département en 1999
0 -19 ans	14,98	17,2	28 %	28,1 %
20 - 39 ans	17,33	19,6	26,7 %	28,6 %
40 - 59 ans	17,2	23,1	29 %	26,7 %
60- 74 ans	15,7	12,1	10,7 %	11,1 %
75 ans et plus	34,8	28,1	4,9 %	5,5 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

La population âgée de Labruyère est importante ; la proportion des personnes accueillies en long séjour à l'hôpital Paul Doumer est élevée dans la population totale. Cependant, on observe un rajeunissement entre 90 et 99.

- *Taille des ménages (1999)*

Taille d'un ménage (nombre de personnes)	Nombre de ménages	Part relative des ménages	Moyennes du canton de Liancourt en 1999	Moyennes départementales en 1999
1	38	24,4 %	18,2 %	23,3 %
2	47	30,1 %	30,6 %	30,6 %
3	30	19,2 %	19,6 %	18,7 %
4	30	19,2 %	20 %	16,6 %
5	7	4,5%	8 %	7,2 %
6 ou plus	4	2,6%	3,5 %	3,6 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

Les petits ménages sont surreprésentés sur la commune ; à l'inverse les grandes familles sont moins nombreuses que sur l'ensemble du canton de Liancourt.

- *Taille moyenne des ménages*

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'occupants par ménage	3	2,8	2,7	2,6	2,6

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

Le phénomène de desserrement (baisse du nombre de personnes par logement) des ménages entraîne des conséquences importantes pour la politique de l'habitat. Pour loger une même population, il faut aujourd'hui davantage de logements qu'il y a 25 ans. L'absence totale de constructions entraîne donc une baisse de population.

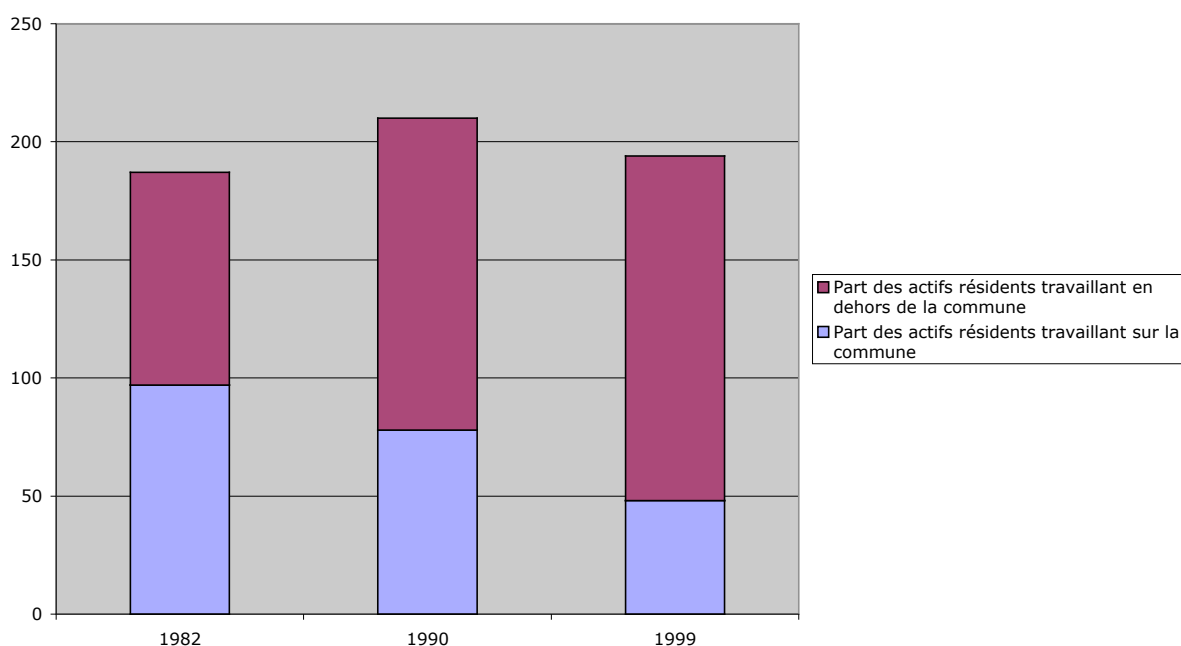
1.1.3 Population active et migrations alternantes

1.1.3.1 Population active

Période	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	187	97, soit 51,8 %
1990	210	78, soit 37,1 %
1999	194	48, soit 24,7 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

Lieu de travail des actifs résidents sur la commune de Labruyère



La part des actifs résidents travaillant à Labruyère est en baisse, mais reste élevée. Cela s'explique par les nombreux emplois offerts par l'hôpital et les logements de fonction implantés sur la commune ; de nombreux employés de l'hôpital habitent à Labruyère.

La commune de Labruyère enregistre en 1999 :

- Un taux d'activité de 36 % ; le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante. Ce chiffre est faible puisque la part des retraités est importante.
- Un taux d'emploi de 54 % ; le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois fournis sur place et le nombre d'actifs sur la commune ; le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre. Ce chiffre est élevé puisque la commune offre sur son territoire de nombreux emplois.

En 1999, sur les 588 habitants recensés, 212 sont déclarés comme actifs.

Le nombre de chômeurs (source INSEE) évolue quant à lui de la manière suivante :

- 1982 : 13 chômeurs soit 6,5 % de la population active
- 1990 : 18 chômeurs soit 7,9 % de la population active
- 1999 : 18 chômeurs soit 8,5 % de la population active

Le taux de chômage en 1999 est faible même s'il croît régulièrement.

- *Répartition de la population active ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle en 1999*

Catégories	Population	Part	Moyennes du canton de Liancourt	Moyennes départementales
Agriculteurs exploitants	0	0%	0,8 %	1,4 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	12	6,2 %	4,4 %	5,4 %
Cadres	20	10,3%	9,8 %	10,8 %
Professions intermédiaires	68	35%	26,8 %	23,7 %
Employés	52	26,8%	30,7 %	27,9 %
Ouvriers	60	30,9%	27,6 %	30,8 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE,

La part importante des professions intermédiaires s'explique en partie par le type d'emplois proposés par l'hôpital : infirmiers, aides-soignants, cadres de la fonction publique hospitalière, ...

1.1.3.2 Migrations alternantes

- *Les migrations alternantes : synthèse par département*

En 1999, 75,3 % des actifs résidant à Labruyère (soit 146 actifs) travaillent en dehors de la commune.

Ainsi, parmi les actifs résidant à Labruyère et n'y travaillant pas, près de 90% d'entre eux travaillent dans le département de l'Oise. Près d'un quart des actifs travaillent sur la commune de Labruyère. Seuls 10% des actifs travaillent en région Ile de France.

De plus, en 1999, 344 personnes ne résidant pas à Labruyère venaient y travailler quotidiennement, ce qui est important pour une commune de cette taille.

Au total, on dénombrait donc 392 emplois sur la commune en 1999.

Lieu de travail	Actifs résidant à Labruyère	Part
Communes de l'Oise	172	88,6%
<i>Dont Labruyère</i>	48	24,7%
<i>Dont Creil</i>	31	15,9%
<i>Dont Nogent sur Oise</i>	14	7,2%
<i>Dont Rantigny</i>	8	4,1%
<i>Dont Beauvais</i>	2	1,03%
Communes d'Ile de France	21	10,8%
<i>Dont Paris</i>	7	3,6%
<i>Dont Seine Saint Denis</i>	5	2,5%
<i>Dont Val d'Oise</i>	3	1,5%
Autres	1	0,51%
TOTAL	194	100

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

1.1.4 Logement

1.1.4.1 Types de résidences et vacance

Caractéristiques	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre total de logements	148	169	180	188	180
Part des résidences principales	76,3 %	72,8%	75%	84,5 %	86,6 %
Part des résidences secondaires	20,9%	18,3 %	16,1 %	11,7 %	10 %
Part des logements vacants	2,7 %	8,8 %	8,8%	3,7 %	3,3%

La baisse du nombre de logements entre 1990 et 1999 paraît étonnante. Aucune démolition n'a eu lieu pendant cette période ; cela peut s'expliquer par une baisse des logements de fonction proposés par l'Assistance Publique Hôpitaux de Paris (APHP).

La part des résidences secondaires reste élevée sur la commune.

1.1.4.2 Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 156 résidences principales recensées en 1999 sur le territoire communal :

- 124 sont occupées par des propriétaires (soit 79,5 %),
- 27 sont occupées par des locataires (17,3%)
- 5 sont occupées par des personnes logées gratuitement.

Les logements locatifs recensés correspondent pour une grande partie aux logements appartenant à l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris et proposés aux employés de l'hôpital. La commune ne possédait pas de logements sociaux en 1999.

1.1.4.3 Époque d'achèvement des logements

Total des résidences principales en 1999	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	1990 à 1999	1999 à 2006
156	67 42,9%	35 22,4 %	42 26,9%	12 7,7 %	13 (169 au total)

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE, données SITADEL (ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire),

1.1.4.4 Type et tailles des logements

En 1999, le parc des résidences principales était composé de 151 maisons individuelles, soit 83,9 %, et de 29 logements dans un immeuble collectif soit 16,1%.

Par ailleurs, 75,6 % des logements en résidences principales disposent de 4 pièces et plus. La taille des logements n'est plus en adéquation avec la taille des ménages, en baisse constante.

1.1.5 Activités

Il existe un siège d'exploitation agricole localisé à Labruyère au 150, rue de l'Eglise. Les cultivateurs, qui résident en Seine-Maritime, exploitent des terres qu'ils ont mis en jachère. L'évolution de la Politique Agricole Commune les amènera peut-être à terme à implanter d'autres cultures. Dans le cadre de la consultation du projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal, la Chambre d'Agriculture a signalé, dans son avis, la volonté des exploitants de créer une activité hippique sur le territoire, au lieu-dit "Les Enclots" en vue d'installer leur fils ; étant précisé qu'il s'agit d'un projet qui permettrait de pérenniser l'unique activité agricole du territoire et l'installation d'un jeune agriculteur sur la commune.

Le territoire de Labruyère fait plus généralement l'objet d'une agriculture tournée vers l'élevage et l'arboriculture. Les sols ne sont en effet pas propices à l'agriculture intensive. Aujourd'hui, on observe des restes de pâtures et de vergers dont le manque d'entretien prouve bien l'absence de pratiques agricoles sur la commune. L'installation d'une activité hippique sur le territoire pourrait participer de l'usage (maintien des prairies) et de l'entretien (lutte contre l'enfrichement) de ces espaces naturels.

Sur le plan commercial, aucune activité n'est recensée sur le village.

La commune est cependant caractérisée par un certain dynamisme artisanal. On y trouve 13 artisans dont certains se sont installés récemment : 1 ferronnier, 2 peintres, 1 maçon, 1 électricien, 1 entreprise de maintenance industrielle, 1 entreprise de mécanique automobile, 1 entreprise de formation médicale, 1 coiffeuse itinérante, 3 sociétés de communication et un multi-services.

Le principal employeur implanté sur la commune est l'établissement hospitalier de l'Assistance Publique Hôpitaux de Paris avec environ 300 emplois recensés.

1.1.6 Equipements publics

1.1.6.1 Les équipements d'infrastructure

- *Voirie routière*

Le territoire communal est traversé par 3 routes départementales : la RD 631, la RD 137 et la RD 59. La RD 137 est une voie de transit reliant Liancourt à Catenoy et qui connaît le plus fort trafic sur la commune (environ 2700 véhicules / jour). La RD 59 permet de relier le bourg de Labruyère à la RD 137 ; il connaît également un trafic important (1500 véhicules / jour).

Aucune de ces voies n'est classée au bruit. L'axe de transport exceptionnel le plus proche est la RN 31 reliant Rouen à Reims via Beauvais et Compiègne.

- *Réseau d'eau potable*

La commune de Labruyère appartient à la Communauté de Communes du Liancourtois qui a compétence en matière d'adduction en eau potable. La Communauté de Communes assure en régie l'entretien et l'exploitation du réseau.

L'alimentation en eau du réseau provient d'un réservoir situé au hameau de Demi-Lune, sur les hauteurs du territoire communal qui alimente également les communes de Laigneville et Rantigny. Ce réservoir, d'une capacité de 1500 m³, est alimenté par un champ captant de 5 forages situés sur la commune, à proximité du cimetière. Cependant, la capacité du point de captage n'est actuellement pas suffisante ce qui oblige la Commune à acheter environ 20% des besoins en eau à la Communauté de Communes du Clermontois.

Un château d'eau est actuellement en construction à proximité de l'actuel réservoir pour renforcer le réseau existant.

L'amenée d'eau depuis le réservoir se fait par une canalisation de 200 mm de diamètre.

Le réseau dans le bourg présente :

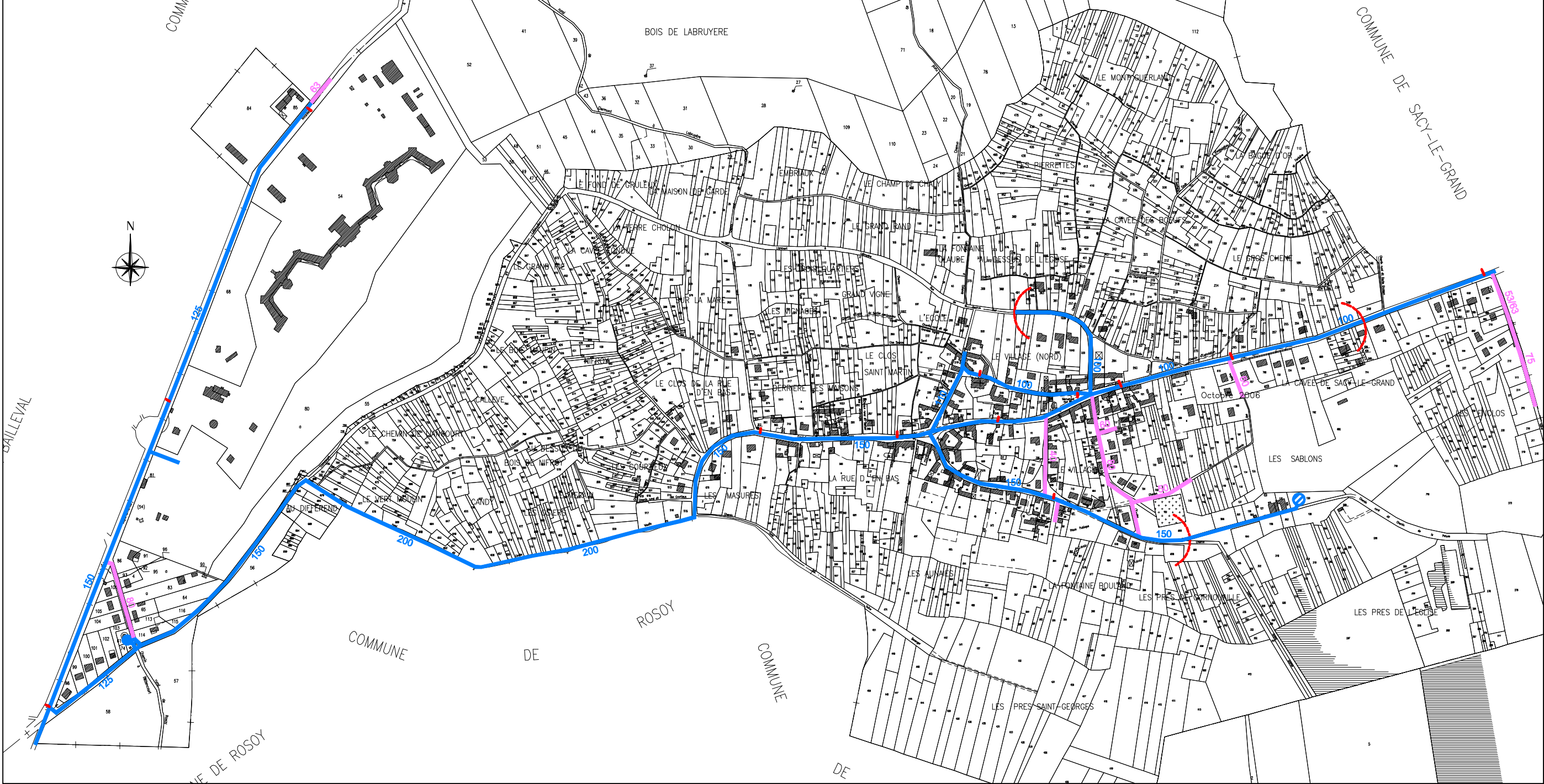
- des secteurs bouclés : rue de l'Eglise et de l'Ancienne Ecole, rue de l'Egalité, rue Chambrelent.
- des antennes (rues du marais, des Sources, voirie Crinquille, rue des Sapins).

La rue principale est alimentée par une canalisation de 150 et 100 mm. Ces canalisations ont été récemment remplacées. La rue des Sources a également fait l'objet d'un prolongement récent jusqu'aux dernières constructions (mis à part la construction située tout à fait à l'écart du village qui possède ses propres canalisations raccordées sur la rue de l'Ancienne Ecole).

Le hameau de Demi-Lune est alimenté par une conduite principale présentant un diamètre de 125 et 150 mm. Un bouclage par une canalisation de 80 mm de diamètre dessert la rue Henri Ayrald. L'hôpital Paul Doumer possède son propre réservoir raccordé au réseau public.

Aucun problème de qualité de l'eau n'est rencontré sur la commune.

Le territoire est inclus dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Oise-Arondé approuvé le 02 avril 2009. La préservation des marais de Sacy est une priorité du SAGE. La commune en liaison avec la communauté de communes du Liancourtois doit veiller à tout usage de la ressource en eau superficielle ou souterraine qui serait à même de compromettre la pérennité des marais de Sacy. Par conséquent, les prélèvements actuels ou futurs, notamment liés à des opérations d'urbanisme, devront être rendus compatibles avec cette orientation en proposant un plan d'action pour diminuer progressivement les volumes d'eau prélevés par une diversification de la ressource en dehors du marais.



RESEAU D'EAU POTABLE

Adduction en eau potable

Canalisation de diamètre :

Supérieur ou égal à 100 mm

Inférieur à 100 mm

Point de captage

Réservoir

Défense-incendie

Poteau ou borne incendie

Portée des hydrants normalisés

- *Défense incendie*

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à poser le problème de la défense incendie. Il est rappelé à cette occasion 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 mètres linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 mètres 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 emplacements devront être accessibles en toute circonstance. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

Le relevé des hydrants, effectué en 2005 par le Centre de Secours, révèle la présence de 12 poteaux incendie sur la commune de Labruyère. Le réseau de défense incendie est réparti comme suit :

- 9 poteaux-incendie connectés au réseau d'adduction en eau potable dans le bourg ;
- 3 poteaux-incendie connectés au réseau d'adduction en eau potable dans le hameau de Demi-Lune;

Les hydrants dans le bourg sont piqués sur des canalisations de diamètre supérieur à 100 mm. La défense est globalement bien assurée dans la partie centrale du bourg.

Des limites dans le réseau de défense-incendie sont cependant mises en évidence. Le poteau-incendie localisé à la sortie du bourg en direction de Sacy présente un débit insuffisant : 45 m³/h. Cependant, il semble que dans la pratique la défense-incendie soit considérée comme assurée.

Les dernières constructions de la rue des Sources s'inscrivent en limite des 200 m de distance du poteau-incendie le plus proche. Un projet de renforcement est en cours d'étude sur cette partie du village. Seule la construction située à l'écart n'est pas couverte par la défense-incendie.

Par ailleurs, les bâtiments de la Communauté de Communes abritant les pompes du point de captage et le logement du gardien ne sont pas couverts par la défense-incendie.

Le hameau de Demi-Lune est bien protégé contre l'incendie. L'hôpital Paul Doumer possède ses propres hydrants à l'intérieur du site.

- *Le réseau d'assainissement*

Les eaux usées

La commune de Labruyère possède un réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur l'ensemble du bourg et sur le hameau de Demi-Lune.

Le réseau du village est composé d'un ensemble de canalisations convergeant vers l'est du territoire communal. La majorité des eaux usées y sont acheminées par la force gravitaire. Une pompe de refoulement permet d'évacuer les eaux usées du sud du village au niveau de l'impasse des Sapins. Ces eaux sont ensuite acheminées vers Sacy-le-Grand où elles sont traitées dans une station d'épuration d'une capacité de 5 000 équivalent/habitants. Cette compétence est gérée par le SICTEU regroupant les communes de Labruyère, Sacy-le-Grand et Catenoy. A terme, ces trois communes se rapprocheront peut-être du syndicat de Pont-Saint-Maxence et la station d'épuration de Sacy-le-Grand disparaîtrait.

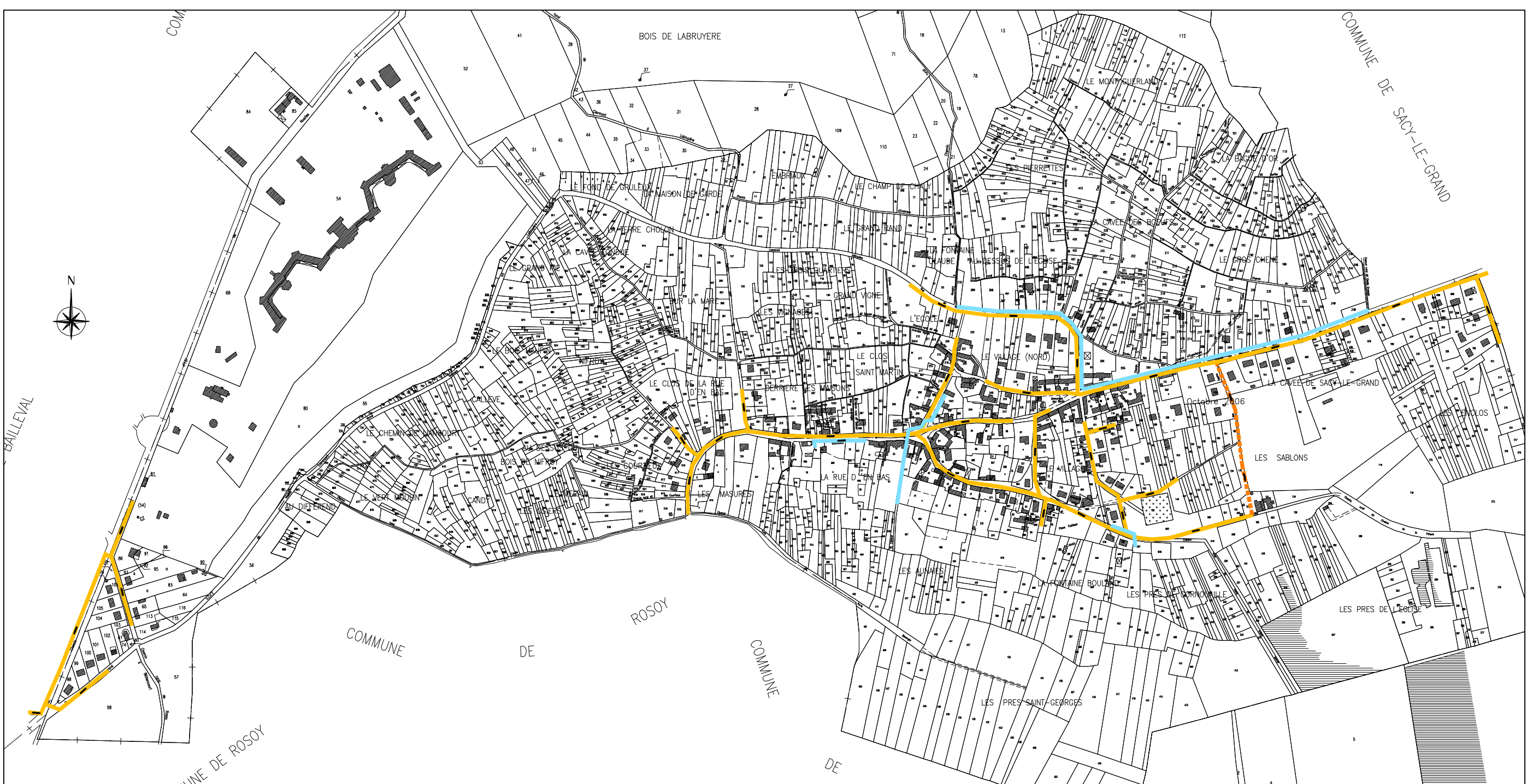
Le hameau de Demi-Lune est raccordé au réseau d'assainissement dépendant de la station d'épuration de Monchy-Saint-Eloi dont la capacité est de 20 000 équivalents /habitants. La construction d'une nouvelle station d'une capacité de 27 000 équivalent/habitants est envisagée. L'école maternelle et l'immeuble de l'OPAC situés sur la RD 137 sont raccordés aux canalisations de l'hôpital, lui-même raccordé au réseau public.

Toutes les constructions du village sont raccordées au système d'assainissement collectif.

L'étude du zonage d'assainissement a été réalisée par la Communauté de Communes et approuvée par la commune. Le zonage sur la commune de Labruyère confirme le choix de l'assainissement collectif.

Les eaux pluviales

Sur une partie du bourg, le réseau est de type séparatif : rue des Sources, rue de Sacy, rue de l'Ancienne Ecole, ruelle des Aulnes, et rue de la Libération. Ces canalisations permettent une bonne évacuation des eaux de ruissellement dont l'exutoire naturel est le marais de Sacy. Il n'existe pas de dispositif de pré-traitement (désableur, déshuileur) des eaux pluviales avant rejet en milieu naturel.



RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Conduite d'eaux usées

Conduite de refoulement

Conduite d'eaux pluviales

Sens d'écoulement

- *Collecte des ordures ménagères*

La collecte et le traitement des ordures ménagères relèvent de la compétence de la communauté de communes du Liancourtois – Vallée Dorée.

La collecte des ordures ménagères se fait deux fois par semaine sur la commune de Labruyère par l'entreprise SVP Collecte. Pour les autres déchets (emballages et journaux), le ramassage se fait une fois par semaine.

Les déchets verts, spéciaux et les encombrants sont traités à la déchetterie de Laigneville. Les déchets verts sont compostés par la société Natureco.

1.1.6.2 Les équipements de superstructure

- *Équipements scolaires*

Le regroupement pédagogique intercommunal auquel appartient LABRUYERE regroupe également les communes de ROSOY et VERDERONNE.

A Labruyère, l'école G.BLIN, située route de Catenoy, regroupe les petites sections de maternelle, les moyennes sections et les grandes sections ainsi que le Cours Préparatoire.

L'école du village regroupe les classes de CE2 et CM1.

L'école de Verderonne offre deux classes de CE1 - CP ou CE1 - CE2 (suivant les effectifs). A Rosoy, on trouve les classes de CM1 et CM2.

Le Collège de rattachement est le collège LA ROCHEFOUCAULD localisé à LIANCOURT.

Les Lycées CASSINI à CLERMONT, JULES UHRY à CREIL et MARIE-CURIE à NOGENT-SUR-OISE sont les trois lycées de rattachement.

- *Les équipements culturels, sportifs ou de loisirs*

Il n'existe pas d'équipement sportif ou culturel sur la commune mis à part un espace de jeu extérieur.

1.1.7 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.7.1 Intercommunalité

La commune de Labruyère appartient à la Communauté de Communes du Liancourtois - Vallée Dorée.

La Communauté de communes, créée en 1963, regroupe 10 communes : Bailleval, Cauffry, Labruyère, Laigneville, Mogneville, Monchy-Saint-Eloi, Rantigny, Rosoy et Verderonne.

La Communauté de Communes du Liancourtois initie et développe les projets communs pour les communes qui la composent dans différents domaines :

- exploitation en régie des services de l'eau potable, de la collecte des déchets, de la piscine intercommunale, et du centre socio-éducatif Chédeville.
- gestion de l'assainissement et des eaux pluviales en prestations de services.
- entretien des fossés communaux en collaboration avec des prestataires de services.
- activités sportives et socio-éducatives : gestion complète de la piscine « la Vallée dorée », aménagement et gestion du centre sportif et socio-éducatif « Chédeville ».
- environnement : la déchetterie a ouvert ses portes au cours du mois de mai 2006 à Laigneville. Les particuliers peuvent venir y déposer leurs déchets gratuitement.
- gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.

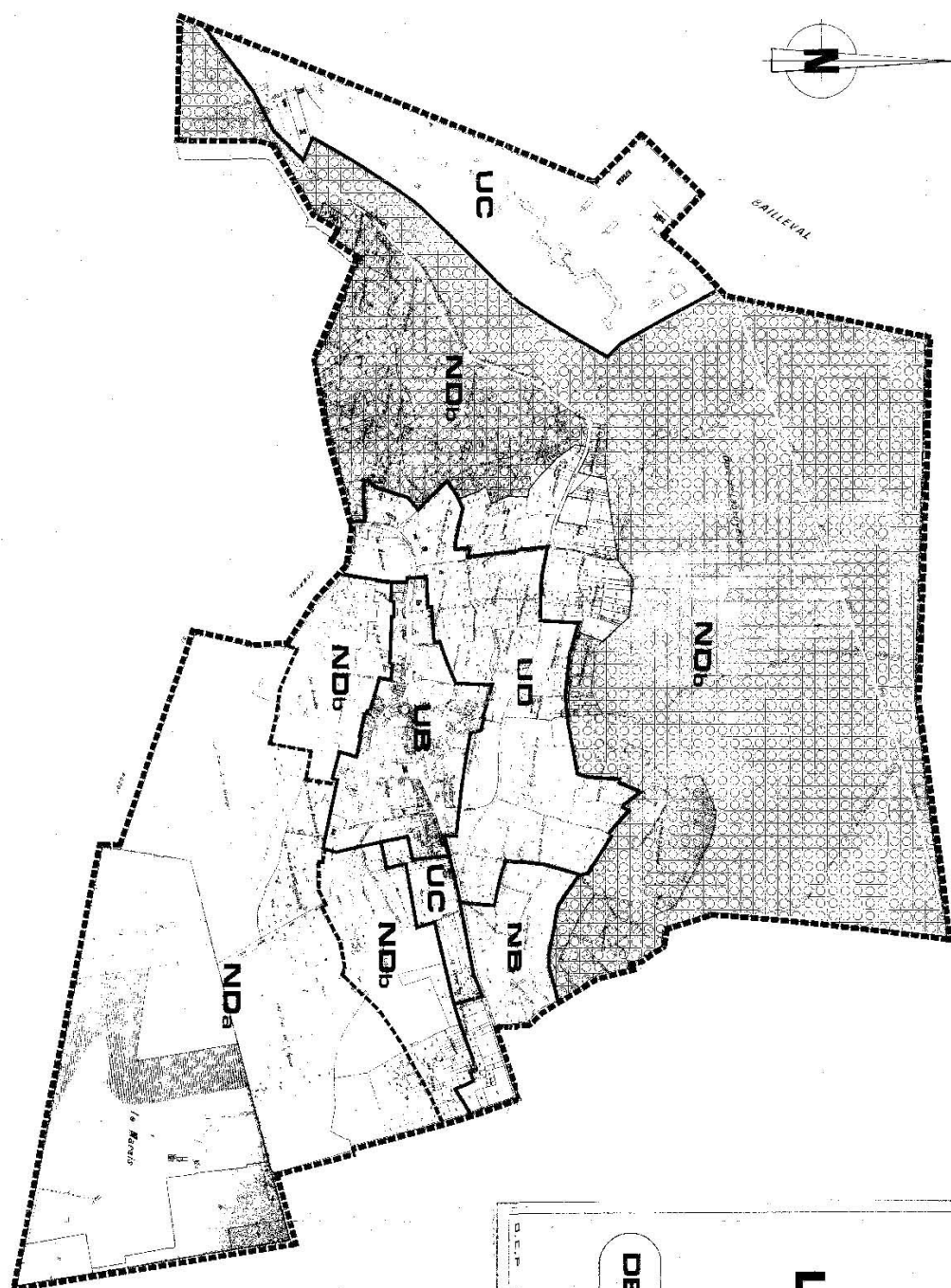
La Vallée dorée a intégré les compétences obligatoires concernant les études en développement économique et les aménagements de son territoire depuis le 1er janvier 2002.

1.1.7.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Labruyère n'appartient à aucun périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale. Elle n'est couverte par aucun schéma directeur.

1.1.7.3 Document d'urbanisme antérieur

La commune dispose d'un POS, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mars 1979. Le POS a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 30 juin 2005. Les plans de découpage en zones sont rappelés ci-après pour mémoire (format réduit).



Direction de l'Équipement Département du Jura

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE
DE
LABRUYERE

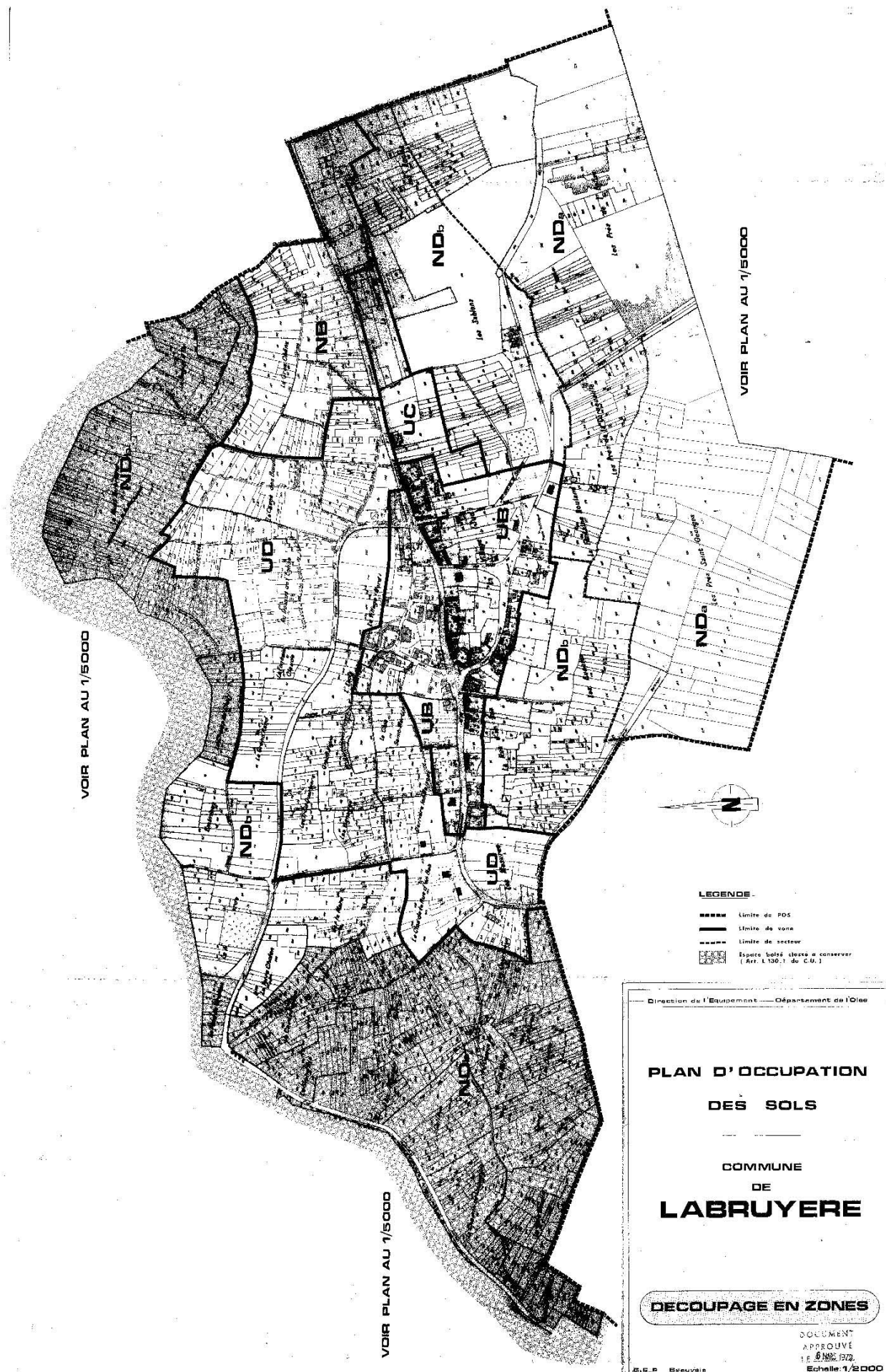
DECOUPAGE EN ZONES

D.P. DEBRUYERE

DOCUMENT
APProuvé
Le 18 Mars 2007
Schéma d'Urbanisme

LEGENDE

- Limite de PCS
- Limite de zone
- Limite de secteur
- Espace boisé classé - verger
- (A.D. 1.10.1) du C.V.



1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2.1 Rappel

Afin d'analyser la géographie du territoire communal, il convient de le situer, en vue de mieux l'appréhender, dans un espace élargi qui s'étend bien au-delà de ses limites.

Avant tout, il est nécessaire de faire un premier rappel : le département de l'Oise, grande entité administrative, se partage en plusieurs régions naturelles : le Plateau Picard, le Clermontois, le Pays de Thelle, le Pays de Bray, le Vexin Français, la Vallée de l'Oise, le Plateau du Valois et le Noyonnais.

Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités et dépassant le simple découpage administratif.

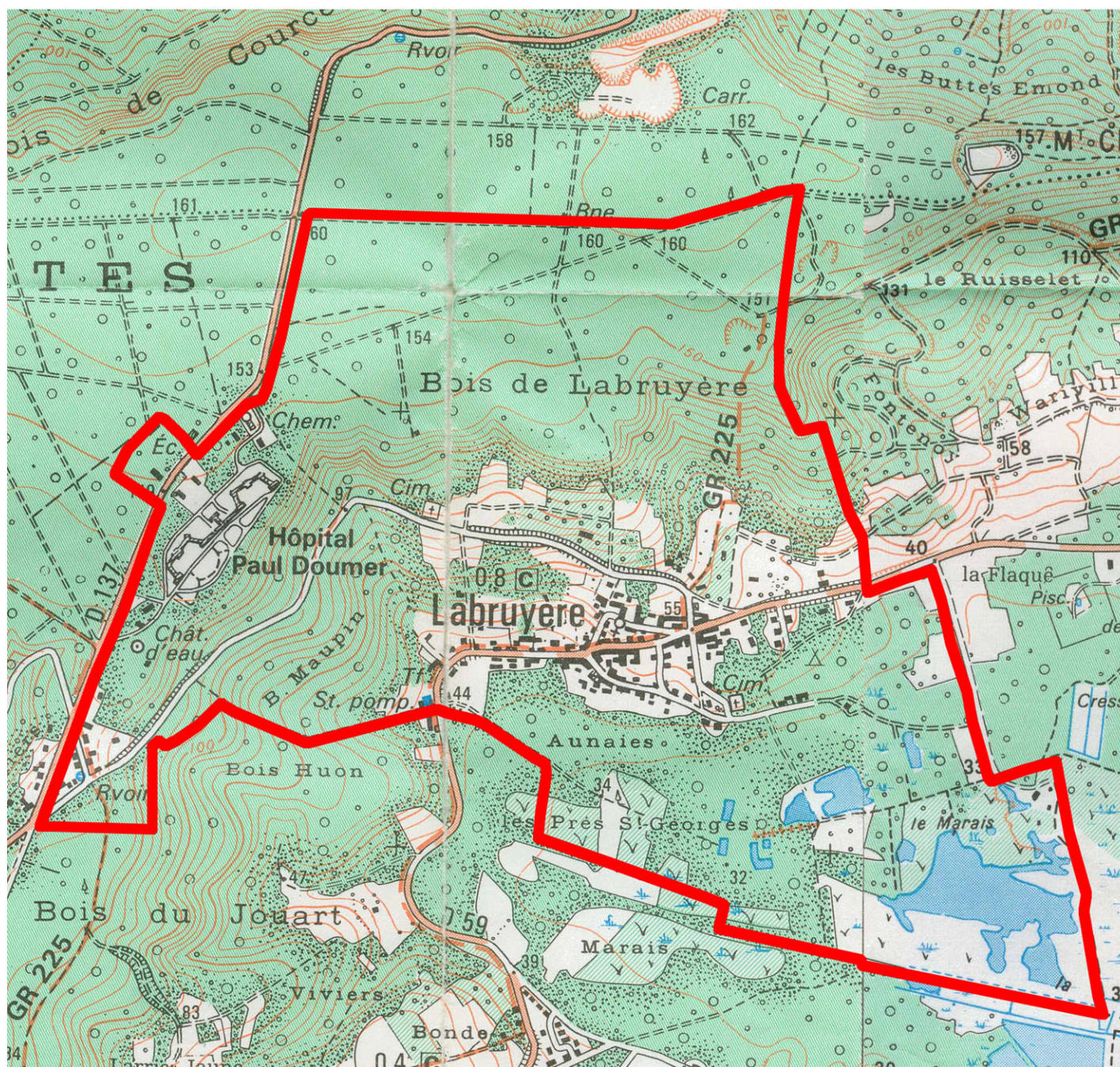
Replaçons ainsi la commune de Labruyère dans ce contexte : elle appartient à la région naturelle du Clermontois correspondant à un massif calcaire présentant une grande diversité paysagère. Le Clermontois peut être divisé en sous-entités : Plateau de Mouy, Plateau de Montataire, Montagne de Liancourt, Vallée du Thérain aval et Vallée de la Brèche aval.

Le territoire communal se situe dans la partie nommée Montagne de Liancourt, parfois surnommée la Petite Suisse. Ce territoire est majoritairement occupé par des boisements et présente une topographie très accidentée. En effet, les nombreux cours d'eau sont venus éroder le plateau calcaire formant ainsi une série de petits plateaux appelés buttes ou montagnes. De nombreux vallons ont accueilli les villages et s'y est développée une agriculture tournée vers la polyculture et l'élevage.

A quelques kilomètres au nord du territoire communal, une cuesta délimite le Clermontois de la Plaine d'Estrées Saint Denis, sous-entité du Plateau Picard. Ce plateau agricole très ouvert s'oppose fortement aux paysages vallonnés et forestiers de la Montagne de Liancourt. Au sud, la vallée de l'Oise présente des paysages urbains et industriels.

A l'est, Labruyère est bordée par le marais de Sacy, la plus grande zone marécageuse du département de l'Oise. Cette dernière couvre 1000 hectares et déborde légèrement sur la partie sud-est du territoire communal de Labruyère. Le marais de Sacy constitue une entité paysagère emblématique de l'Oise.

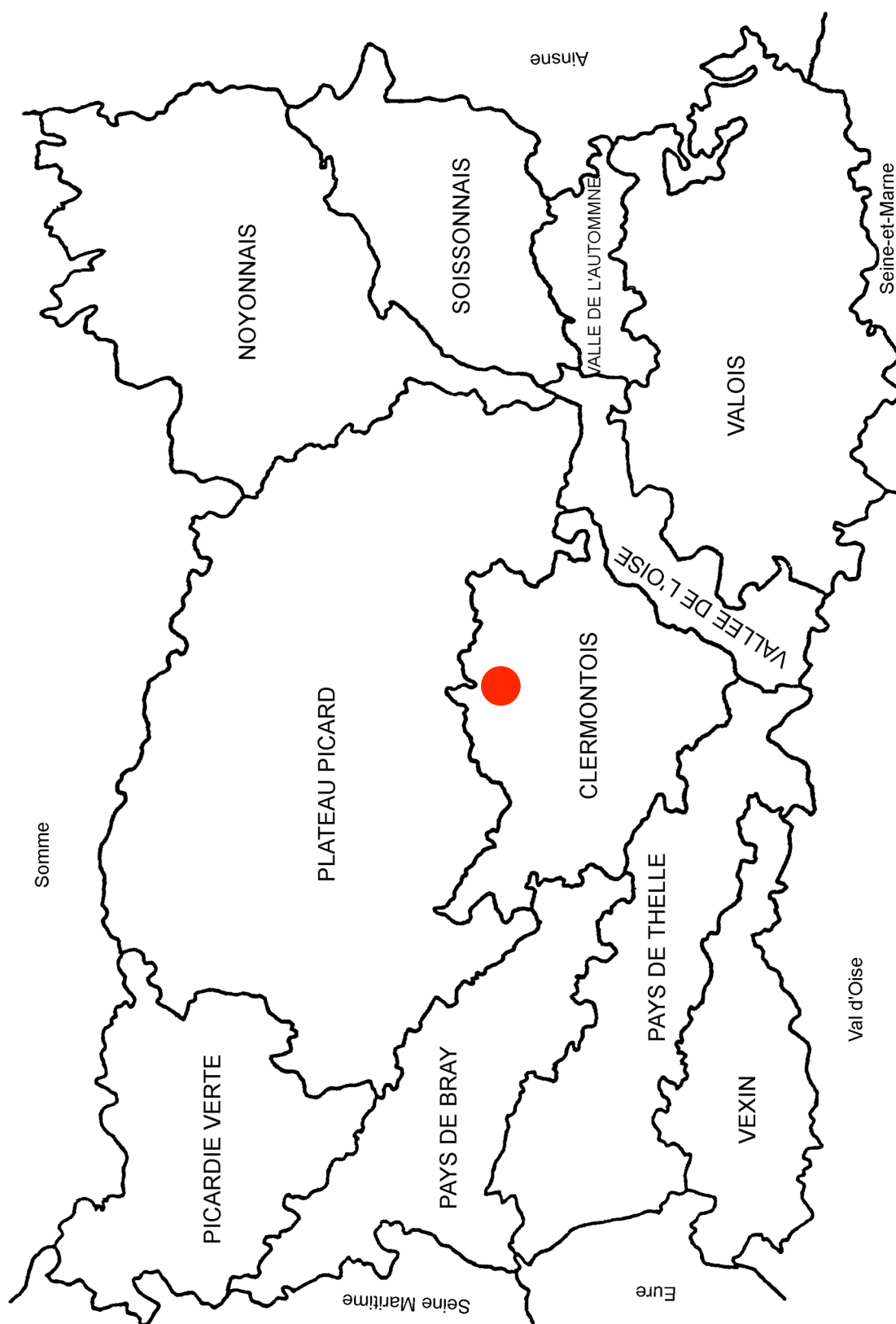
Il va résulter de ces spécificités une géologie, une végétation, une agriculture, des paysages, qui composeront un terroir riche d'ambiances, de lumières, de couleurs.

**ENVIRONNEMENT
LABRUYERE**

Source : Carte IGN - Série bleue

Légende :

-  Espaces boisés
-  Courbes de niveau
-  Marais
-  Limite communale



Labruyere
Carte des régions naturelles de l'Oise

1.2.2 Topographie

1.2.2.1 Les cotes d'altitude

L'étude du relief se décompose en deux temps :

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

Les cotes NGF reportées sur le plan au 1/5 000^e du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

L'altitude la plus élevée sur le territoire est de 160 m. On la trouve en limite nord de la commune en trois points différents.

Le point le plus bas, d'une altitude de 32 m, est localisé au sud-est en plein cœur du marais.

La commune, de très petite superficie, connaît une amplitude d'altitude de 128 m. Cela illustre bien le caractère très accidenté de la topographie.

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

➤ *Le marais*, exutoire naturel des eaux de ruissellement de la commune, constituant la zone de points bas du territoire. Il occupe l'angle sud-est du territoire.

➤ *La cuesta boisée*, formant un arc de cercle au nord et à l'ouest du territoire, constitue une véritable rupture dans le paysage : très abrupte et boisée, elle engendre des ambiances très fermées. D'altitude maximale de 160 m, elle atteint 90 m à l'orée du village. Elle est délimitée par des prairies aux points les plus bas du versant.

➤ *Le Plateau*, d'altitude moyenne de 160 m est couvert par des boisements et des constructions (hôpital Paul Doumer, hameau de Demi-Lune).

1.2.2.2 Lignes de crêtes et talwegs

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

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

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

On distingue une ligne de crête en limite nord du territoire communal. Un seul bassin versant draine les eaux provenant du plateau vers l'exutoire principal que constitue le marais au sud-est du territoire.

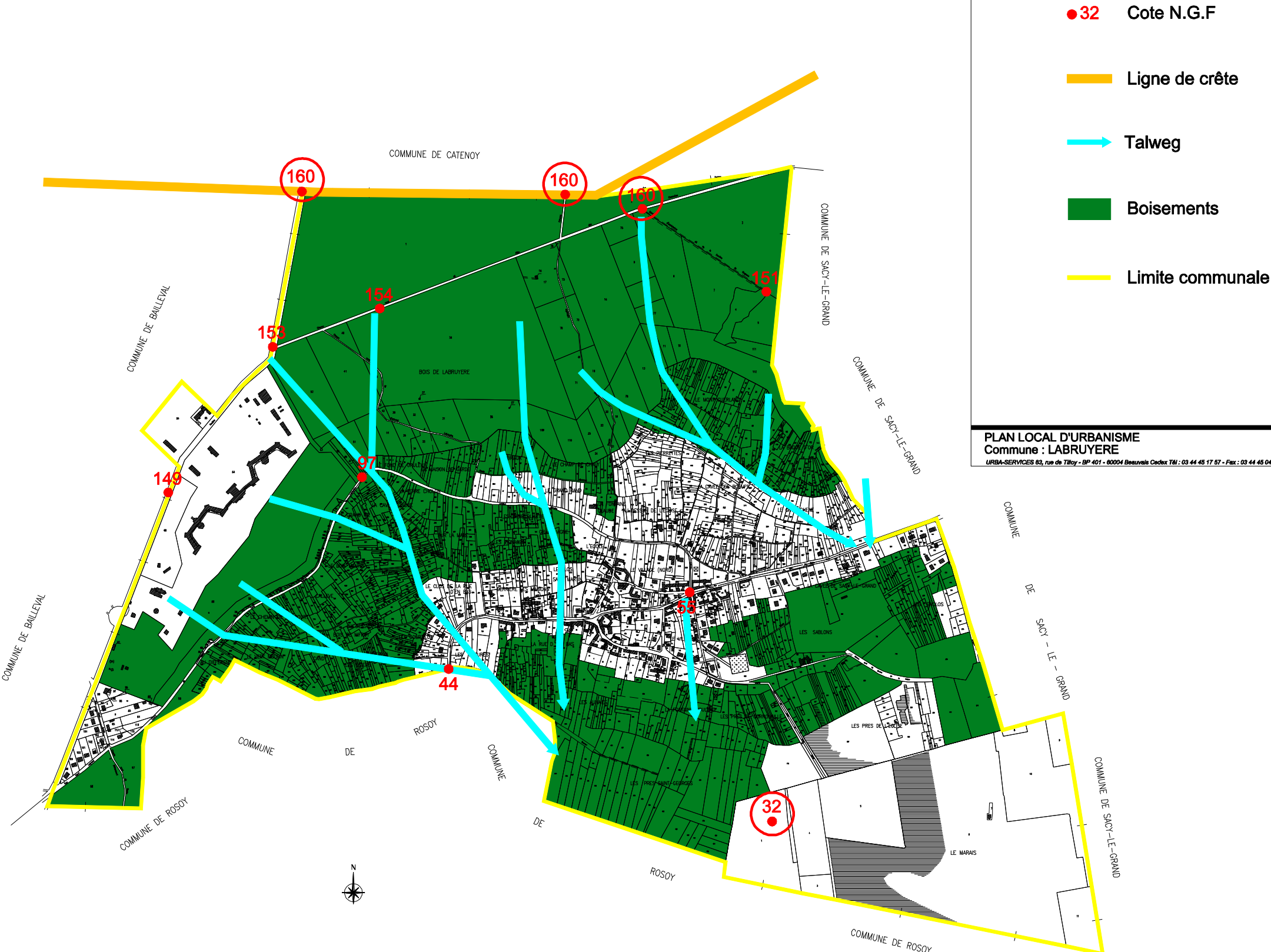
Cette zone est soumise à de forts impacts visuels ; les vues lointaines sur les châteaux d'eau dépassant des boisements illustrent bien cela.

Les versants de la cuesta boisée sont parcourus de talwegs dirigés vers le marais. Ils drainent des eaux provenant du territoire communal mais aussi de la commune de Bailleval.

Il est rappelé l'importance des boisements et du couvert végétal dans l'assimilation de l'eau de ruissellement par le sol, évitant ainsi une accumulation en surface et limitant les risques de glissement de terrain.

Deux bassins d'orage ont été aménagés afin d'éviter l'accumulation des eaux dans le bourg, notamment en son point bas à l'entrée sud du village.

ANALYSE GEOGRAPHIQUE



PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LABRUYERE
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urbs-services@wanadoo.fr

DIAGNOSTIC

1.2.3 Usages et paysages

La loi Paysage de 1993 et le concept de Développement Durable, prenant toute son importance avec la loi SRU, introduisent la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude, afin d'identifier les éléments remarquables du paysage qui seront à préserver ou valoriser.

Les particularités géographiques et géologiques décrites précédemment composent des ambiances paysagères spécifiques à la commune, dont il faudra tenir compte lors de l'établissement du projet communal.

Les paysages « locaux » organisent l'espace communal et affirment l'identité du territoire. On peut dresser une typologie des différents paysages rencontrés sur le territoire communal et tenter de cerner leurs articulations.

Le territoire de Labruyère présente un paysage tout à fait singulier. Marqué par la prédominance des boisements, le territoire dégage une ambiance particulière participant de l'identité communale.

1.2.3.1 Les boisements et l'activité sylvicole

Les boisements occupent plus de la moitié du territoire communal. Ils constituent des paysages très fermés, changeant d'atmosphère selon le temps. Une impression d'enfermement peut se dégager de la forêt car le regard n'est jamais lointain. Certains secteurs rappellent un paysage de moyenne montagne.

Le bois des Côtes appartient à un massif de plus de 1 000 hectares. Sur le territoire communal, il n'existe aucun plan simple de gestion (PSG) c'est-à-dire aucune propriété de plus de 25 ha d'un seul tenant (en une ou plusieurs parcelles). Le nombre et la superficie des propriétés sont inconnus en l'absence de PSG. Au regard de l'intérêt écologique de ces milieux, le Conseil Général les a répertorié en "Espace Naturel Sensible" en vue de permettre une bonne gestion.

Ce bois, classé en ZNIEFF, présente à 50% des milieux de chênaies-charmaies, à 20% des forêts mélangées de ravins et de pentes, à 10% de hêtraies thermocalcicoles, à 10% de chênaies acidiphiles et à 1% d'ourlets forestiers thermophiles.

Extrait de l'ENS "Montagne du Moulin et de Berthaut"
Source : Conseil Général de l'Oise



Le Bois des Côtes et les Montagnes de Verderonne, du Moulin et de Berthaut, sont des buttes résiduelles, séparées du plateau tertiaire par l'érosion, notamment par l'enfoncement de la Brèche.

Elles sont situées sur l'extrémité nord-est du Clermontois, au contact avec le plateau picard et en bordure des Marais de Sacy.

Leur découpage géomorphologique génère une diversité élevée de conditions microclimatiques, en fonction des expositions des versants.

Les reliques de pelouses et d'ourlets souffrent d'un manque d'entretien et évoluent vers une fermeture progressive du milieu par boisement spontané, très peu contenue par l'action des trop rares lapins et des chevreuils.

Une banalisation biologique en découle : quelques coupes circonscrites des buissons envahissants seraient souhaitables, en dehors de la saison de reproduction.

Dans le même ordre d'idée, une fauche hivernale des bernes et des chemins herbacés est favorable au maintien de la faune et de la flore des milieux ensoleillés et chauds.

Enfin, le maintien d'un réseau de vieux arbres, sénescents ou morts (quelques-uns à l'hectare au minimum), est très favorable à la présence de populations d'insectes, de mammifères (chiroptères) et d'oiseaux cavernicoles rares et menacés.

L'étagement des couches géologiques présente une séquence typique du sud de l'Oise, avec, de bas en haut :

- les alluvions en fond de vallée ;
- les argiles sparnaciennes ;
- les sables cuisiens ;
- les épais calcaires lutétiens, qui structurent le plateau.

La sylviculture est présente sur le territoire. Dans les bois appartenant à un massif de plus de 4 ha, même en l'absence de PSG, la législation forestière s'applique (tout défrichement nécessite une autorisation de l'Etat).

Notons que certains secteurs n'ont pas toujours eu une vocation forestière. C'est le cas de l'ancien camping, encore occupé par quelques constructions éparpillées et qui, faute d'entretien a été rattrapé par la forêt. D'un point de vue paysager, il est peu valorisant. Il semblerait que la définition d'un usage permettant un entretien et une mise en valeur du secteur est à favoriser.

1.2.3.2 Les espaces de diversification paysagère

La cuesta boisée vient mourir au pied du village où le dénivelé s'adoucit. Les pentes douces sont occupées par des prairies, vergers et herbages issus de l'agriculture extensive (élevage) et l'arboriculture à haute tige qu'a connues le territoire dans le passé. Ces espaces dits semi-ouverts apportent de l'ouverture au territoire majoritairement boisé de la commune. L'absence

d'entretien de ces espaces les menace d'embroussaillage et à plus long terme de la progression forestière.

Ces secteurs présentent un intérêt paysager et écologique expliquant la reconnaissance en ZNIEFF.

En termes paysagers, ils dégagent des ambiances submontagnardes et sont largement parcourus de chemins ruraux. On trouve quelques ruches dans la partie ouest de ces prairies et quelques beaux arbres fruitiers. Ces espaces participent de la qualité de vie du village de Labruyère.

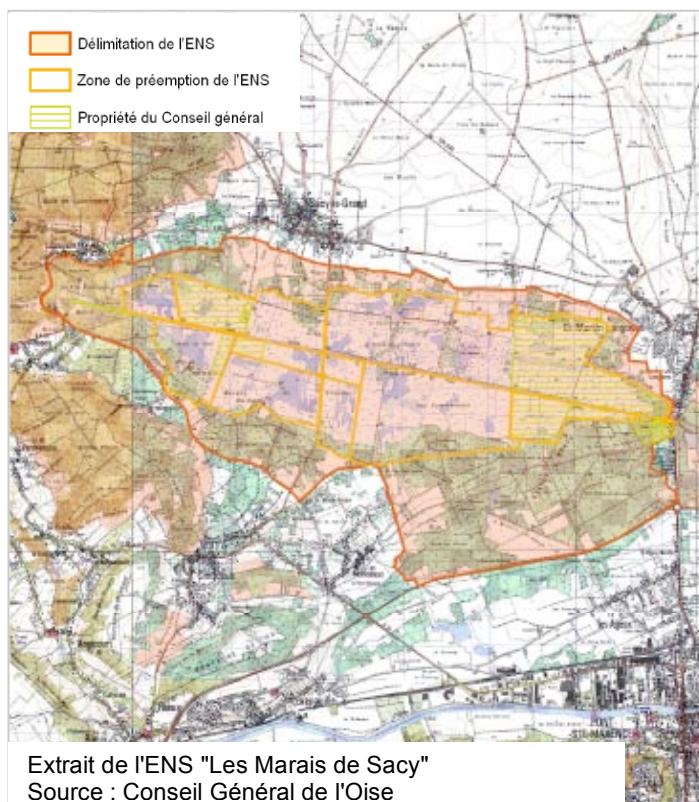
1.2.3.3 Le Marais

La partie sud du territoire communal appartient au vaste ensemble tourbeux du Marais de Labruyère, élément jouant un rôle hydrographique et écologique majeur, à l'échelle du département. Ce vaste ensemble de 1 000 ha présente une mosaïque d'occupations de l'espace et donc de paysages.

Le marais de Labruyère, infime partie de l'ensemble du Marais de Sacy, présente majoritairement des boisements et buissons d'épineux et de peupliers. En termes d'usage, on y trouve principalement des étangs – privés ou communaux – utilisés pour la chasse et la pêche. On y trouve du gibier d'eau mais également des chevreuils.

D'un point de vue paysager, les marais, sur la commune de Labruyère sont relativement fermés. De plus, appartenant pour une bonne partie à des propriétaires privés, ces espaces sont peu accessibles. Les espaces marécageux semblent manquer d'entretien et donc menacés par l'embroussaillage.

Le marais de Sacy fait l'objet d'un périmètre de préemption pour le Conseil Général de l'Oise en tant qu'« Espace Naturel Sensible » dans un objectif de mise en valeur écologique et pédagogique des lieux.

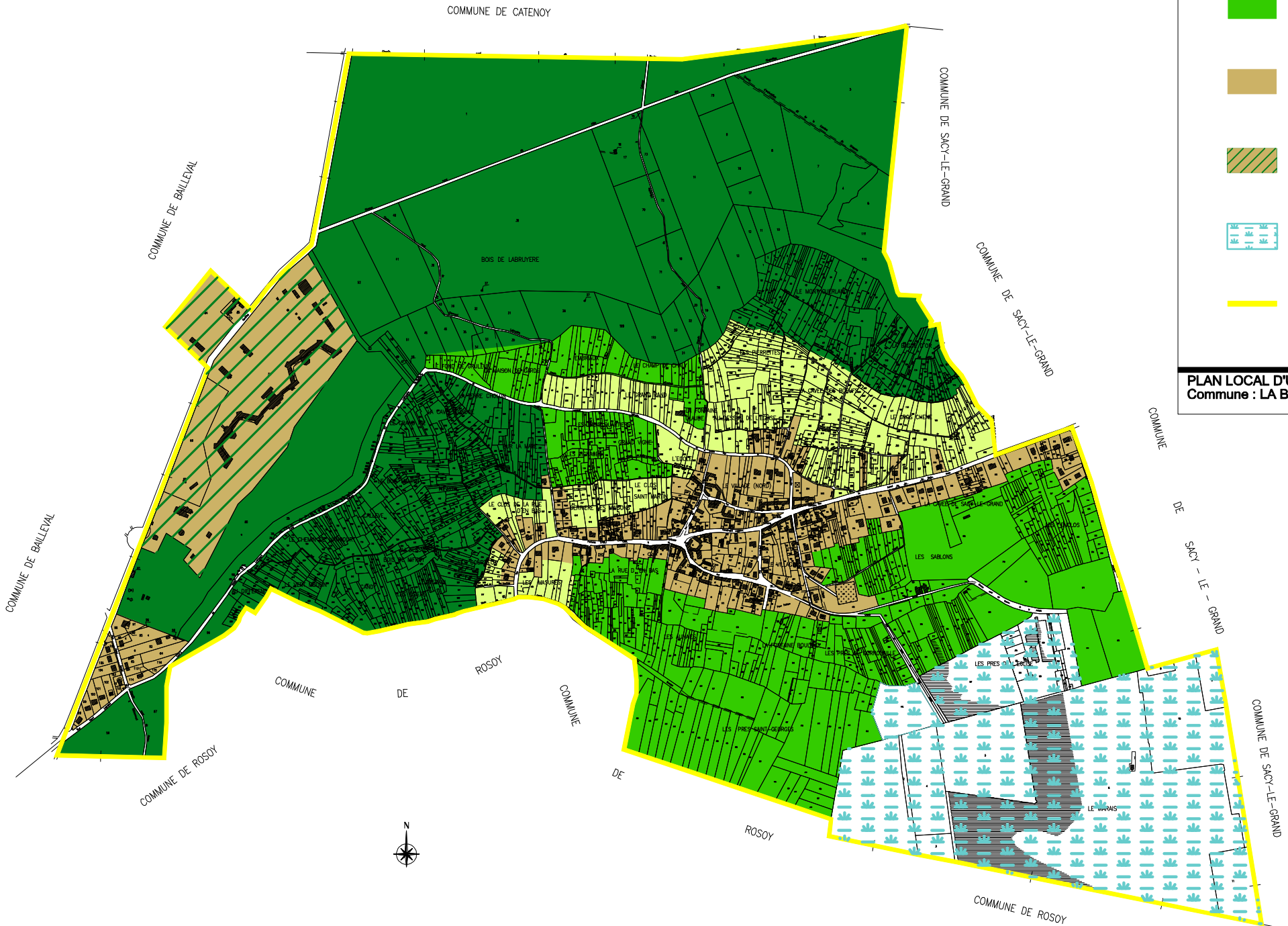


ANALYSE PAYSAGERE

- Massif forestier
- Espaces de transition paysagère (prairies, vergers)
- Enfrichement des zones tampons
- Espace aggloméré
- Constructions en zone boisée
- Zones humides
- Limite communale

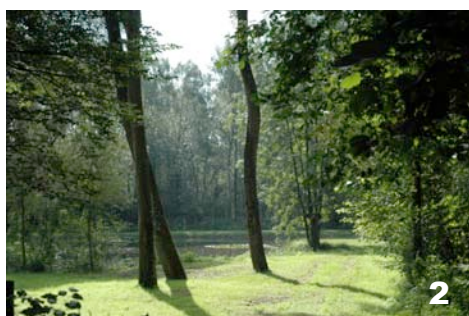
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LA BRUYERE

DIAGNOSTIC





Photos 1, 2 et 3 : Le Marais et ses abords : paysages fermés et nombreux étangs bordés d'arbres.



Photos 4 et 5 : les prairies de piémont, entre le village et le coteau boisé.



Photos 6 et 7 : le Bois des Côtes, éléments prépondérant du paysage de Labruyère.



1.2.4 Le patrimoine naturel

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

La commune de Labruyère possède sur son territoire deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Elle est par ailleurs concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et par une zone NATURA 2000.

1.2.4.1 Les ZNIEFF et ZICO

Les ZNIEFF mettent en avant la qualité de la faune et de la flore, les ZICO, la qualité de l'avifaune. Les inventaires ZNIEFF et ZICO ne représentent pas une servitude, mais ont pour objet de définir des espaces naturels qui doivent être préservés. Cependant, lors d'un contentieux, même si elles n'ont pas de valeur réglementaire, l'absence de prise en compte de ce zonage est condamnable.

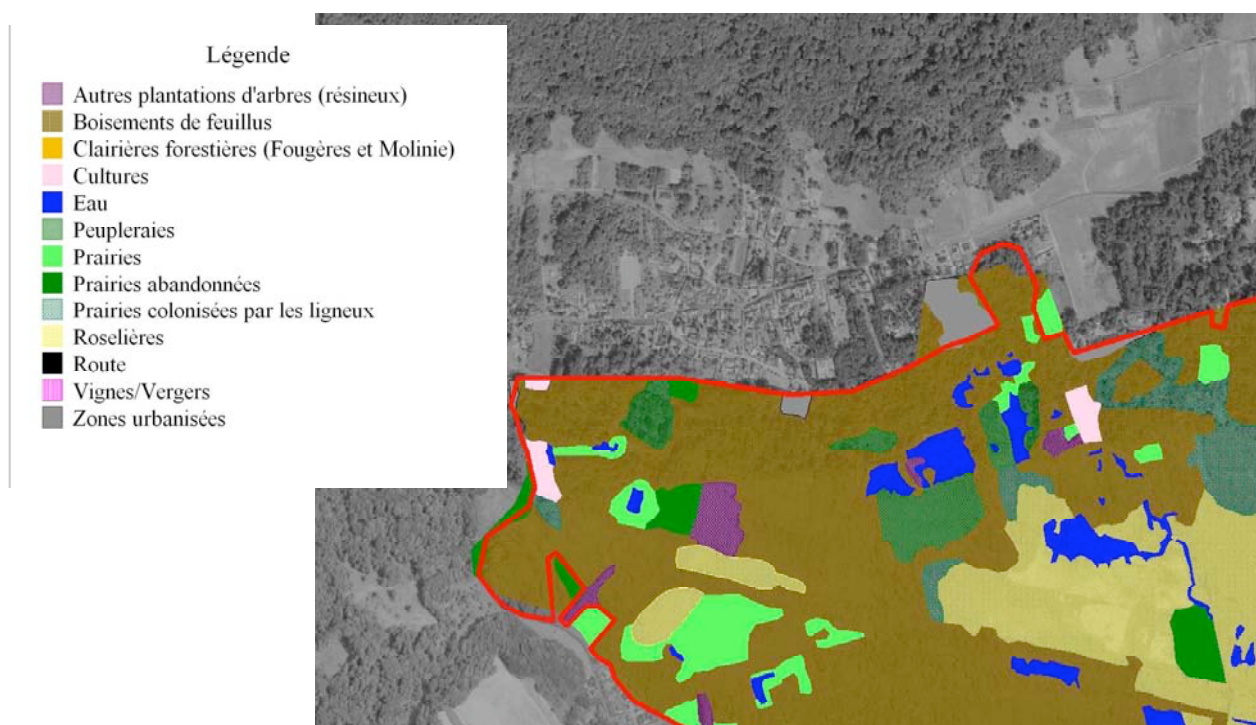
La ZNIEFF du Bois des Côtes, des Montagnes de Verderonne, du Moulin et de Berthaut couvre une surface de 1 753 ha répartis sur plusieurs communes. Les principaux milieux concernés sont des chênaies-charmaies, des chênaies acidophiles, des forêts mélangées de pentes et de ravins, des ourlets forestiers thermophiles et des hêtraies thermo-calcicoles. On y trouve pour l'avifaune, le pic noir, la bondrée apivore, le rougequeue à front blanc, la chouette chevêche. Des espèces florales comme, par exemple, l'Ail des Ours, l'Orchis Singe, la Brunelle laciniée sont également présents.

La ZNIEFF du Marais de Sacy et Buttes Sableuses des Grands Monts concernent les mêmes milieux que la zone NATURA 2000 détaillée ci-après. La ZICO concerne également le marais. Le site est à la fois utilisé comme halte migratoire, site d'hivernage ou de nidification.

1.2.4.2 La zone NATURA 2000 des Marais de Sacy

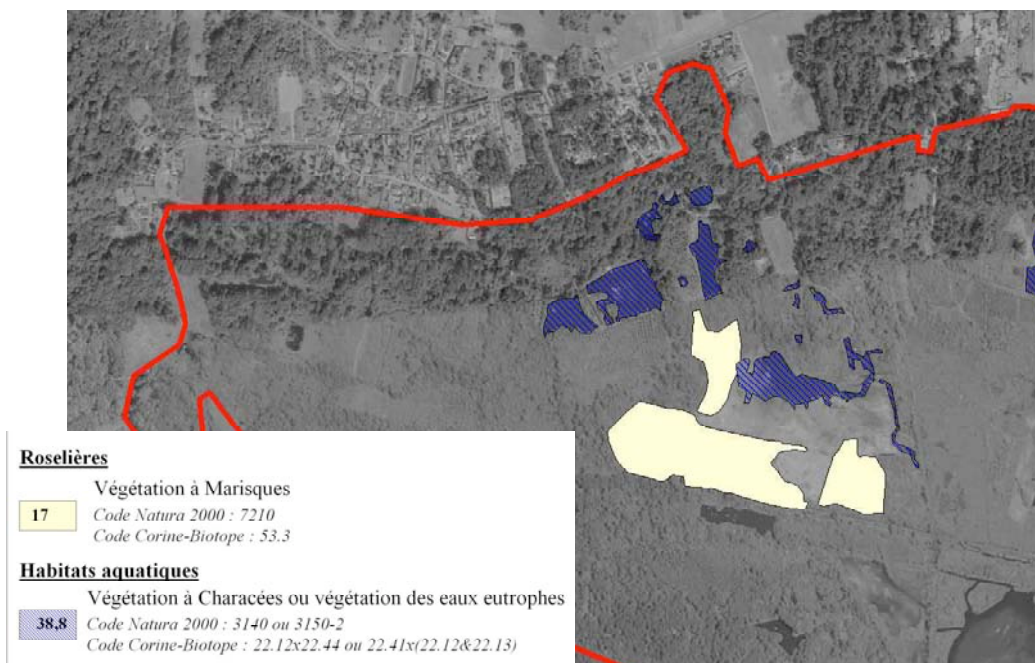
La zone NATURA 2000 couvre l'ensemble du Marais de Sacy ainsi que les espaces périphériques immédiats (espaces boisés, cultivés, de prairies,...). Il constitue l'un des systèmes tourbeux alcalins les plus importants du Nord-Ouest européen. On y trouve différents milieux : marais, tourbières, forêts caducifoliées, prairies humides, landes, pelouses sèches... On y observe également de nombreuses espèces remarquables : marisque, potamot coloré, roseau, butor étoilé, écaille chinée, triton crêté... dont plusieurs sont considérées comme espèces d'intérêt communautaire.

Les secteurs du site NATURA 2000 du territoire communal sont majoritairement composés d'eaux douces stagnantes (étangs et mares) et de bois de feuillus. On y trouve de façon plus anecdotique des prairies entretenues et abandonnées, des espaces cultivés, des peupleraies et résineux.



Source : document d'objectifs de la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy

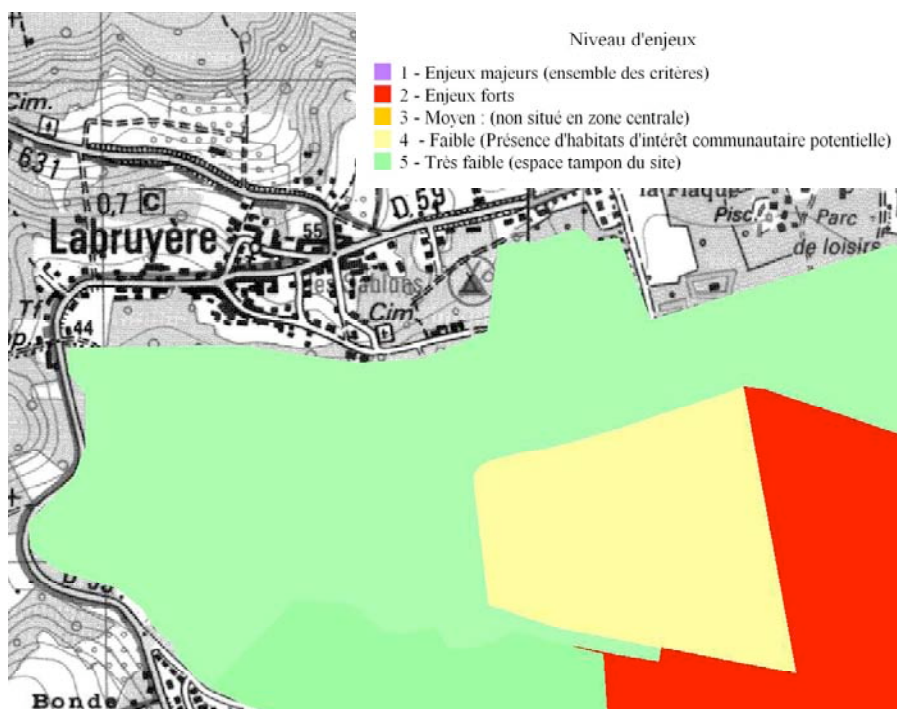
En termes d'habitat, on y recense des roselières (végétation à marisque) et des habitats aquatiques de type végétation à characées ou végétation des eaux eutrophes. Ces habitats sont considérés d'intérêt communautaire.



Source : document d'objectifs de la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy

La définition des objectifs sur le site se base sur 5 niveaux d'enjeu donc le niveau I est le plus fort. En ce qui concerne le marais de Labruyère, le niveau d'enjeu défini est de IV.

Par ailleurs, aucune stratégie spécifique n'a été définie pour la conservation des habitats recensés.



Source : document d'objectifs de la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy

De façon globale, la partie du site NATURA 2000 concernant la commune de Labruyère présente un niveau d'enjeu faible à très faible. En effet, la majeure partie constitue les zones tampon du marais ou les zones présentant potentiellement des espèces d'intérêt communautaire.

En ce qui concerne l'urbanisme, les risques sont liés au rejet des eaux usées issues des systèmes d'assainissement. Par ailleurs, les incidences des points de captage d'eau présents sur la commune sur le niveau d'eau des marais est également un des enjeux de la zone (voir tableaux ci-après).

La présence d'une zone NATURA 2000 sur le territoire communal rend le projet de PLU susceptible de nécessiter une évaluation environnementale. En effet, le projet de PLU, qui prévoit le classement d'une zone d'extension à proximité immédiate de la zone NATURA 2000, peut avoir des effets, plus ou moins notables, sur les milieux et espèces reconnus d'intérêt communautaire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement sur ce site est donc primordiale pour définir les incidences engendrées par le projet.

THEME	OBJECTIFS	STRATEGIE
Politiques publiques	Assurer une cohérence des procédures et programmes	✓ Sensibilisation des différents services de l'Etat sur les objectifs de préservation du patrimoine naturel et les engagements de l'Etat. ✓ Prise en compte spécifique du marais dans le cadre des programmes et projets d'aménagement et de développement
Politiques publiques	Poursuivre l'animation et la concertation	✓ Désignation d'une structure d'animation ✓ Mise en place d'un comité de suivi local du site Natura 2000 ✓ Poursuite de la politique de communication
Chasse et pêche	Maintenir du droit de pêcher et de chasser	✓ Aucune contrainte liée à l'application du document d'objectifs Natura 2000. ✓ Application des réglementations spécifiques en vigueur
Agriculture – sylviculture	Eviter l'embroussaillage des milieux ouverts du marais	✓ Maintien du pâturage ✓ Mise en place de mesures de gestion des milieux ouverts du Marais (Cf. objectifs de gestions détaillés par habitats)
	Favoriser le maintien de prairies dans la zone tampon et la restauration des mares	✓ Aides incitatives dans le cadre des CAD. ✓ Incitation à la préservation des prairies plutôt qu'interdire la mise en cultures
	Maintenir en l'état actuel les milieux forestiers	✓ Maintien de la gestion forestière actuelle sur les parcelles boisées. ✓ Aucune intervention particulière de gestion écologique au niveau des peupleraies (de simples recommandations pour le maintien de la mégaphorbiaie). ✓ Pour le massif boisé au Sud, information des propriétaires et gestionnaires sur la présence et les enjeux des habitats d'intérêt communautaire potentiels, qui occupent des superficies restreintes et des stations forestières difficilement valorisables.
	Eviter les plantations dans les parcelles actuellement en marais	✓ Possibilité d'adoption d'une réglementation spécifique (réglementation des boisements, à l'initiative des communes). ✓ Aucune attribution d'aide au reboisement dans les marais (délimitation du périmètre)

Source : Document d'objectif de la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy

THEME	OBJECTIFS	STRATEGIE
Gestion des habitats naturels et habitats d'espèces	Maintien et amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire.	Favoriser une gestion adéquate des milieux : ✓ Information et formation des gestionnaires (propriétaires, usagers) : rédaction d'un guide de bonne gestion ✓ Mise à disposition d'un interlocuteur technique (technicien du marais) ✓ Mise à disposition de moyens techniques (matériel) Suivi scientifique des habitats et espèces (notamment triton crêté).
Découverte organisée du marais	Permettre la découverte du marais dans le respect du patrimoine naturel et des usagers du marais.	✓ Mise en place d'actions d'interprétation et de découverte sur certaines parcelles des collectivités (Conseil général notamment)
Hydraulique	Entretenir des niveaux d'eau adaptés aux habitats et espèces d'intérêt communautaire et nécessaires aux activités.	✓ Définition des seuils et niveaux d'eau adaptés (compléments d'analyse hydraulique et topographique) ✓ Planification globale de la réalisation des travaux et interventions hydrauliques ✓ Mise en place d'un système global de gestion des eaux (pose des échelles limnimétriques, charte collective de gestion des eaux, technicien) ; ✓ Réalisation des travaux sur les ouvrages ou points problématiques ;
Urbanisme / réglementation	Prise en compte du Docob dans les documents d'urbanisme	✓ Définition des prescriptions pour les règlements des documents d'urbanisme communaux conciliant exercice des activités de loisirs et préservation des milieux ; ✓ Indication des éléments du document d'objectifs dans le porter à connaissance des documents d'urbanisme.
	Favoriser une bonne prise en compte des enjeux par les collectivités locales et les services de l'Etat	✓ Information et formation des collectivités locales et services de l'Etat
	Limiter les risques de pollution urbaine	✓ Maîtrise des risques de pollution liés aux systèmes d'assainissement ;
	Limiter les pompages pour l'alimentation en eau potable	✓ Maîtrise des volumes pompés dans la nappe pour l'AEP

Source : Document d'objectif de la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy

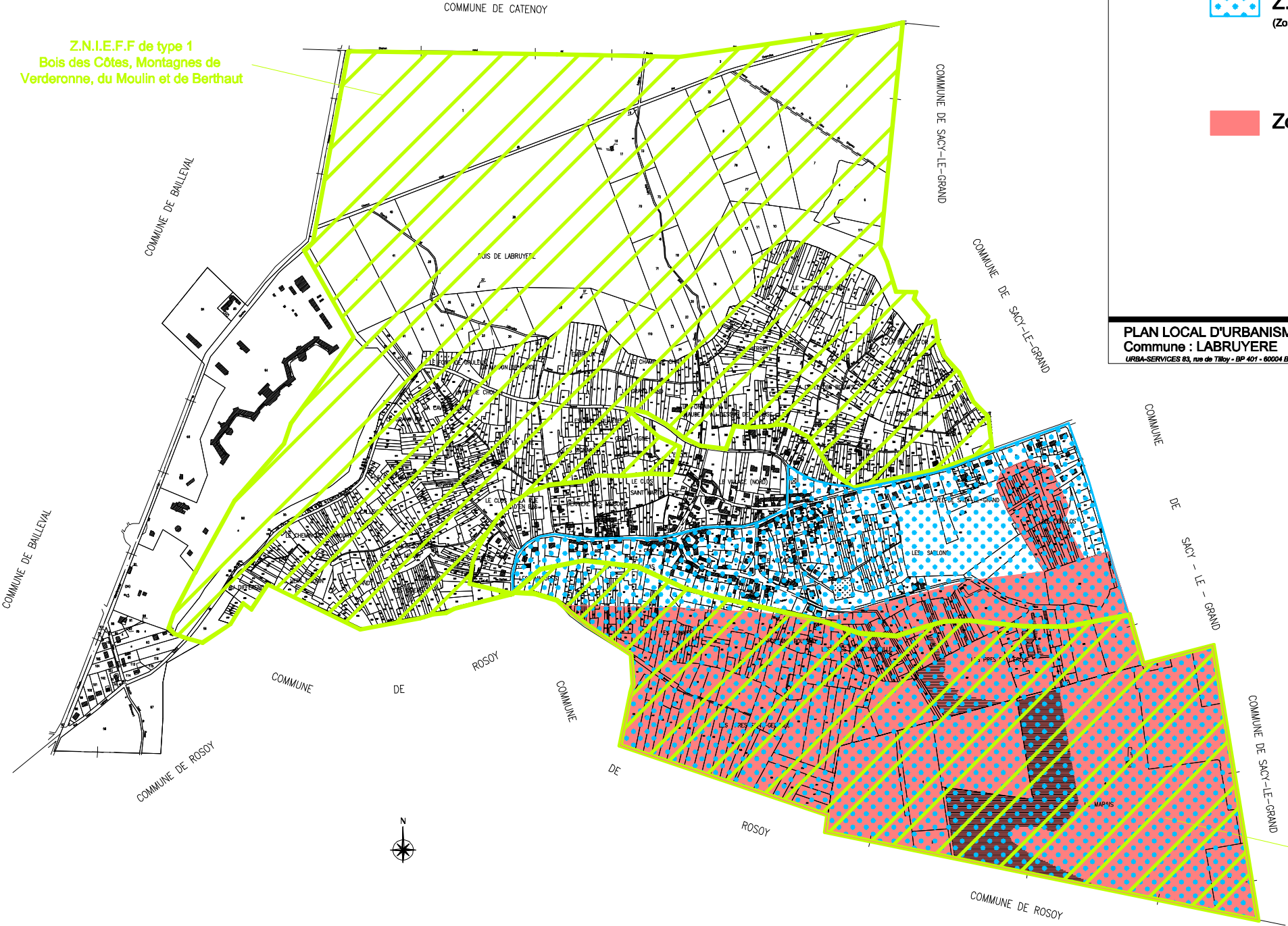
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

 **Z.N.I.E.F.F. de type I**
(Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

 **Z.I.C.O : Marais de Sacy**
(Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

 **Zone natura 2000 : Marais de Sacy**

Z.N.I.E.F.F. de type 1
Bois des Côtes, Montagnes de Verderonne, du Moulin et de Berthaut



Z.N.I.E.F.F. de type 1
Marais de Sacy le Grand et Buttes sableuses des grands monts

1.2.5 Hydrographie

La commune n'est traversée par aucun cours d'eau.

Cependant, le territoire communal connaît une source située sur la cuesta, au nord du territoire.

Elle présente également des zones humides au sud-est qui appartiennent à l'ensemble naturel du Marais de Sacy présenté ci-avant. Elles se déclinent majoritairement sous forme d'étangs. Le Marais de Sacy constitue un élément hydrographique complexe, issu d'activités anthropiques (extraction de tourbe) ayant créé des secteurs d'étangs et des canaux. A l'origine, ce marais était un immense lac. Le marais constitue l'exutoire naturel d'une quantité importante d'eau de ruissellement et de cours d'eaux en provenance du plateau picard.



Source : Document d'objectif de la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy

La commune recèle sur son territoire un champ captant d'alimentation en eau potable de plusieurs communes de la Vallée Dorée. L'eau de la nappe alimentant le marais permet d'alimenter en eau plusieurs communes.

1.2.6 Géologie

La géologie conditionne les régions naturelles qui composent le territoire et détermine les ambiances paysagères. Les ensembles géomorphologiques existant sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes.

L'étude de la carte géologique (assemblage au 1/50 000^e) confirme la situation du territoire au sein de la région du Clermontois et à proximité de la plaine d'Estrées-Saint-Denis (sous-ensemble du plateau picard). La géologie du Clermontois apparaît plus complexe que celle du Plateau Picard.

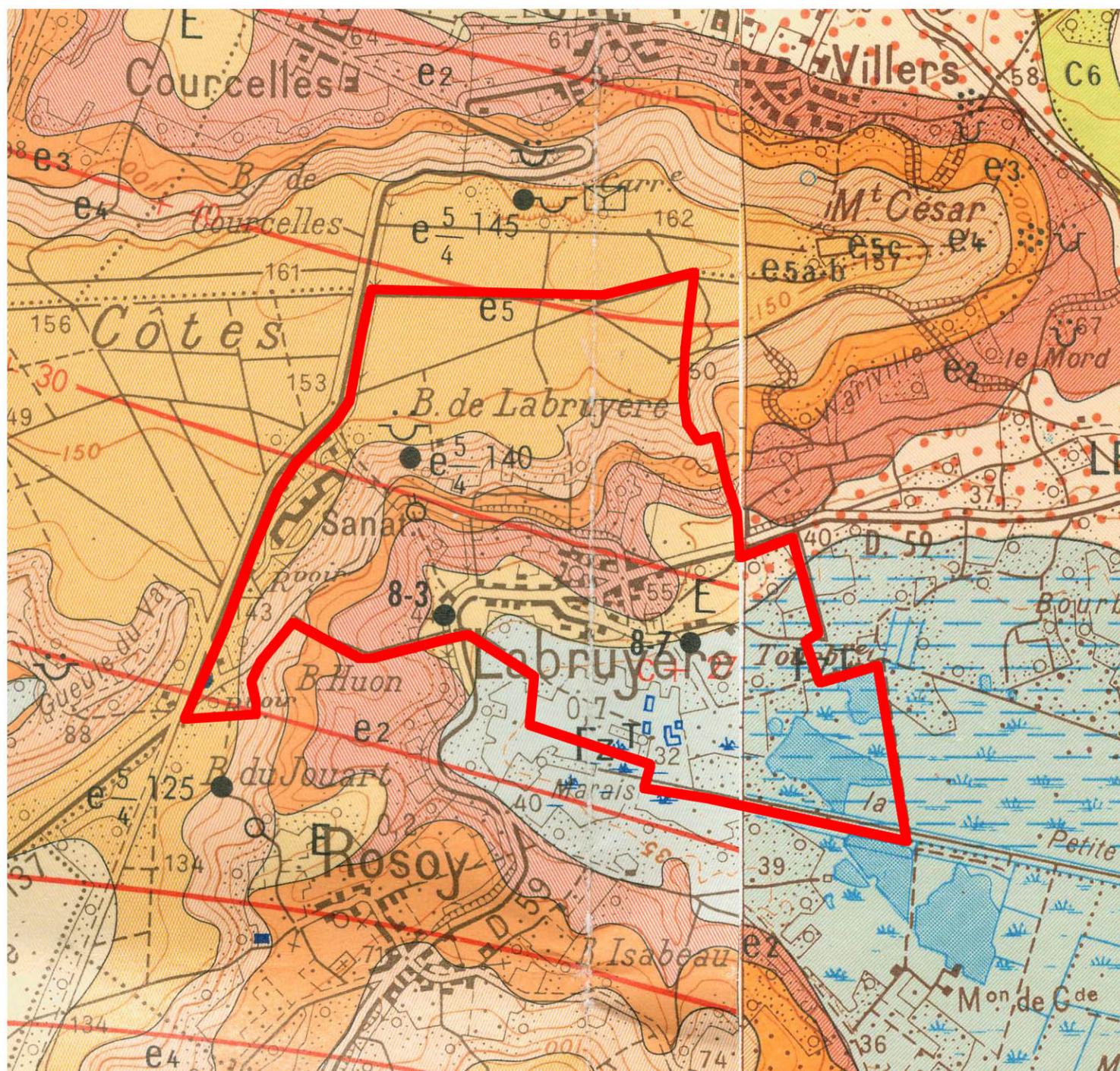
Le Clermontois, plateau calcaire entaillé par l'érosion des cours d'eau présente en majorité des affleurements de marnes et calcaires. On trouve ponctuellement des parties recouvertes de limon des plateaux, souvent occupées par des cultures. Les cours d'eau présentent de larges lits recouverts d'alluvions.

La Plaine d'Estrées-Saint-Denis est majoritairement limoneuse, recouvrant ainsi un entablement de craie. On observe de nombreuses vallées sèches présentant des affleurements de craie.

Le marais de Sacy repose sur une formation d'alluvions modernes et de tourbe.

Le village repose sur un sol composé d'éboulis et de colluvions, issus du ruissellement des eaux de surfaces le long de la cuesta.

GEOLOGIE **LABRUYERE**



Légende :

Source : carte géologique, BRGM



Eboulis - Colluvions



Cuisien (Yprésien supérieur)



Thanécien



Lutétien (Marnes et caillasses et calcaire à Cérithes)



Sparnacien (Yprésien inférieur)



Alluvions modernes (Tourbe)

1.2.7 Forme urbaine

Après avoir dégagé les grandes lignes du paysage, il s'agit de décrire et de qualifier la forme urbaine, autour de plusieurs questions :

Quelle forme urbaine ? (constat objectif de la forme) un tissu aggloméré uniforme, homogène, hétérogène, structuré ? Existe-t-il plusieurs hameaux ?

Quelle image urbaine ? (impressions subjectives produites par la vue de la forme). Quelle intégration dans le paysage, quel sens donne-t-il à l'espace ?

Quelles incidences sur le paysage ?

La relation agglomération-paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Cette obligation faite aux collectivités est d'ailleurs rappelée dans un article du Code de l'Urbanisme qui stipule : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences* ». (Article L.110 du Code de l'Urbanisme).

1.2.7.1 Silhouette de l'agglomération

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.

Deux entités urbanisées ponctuent le territoire communal :

Une première, la plus étendue, qui correspond à l'agglomération principale de Labruyère, est implantée dans le vallon, au pied de la cuesta. Le noyau ancien connaît une forme circulaire. Les extensions récentes se sont réalisées le long de l'axe principal du village, la route départementale 59. La silhouette urbaine actuelle est donc très étirée et s'étend d'une extrémité du territoire communal à l'autre. L'ancien camping, occupation anthropique, faisait auparavant partie du village aggloméré. Aujourd'hui rattrapé par la forêt, ce secteur connaît un statut ambigu au sein du village.

Une deuxième, formée par le hameau de Demi-lune et du centre hospitalier Paul Doumer, est implantée sur le plateau, dans les bois. Le centre hospitalier occupe une superficie importante. Le hameau est à cheval sur les communes de Labruyère et de Bailleval. La partie appartenant à Labruyère est relativement restreinte.

Il n'existe pas de constructions isolées sur le territoire communal.

1.2.7.2 Les lisières urbaines

L'absence de terres cultivées sur le territoire et la situation géographique en fond de vallon permettent difficilement d'avoir des perspectives sur le village. Il n'est d'ailleurs pas possible de voir le village dans son ensemble.

De Rosoy, des points de vues surplombant le vallon permettent d'apercevoir, au milieu des boisements, quelques constructions implantées légèrement sur le versant. Cependant, ce n'est pas suffisant pour en dégager une ambiance villageoise.

Au niveau de l'entrée sud du village, un chemin permet de prendre un peu de recul par rapport à l'espace bâti. Seules les constructions récentes sont visibles et présentent des tonalités très claires d'enduits. Les constructions s'affirment visuellement dans le paysage boisé d'arrière-plan.

L'entrée nord, sur la route de Liancourt, offre une fenêtre permettant d'avoir de belles perspectives sur les toitures du village et y révèle une végétation très présente, conférant à l'espace bâti une ambiance plutôt intimiste.

Les prairies localisées au nord du village permettent également d'observer le bourg. Les constructions récentes le long de la route principale en sortie de village vers Sacy présentent des tonalités d'enduits qui inscrivent avec douceur les constructions dans le paysage. Le cœur ancien est par contre largement dissimulé dans la végétation.

Les vues sur le cœur ancien sont à trouver sur le parvis de l'église, légèrement surélevé par rapport au reste du village. Seules les façades des constructions implantées sur le versant sont visibles ; les constructions en cœur de vallon dévoilent uniquement leurs toitures.

Le hameau de Demi-Lune implanté sur une ligne de crête en plein bois n'est pas visible de l'extérieur ; seuls les châteaux d'eau, par leur hauteur sont visibles de très loin.

Les lisières urbaines dégagent une ambiance très intimiste du village niché dans un vallon. Certaines constructions récentes au sud du territoire présentent cependant des enduits trop clairs, agressifs dans le paysage marqué par le végétal.

1.2.7.3 Les entrées de village

L'étude des entrées de ville 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.

L'entrée de ville du hameau de Demi-Lune est indiquée dans un sens alors que dans l'autre c'est la commune de Bailleval qui est indiquée. Ces panneaux fixent les limites administratives des communes et non pas les limites des agglomérations. Par ailleurs, l'ambiance très fermée qui s'en dégage résulte de la présence des boisements entourant le hameau.

L'entrée de ville sud est marquée par de nombreux boisements mais aussi par des pignons de constructions récentes. Le site rend cette entrée accueillante.

L'entrée nord présente une tonalité très rurale. En effet, aucune construction ne vient border la route mais une vue surplombant le village entouré de la cuesta présente un paysage de qualité. La curiosité incite à découvrir le village.

L'entrée sur la route de Sacy est celle qui présente l'atmosphère la plus urbaine. En effet, elle se trouve peu végétalisée et est occupée par des constructions implantées d'un seul côté de la route puisque le côté droit appartient à la commune de Sacy le grand. De plus, on y trouve plusieurs panneaux publicitaires venant détériorer la perspective.

1.2.8 Réseau viaire

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

Une attention particulière est portée au réseau viaire du bourg. Le bourg de Labruyère possède un réseau viaire qui s'appuie sur l'axe formé par la rue de la Libération et la rue de Sacy. Il s'agit d'un axe majeur qui traverse le village d'Ouest en Est. Cet axe irrigue par l'intermédiaire des autres voies le territoire communal. Ainsi l'étude du réseau viaire permet l'identification d'une hiérarchisation des usages des voies.

1.2.8.1 Voie primaire/Axe structurant

Les rues de la Libération, du Colonel Fabien et de Sacy font figures de véritable colonne vertébrale de l'agglomération. C'est le long de cet axe que s'est historiquement développé le village.

Cet axe a plusieurs fonctions, et de ces fonctions découlent des usages différents qui doivent cohabiter.

- Une fonction de transit vers les bourgs voisins (Sacy-le-Grand, Saint-Martin-Longeau, Rosoy),
- Une fonction de déplacement dans le bourg, de repère et de structuration du tissu urbain.

1.2.8.2 Voie secondaire

Le noyau ancien est organisé autour de voies secondaires bouclées. Il est facile de « tourner » dans le village.

Un axe se dégage parmi les axes secondaires. Il s'agit de la route de Liancourt, qui relie le bourg à la RD 137 et qui présente un trafic important. Le développement du village le long de cet axe est récent.

Le réseau secondaire est très bien représenté sur le village, ce qui solidifie l'ensemble du réseau viaire de Labruyère.

1.2.8.3 Voie de desserte ou tertiaire

Ce sont des voies qui assurent la circulation à l'intérieur même des quartiers. Voies de desserte, elles ne sont pas destinées à accueillir un trafic automobile important. Leur vocation première est en effet de permettre l'accès aux habitations depuis un axe plus important.

Sur le bourg, elles prennent la forme d'impasses (cavées). Elles sont actuellement peu importantes.

Les voies en impasse peuvent poser des difficultés de circulation et de fonctionnement, notamment pour des raisons de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

1.2.8.4 Chemins ruraux

Labruyère est dotée d'un réseau très dense de chemins ruraux ce qui laisse transparaître le caractère rural de la commune.

Ces chemins ruraux peuvent faire office de voie de desserte des terres agricoles et parfois de sente piétonne. Certains permettent, en l'état, un quasi bouclage du bourg. Cependant, des coupures dans les chemins sont mises en évidence. Celles-ci nuisent à la continuité du cheminement.

1.2.8.5 Le hameau de Demi-Lune

Le hameau est raccordé directement à la RD 137 qui en constitue l'axe primaire. Il s'est développé à la croisée de cette Route Départementale et de la VC n°2 menant au village de Labruyère. Ces voies ont avant tout une fonction de transit et structure peu le hameau.

- Voie primaire (axe structurant)
- Voies secondaires (liaisons interquartiers, bouclages)
- Voies tertiaires (desserte des constructions)
- Chemin rural ou sente piétonne

1.2.9 Bâti existant

1.2.9.1 Analyse de la trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. La carte de la trame bâtie permet également de faire ressortir les différences d'implantation et de volume des constructions.

Dans le cœur du village, le rôle des voies de communication (et plus précisément d'une voie de communication) dans l'armature urbaine est indéniable. En effet, alors que toutes les voies ont été occultées sur le plan présentant la trame bâtie, la route départementale 59 se dessine nettement sur certains tronçons. L'urbanisation renvoie l'image d'un cordon bâti, très ordonné et dense.

On peut imaginer que sur le terrain, les perspectives visuelles se limitent aux façades ou aux pignons des constructions (ambiance très minérale).

L'implantation des constructions très souvent d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées) structure un front bâti continu et engendre un sentiment de densité bâtie importante.

Outre la densité observée, il est important de relever la forme originale des constructions : très souvent, elles s'apparentent à des L ou des U (structure de corps de ferme organisés sur cours).

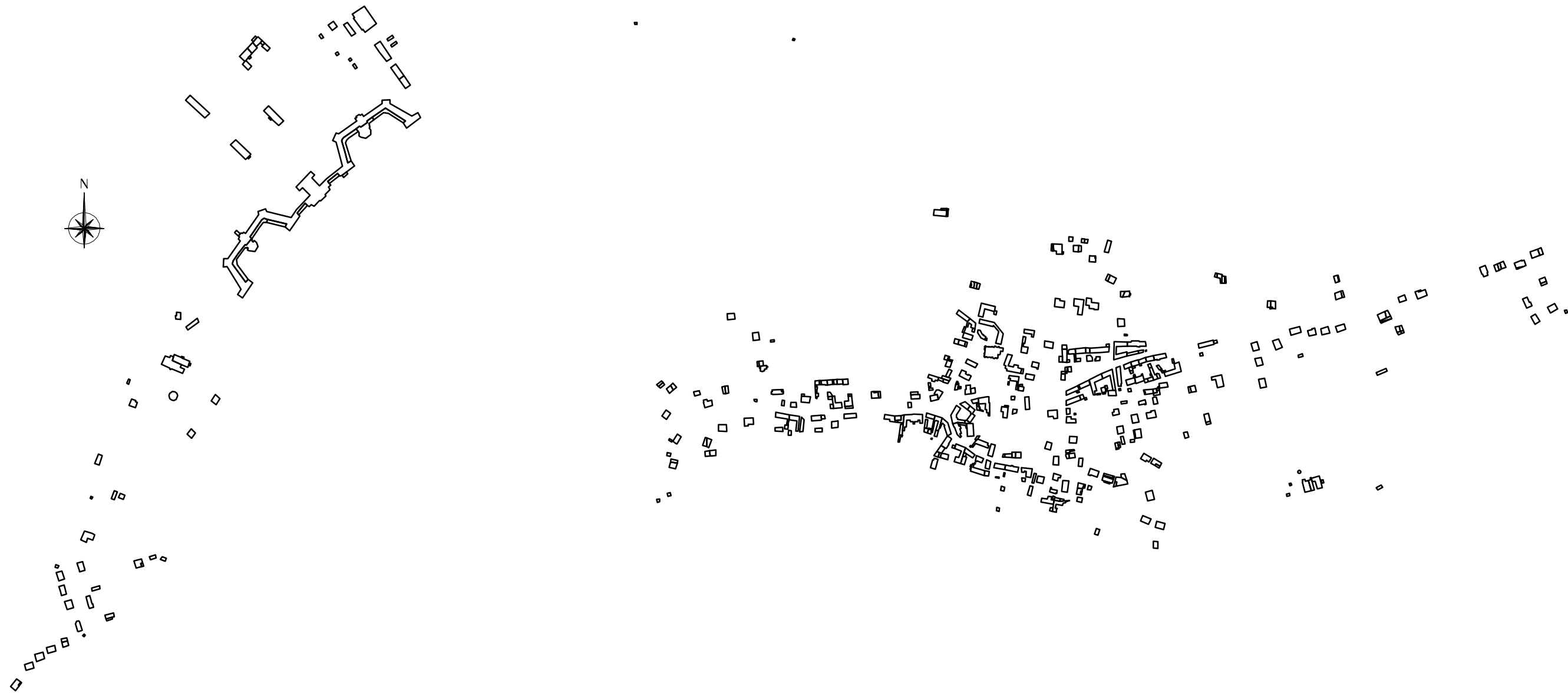
L'étrange impression que les constructions s'imbriquent les unes avec les autres est à noter : à l'échelle du terrain, on recense de façon systématique la présence de plusieurs bâtiments (habitations, dépendances, granges...).

Par ailleurs, d'importants « vides » occupent le centre du village ; il s'agit des cœurs d'îlots constitués de jardins privés, invisibles de la rue.

A noter que plus on se dirige vers les extrémités du village, plus on constate un éparpillement des constructions (on perd le fil conducteur de la voie). La densité de construction est beaucoup plus faible que dans le bourg ancien c'est-à-dire que la consommation d'espace est plus importante pour une plus faible quantité de constructions. La rue du Colonel Fabien et la rue des Sources illustrent ce phénomène.

Ces constructions présentent des volumes au sol tout à fait différents. Implantées en milieu de parcelle, elles se présentent souvent sous forme rectangulaire se rapprochant du carré.

Le hameau de Demi-Lune présente une densité relativement faible et des volumes divers. D'une part, les constructions pavillonnaires présentent des volumes rectangulaires. D'autre part, l'hôpital, le bâtiment collectif et l'école présentent des volumes hors d'échelle comparativement au reste du hameau et du village.



ANALYSE DE LA
TRAME BATIE

1.2.9.2 Analyse de la typologie du bâti

- *Le bâti ancien à l'alignement et en retrait*

Cette catégorie correspond à des constructions anciennes, implantées en bordure de voie par une façade, un pignon ou une annexe.

Elles sont souvent contiguës à une voire deux limites séparatives créant ainsi un front bâti sans rupture. Le regard est guidé par ces fronts bâtis qui délimitent physiquement la rue.

Il en résulte une ambiance de continuité de la ville et de densité. L'espace urbain forme un tout (le front bâti fait à la fois partie de l'espace public de la rue et de l'espace privé de l'habitation). Les espaces privatifs sont dissimulés derrière les façades (jardins et cours).

Ce type de construction est présent en cœur de village, rue du Marais, rue Chambrelant, rue de l'ancienne école, rue de l'église et rue de la Libération.

- *Le bâti ancien en retrait*

Ces constructions anciennes se distinguent du bâti à l'alignement car elles sont construites en léger retrait (4-5 m) par rapport à la route et aux constructions voisines. L'habitation est ainsi éloignée de l'espace public et des voisins et est mise en valeur par l'aménagement de l'espace dégagé. On trouve également une large gamme de volumes.

Ces constructions sont dispersées dans les rues du centre-bourg mais sont très peu présentes sur la commune.

- *Volumes des constructions*

On y trouve des volumes très divers : de la longère picarde aux maisons bourgeoises en passant par la maison de ville.

La hauteur est de R + C ou R + 1+ C au maximum. Les volumes sont simples et les toitures sont à 2 ou, plus rarement, à 4 pans.

Les constructions sont en pierre calcaire en majorité. Les constructions associent parfois pierre calcaire et brique. Quelques constructions sont entièrement bâties en brique.

On trouve parfois sur le pignon de certaines constructions en pierre calcaire un élément architectural local appelé « couteau picard ». Il correspond à un bandeau de brique en rive de toiture. Cet élément traduit l'appartenance de Labruyère à la région naturelle du Clermontois.

- *Ouvertures*

Les constructions présentent un nombre restreint d'ouvertures. Les ouvertures en façades sont toujours plus hautes que larges ; on compte généralement 3 carreaux par vantail. Généralement, les fenêtres sont accompagnées traditionnellement par un linteau ou un appui en pierre.

Pour le bâti ancien, il est à noter l'importance de la symétrie des ouvertures (équilibre général de la façade) : très souvent les fenêtres et autres percements (portes, lucarnes,...) fonctionnent par alignement horizontal et vertical.

Les ouvertures ont, dans certains cas, fait l'objet d'aménagements qui ont dénaturé leur caractère originel (extension dans le prolongement de la façade, dissymétrie des ouvertures sur une même façade,...).

- *Toitures*

Les toitures sont majoritairement en petite tuile plate. L'uniformité des matériaux de toitures est bien visible en cœur de village. Le toit de l'église, construction symbolique du village, a été recouvert d'ardoise.

- *Ouvertures en toiture*

Il est rappelé que le bâti ancien est souvent édifié sur plusieurs niveaux. Les volumes étant conséquents, les combles ne sont généralement pas aménagés ce qui ne nécessite pas d'ouverture en toiture. Cependant, lorsque des ouvertures ont été créées en toiture, ce sont souvent des tabatières ou des lucarnes pendantes pour les longères et des lucarnes davantage travaillées pour les maisons bourgeoises (œil de bœuf, lucarne à bâtière,...).

Par ailleurs, de nombreuses ouvertures en toiture, récentes, sont visibles sur le bâti ancien. Elles prennent des formes variées, des lucarnes aux châssis de toit basculants. On trouve notamment des lucarnes à deux pentes (dites à bâtière ou jacobine), à trois pentes (dites à croupe ou capucine), des lucarnes rampantes. Ces ouvertures viennent souvent casser la volumétrie traditionnelle du bâti, par leur implantation dissymétrique.

- *Portails, clôtures*

Le bâti ancien, outre les matériaux qu'il utilise se distingue par ses clôtures. Quand la construction est édifiée en retrait de l'alignement, les murs de clôture massifs prennent le relais pour la continuité bâtie. Ces derniers sont constitués de moellons de calcaire. Le village offre peu de portails en fer forgé.

L'utilisation quasi permanente de la pierre calcaire dans les constructions crée des ambiances très minérales à l'image de la rue de l'ancienne école.

- *Le bâti collectif*

Une construction collective est présente sur le hameau de Demi-Lune. Construite dans les années 1950, elle permettait de loger le personnel de l'hôpital. Aujourd'hui, elle a été acquise par Oise Habitat. Construction de hauteur R + 3, son implantation en limite de forêt facilite son intégration dans le paysage.

Cette construction présente les caractéristiques du bâti collectif d'après-guerre.

- *Le bâti récent de type pavillonnaire*

Le bâti pavillonnaire est implanté au centre de parcelles de grande taille et de forme rectangulaire. Cela crée une impression de diffusion dans l'espace, de flou dans la lecture de l'espace urbain. De la rue, les clôtures se voient avant la construction, voire cachent entièrement la construction. Le bâti pavillonnaire se dévoile par son terrain.

Le bâti pavillonnaire est venu « gonfler » le tissu bâti de la commune. On le trouve sous forme d'inclusions en centre-ville et sous forme d'extension le long des voies de communication.

De hauteur R + C, les volumes et implantations sont très divers.

Globalement les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités souvent trop claires. Les toitures sont le plus souvent composées de tuiles plates, de tuiles mécaniques ou de shingle.

Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions. La diversité des ouvertures en toitures participe à la multiplicité des types de constructions existantes. On trouve des lucarnes "à bâtière" (lucarne à deux pans), des lucarnes "à croupe", des outeaux (petites ouvertures triangulaires) et des châssis de toit basculants.

Les clôtures sur rue jouent quant à elles un rôle fondamental dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue et constituent par conséquent une composante du paysage urbanisé.

Les clôtures et portails individuels sont extrêmement diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la transparence des clôtures est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense et une clôture surmontant un muret de soubassement.

- *Le bâti à usage d'activité*

Il convient de distinguer le bâti à usage agricole du bâti à usage industriel et artisanal, ainsi que les bâtiments publics.

Le bâti agricole

Quelques constructions rue de l'église traduisent l'activité agricole présente ou passée de la commune. Ce bâti s'insère dans le tissu urbain sous la forme de granges anciennes utilisant les matériaux traditionnels.

Le bâti industriel, artisanal

On trouve quelques constructions de PME-PMI insérées dans le tissu urbain, de taille modeste utilisant tôle et bardage (rue du Marais et chemin des sapins). La construction rue du Marais était occupée par un artisan dont l'activité a aujourd'hui cessé.

La construction située chemin des sapins est vouée à la destruction. En effet, elle correspond aux sanitaires de l'ancien camping.

Il n'existe donc plus, sur la commune, de bâti d'activités ayant toujours la vocation d'activité.

Les bâtiments publics

Sont recensés en équipements publics tous les bâtiments d'intérêt général recevant du public. Cela correspond davantage à une fonction qu'à un type de construction (ces deux aspects étant par ailleurs liés). Cependant, ils présentent souvent des caractéristiques architecturales propres qu'il est intéressant de mettre en avant.

L'école de Demi-Lune (construite dans les années 50) et la mairie (années 90) présentent des architectures typiques des équipements publics, notamment au niveau des volumes. Nous trouvons également des équipements publics présentant une architecture ancienne (école primaire, hôpital).

La mairie (photo 2) et l'école (photo 1) en centre bourg constituent un pôle d'équipements publics dans le village. L'implantation de l'école de Demi-Lune (photo 3) est liée à la présence de l'hôpital. Elle était au départ vouée à l'accueil des enfants du personnel de l'établissement hospitalier.



- *Le petit patrimoine*

La commune possède, sur son territoire, quelques éléments de petit patrimoine : les fontaines et la pompe à incendie. Par ailleurs, de très beaux murs de clôture sont recensés sur le village (rue du Marais, rue de l'ancienne école,...).

PLAN LOCAL D'URBANISME **DIAGNOSTIC**
Commune : LABRUYERE

Analyse du bâti – Planche photos



Photos 1 à 3 : ambiance minérale du cœur ancien. Pierre calcaire et tuile donne de l'unité à l'ensemble bâti.

Photo 4 : en quittant le cœur ancien, la densité bâti laisse place progressivement à la verdure.



Photo 5 : Le couteau picard, spécificité architecturale locale.

Photos 6 et 7 : quelques constructions en brique sont remarquables au sein d'un bâti majoritairement bâti en pierre.



Photos 8 et 9 : ambiance boisée et aérée des secteurs pavillonnaires du village.

Photos 10, 11 et 12 : implantations, volumes et matériaux divers des constructions pavillonnaires.



1.2.10 Réceptivité du tissu urbain

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

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

- de la capacité des infrastructures existantes (capacité de la voie, du réseau d'eau, nature de la défense incendie, conditions de l'assainissement),
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétations, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

Au regard de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être urbanisés 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 desservis par les réseaux, appelés « dents creuses », sont répartis dans l'agglomération de façon diffuse.

Le bourg présente un nombre élevé de dents creuses au regard de la taille du village : environ 25 constructions potentielles sont recensées.

Elles sont principalement disposées le long de l'axe principal (rue de la Libération et rue de Sacy). Une d'entre elles est située rue de l'Ancienne Ecole.

Le hameau ne présente pas de dents creuses.

1.2.11 Trame verte urbaine

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

Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte : boisements, arbres isolés, pelouses, herbages, jardins privatifs et familiaux. Espaces publics aménagés par la ville et espaces privatifs paysagers ou cultivés participent à cette trame végétale.

L'examen de la photographie aérienne conduit à examiner trois éléments différents : les espaces périphériques, les espaces privatifs et les espaces publics.

1.2.11.1 Les espaces périphériques, menacés d'enfrichement

Ils sont très différents selon la localisation. Au sud du village, les constructions sont bordées par les boisements occupant la zone du marais et ceux ayant envahi l'ancien camping par absence d'usage anthropique. Cela constitue une lisière opaque donnant une impression « d'étouffement » du village.

En revanche, au nord le village est bordé par des prairies et vergers occupant le piémont. Ces espaces, ponctués d'arbres isolés et de haies, apportent une plus-value au paysage. Ils mettent en valeur le village en aérant l'espace.

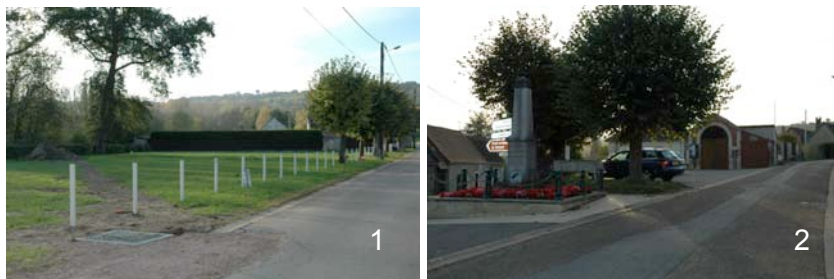
La forêt, déjà majoritaire sur le territoire, gagne du terrain sur des espaces présentant d'importantes qualités environnementales et paysagères. Cette évolution rapide de l'occupation du sol est le fruit de l'absence d'entretien sur certains secteurs du village faute d'usage (fermeture du camping...)

1.2.11.2 De vastes espaces privatifs

Les espaces privatifs (pelouses et jardins), qui occupent généralement les fonds de parcelles, constituent une trame verte particulière venant agrémenter les espaces bâtis ; ils valorisent les espaces libres aux abords des constructions. Sur la commune, la trame jardin est plus ou moins développée. Le village ancien est plutôt minéral et les espaces privatifs regroupés en cœur d'îlots. Autour de l'église, des jardins et potagers participent à la trame verte du village.

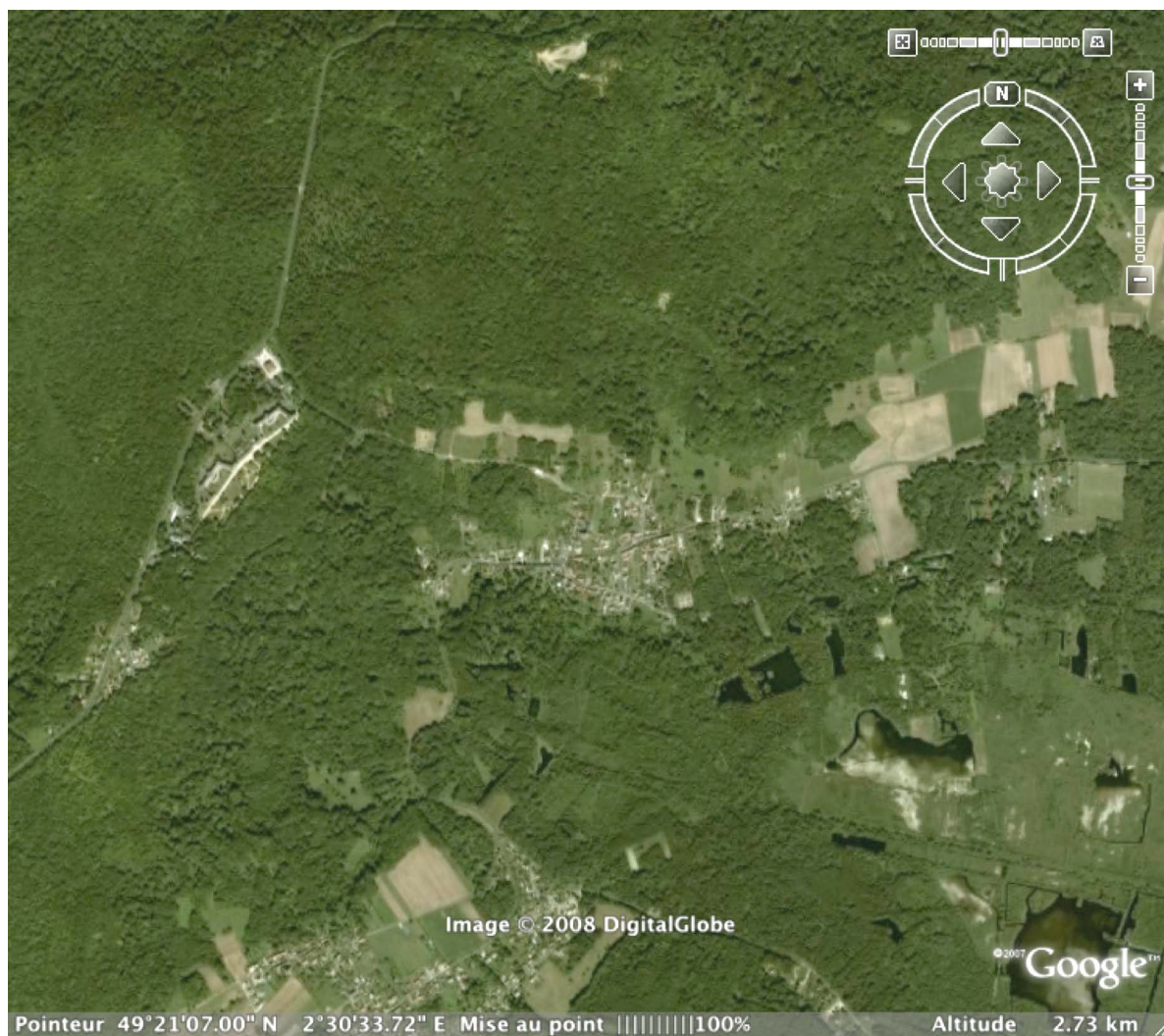
1.2.11.3 Des espaces publics complémentaires

Les espaces publics de Labruyère sont au nombre de deux. Nous trouvons tout d'abord la place Alfred Maheut (photo 2) occupée par le monument aux morts, située au centre du village. Elle a fait l'objet d'un réaménagement récent à la fois minéral et végétal. La place publique (photo 1), située au sud du village est engazonnée et bordée de tilleuls. Simplement aménagée, elle participe à la trame verte du village ancien.



Enfin, l'ancien cimetière autour de l'église offre une vue imprenable sur le village. Cependant, des haies peu entretenues détériorent la qualité de cet espace extérieur.

Commune de Labruyère - Photographie aérienne



1.2.12 Dynamique du territoire

Le village n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Celui-ci est avant tout un lieu d'échanges et de lien social parcouru de flux plus ou moins intenses suivant les secteurs. Des pôles d'attraction se distinguent ainsi au sein du tissu urbanisé.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace de l'agglomération, ainsi que les principaux éléments structurants, ont été mis en évidence.

1.2.12.1 Une prédominance de la fonction habitat

La majorité de l'espace du village est dédiée à l'habitat. Labruyère est avant tout un village où l'on habite.

Quelques équipements publics ponctuent le village. Il s'agit de la mairie, de l'école et du cimetière. On trouve par ailleurs un lieu de culte, l'église.

En outre, une dizaine d'artisans sont implantés sur la commune qui recense également le siège d'une exploitation agricole. Etant souvent installées à domicile, ces petites entreprises ne sont pas repérables au sein du village.

1.2.12.2 Une centralité éclatée

La centralité correspond à la zone connaissant la plus forte mixité et densité des fonctions urbaines, organisée autour d'éléments symboliques forts d'une commune (mairie, église, place publique, commerces...).

A Labruyère, les éléments symboliques se trouvent dispersés dans le centre ancien du village. Il n'apparaît donc pas de pôle de centralité bien défini. Cependant, la place Alfred Maheut située au carrefour des routes départementales 59 et 631, apparaît comme le point central du village. La place publique présente davantage une fonction d'aire de jeu et de loisirs. Les deux espaces publics ont donc des fonctions différentes au sein du village.

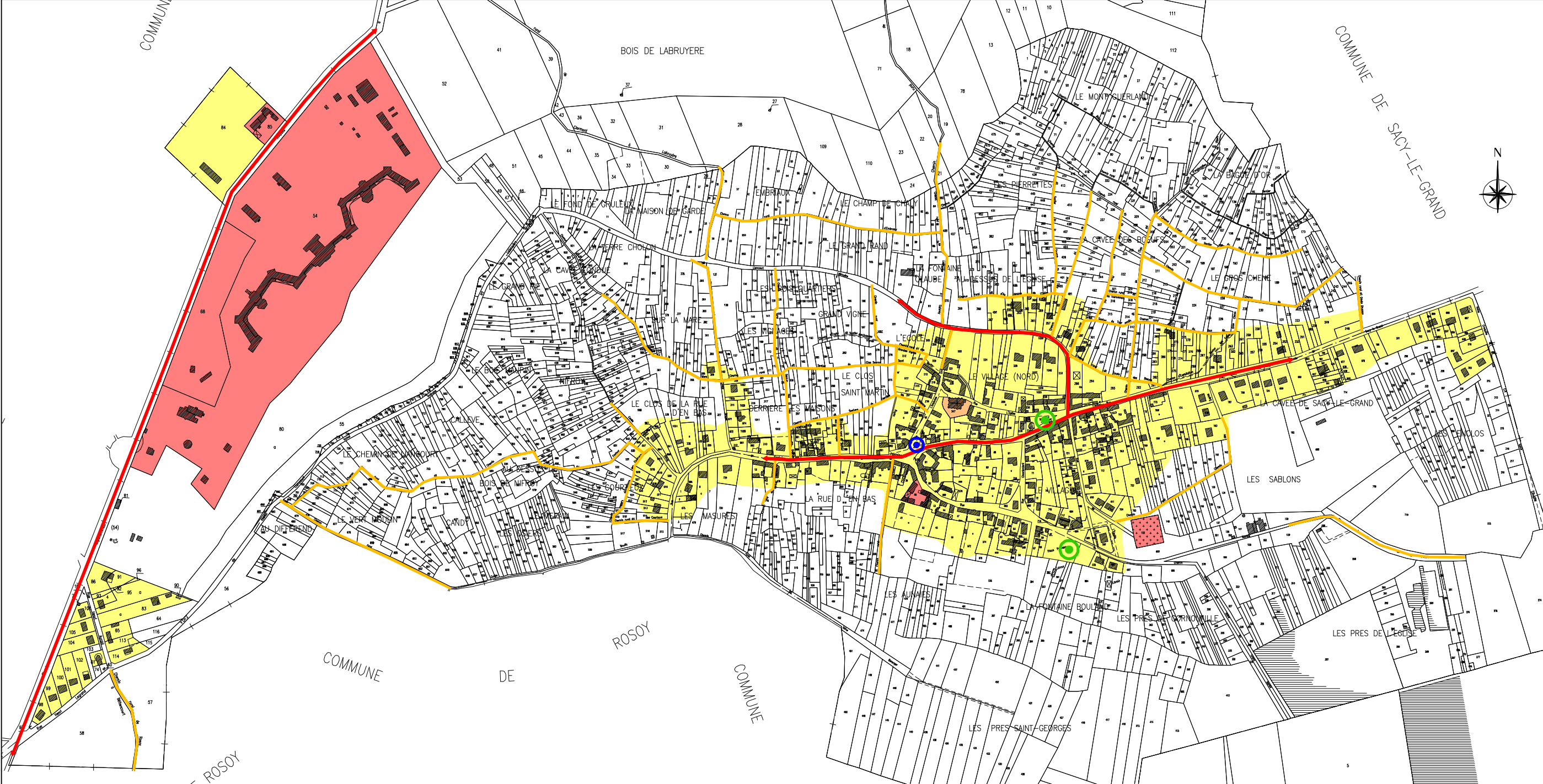
L'arrêt de car, situé à un carrefour, joue un rôle de lien entre les différents éléments symboliques du village car il se trouve situé entre l'église et la mairie.

Les flux générés par les deux routes départementales n'ont pas d'incidences sur la dynamique communale.

1.2.12.3 Le hameau de Demi-Lune bâti autour de l'hôpital

Le hameau de Demi-Lune est marqué par la présence de l'hôpital Paul Doumer, à la fois équipement public d'importance mais également lieu d'activité pour la commune grâce aux nombreux emplois qu'il propose. Un autre équipement y est implanté, l'école maternelle. La fonction habitat y a également été introduite. Cependant, l'hôpital constitue la fonction dominante sur le hameau.

Il n'existe pas d'espaces publics sur le hameau ; l'hôpital constitue le point d'accroche des différentes fonctions présentes. La RD 137 connaît des flux relativement importants. Cette voie crée davantage un axe de rupture qu'un lien entre les différentes entités.



DYNAMIQUE URBAINE

Fonctions urbaines

- Habitat
- Equipement public
- Lieu de culte

Eléments structurants et flux

- Principaux flux
- Chemin rural
- Place publique
- Arrêt de bus

1.2.13 Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération ou 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.

1.2.13.1 Les contraintes naturelles

Le territoire communal présente des caractéristiques géographiques particulières. Tout d'abord, de fortes variations topographiques animent le territoire communal. La topographie constitue une contrainte dans la mesure où cela entraîne des difficultés de construction et des impacts visuels dans le paysage.

Par ailleurs, le territoire communal est, en majeure partie, occupé par des boisements. Pour la plupart, ils jouent un rôle important de limitation de l'érosion et du ruissellement, notamment sur les parties pentues du territoire.

Le marais constitue également une limite au développement éventuel du village.

Enfin, la partie située au nord du village, le long de la RD 137 est parcourue de sources et de cavités connues localement.

1.2.13.2 Les contraintes artificielles

La commune est concernée par plusieurs zonages environnementaux.

Deux ZNIEFF de type 1, une ZICO et une zone NATURA 2000 recouvrent le territoire communal. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager, très fortement reconnu sur le territoire communal a guidé les orientations de développement de la commune. Le cadre naturel exceptionnel, garant du cadre de vie et de l'identité du village constitue un élément primordial du devenir communal.

1.2.13.3 La servitude d'utilité publique

Le champ captant situé au sud du village présente des périmètres de protection issus d'une Déclaration d'Utilité Publique de 1983.

On trouve tout d'abord le périmètre immédiat dans lequel toute construction est interdite et qui est clôturé. Il est relativement restreint. On trouve ensuite le périmètre rapproché qui marque la limite sud de l'ancien camping. Enfin, le périmètre éloigné qui autorise les constructions dans la mesure où celles-ci ne nuisent pas à la qualité des eaux de la nappe, englobe la majorité du village. La commune de Labruyère présente un système d'assainissement collectif garant de la non pollution des eaux de la nappe par les eaux usées issues de l'occupation humaine. Une pompe de refoulement située à proximité des points de captage permet d'évacuer les eaux, des points bas du village vers le réseau principal le long de la RD 59.

CONTRAINTES ET SERVITUDES

I - Servitudes d'utilité publique

 Périmètres immédiat et rapproché de protection des points de captage

II - Contraintes artificielles

 Zone natura 2000

III - Contraintes naturelles et risques

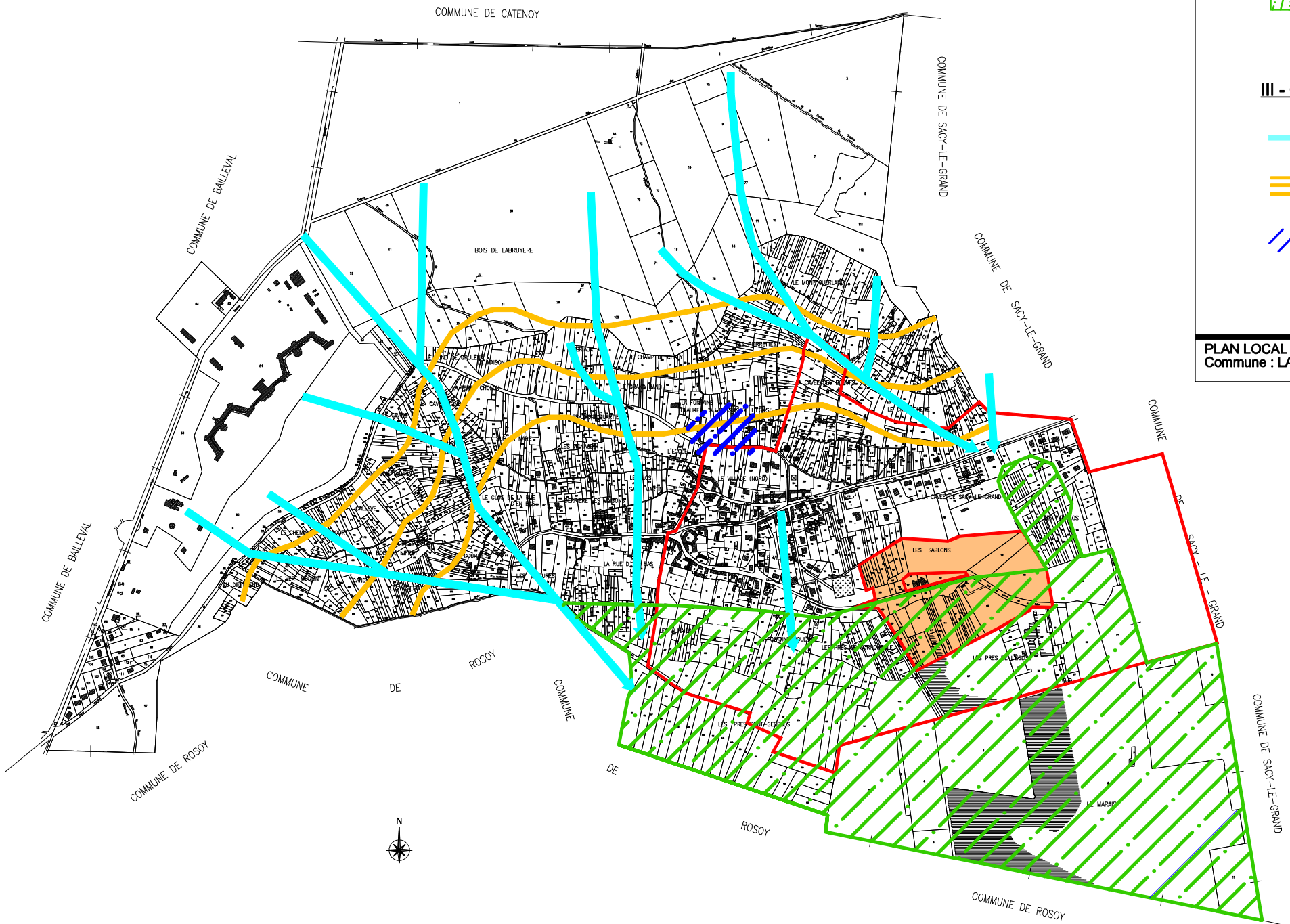
 Talweg

 Coteau

 Risque de glissement de terrain

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LABRUYERE

DIAGNOSTIC



1.3 Bilan du diagnostic

L'ensemble des points présentés au cours du diagnostic, première phase de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, font ici l'objet d'un bilan.

1.3.1 Une commune rurale au sein du bassin de vie et d'emploi de Creil

La commune de Labruyère présente un profil de petite commune rurale. En effet, peu de services sont offerts sur la commune qui ne connaît plus de commerces de proximité.

La commune appartient au bassin d'emploi de Creil où la majorité des actifs de la commune travaillent. Ils y trouvent également tous les services et commerces de grande taille. Les commerces de proximité sont à rechercher à Sacy-le-Grand et Liancourt.

Les espaces publics de la commune ont fait l'objet d'un traitement paysager ou minéral qui donne de la qualité au cœur ancien du village.

1.3.2 Un cadre de vie de qualité mais menacé d'enfrichement

La commune de Labruyère appartient à la région naturelle du Clermontois, grand massif calcaire érodé, formant ainsi des séries de buttes ou montagnes. La montagne de Liancourt à laquelle appartient Labruyère est majoritairement occupée par des boisements et présente de fortes variations topographiques. On surnomme parfois cette région « la Petite Suisse ».

On trouve ainsi à Labruyère un paysage tout à fait singulier composé majoritairement de boisements. Aucune terre d'apparence cultivée n'occupe actuellement le territoire communal. Ces derniers ont été mis en jachère. Des espaces de prairie apportent un peu d'ouverture aux paysages et dégagent des ambiances de moyenne montagne. Cependant, ces espaces souffrent d'un manque d'entretien et de mise en valeur. Les boisements gagnent du terrain sur la commune, notamment au nord du village et au niveau de l'ancien camping. Ces secteurs sans usage défini, peuvent être caractérisés comme des « déperditions » de territoire.

Le sud-est du territoire communal est occupé par une zone de Marais appartenant à la grande entité paysagère des Marais de Sacy qui recouvre 1 000 ha de terrains. Sur le territoire de Labruyère, le marais, zone boisée ou occupée par des étangs de pêche et de chasse, appartient à la commune et à des propriétaires privés.

1.3.3 Un village étalé

Le cœur ancien du village présente une architecture ancienne typique de la région. Il connaît une densité importante et présente une forme circulaire.

Les extensions récentes ont été réalisées le long des voies de communication. Le village présente globalement une forme linéaire. Le bâti est majoritairement bien entretenu.

1.3.4 Un hameau déconnecté du village principal

Le hameau de Demi-Lune se situe sur le plateau, sur l'axe de la RD 137. Son implantation s'est réalisée autour de l'hôpital Paul Doumer, ancien sanatorium aujourd'hui reconverti en service de gérontologie. Présentant une très bonne accessibilité vers Liancourt, le hameau se trouve déconnecté du village de Labruyère.

Il présente du bâti pavillonnaire et un bâtiment collectif regroupant des logements locatifs sociaux récemment acquis par l'OPAC de l'Oise. L'école maternelle de la commune est également implantée sur le hameau de Demi-Lune.

1.3.5 Un patrimoine naturel exceptionnel mais contraignant

Au regard de la topographie et de l'occupation des espaces, les contraintes naturelles sont fortes sur le territoire : dénivelés, boisements, zone humide. De plus, de nombreux talwegs traversent le territoire pour rejoindre la zone du Marais, exutoire des eaux du massif. Des aménagements (bassins d'orage) ont été réalisés par la commune pour récupérer les eaux venant des montagnes.

Le site présente de grandes richesses environnementales faisant l'objet de zonages et de protections : ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000. Ces reconnaissances environnementales traduisent un cadre naturel de qualité, mais impliquent des contraintes réglementaires. La grande majorité du territoire est couverte par ces protections. La zone NATURA 2000 doit faire l'objet d'une attention particulière vis-à-vis du projet urbain de la commune. Les incidences du PLU sur la zone NATURA 2000 doivent être évaluées.

Par ailleurs, le village est concerné par un champ captant d'eau potable impliquant des périmètres de protection qui limitent la constructibilité de la zone. Les périmètres en vigueur sont issus d'une Déclaration d'Utilité Publique de 1983.



BILAN DU DIAGNOSTIC

Vocation des espaces naturels

- Massif forestier
- Enfrichement des zones tampons
- Prairies et vergers
- Marais

Contraintes

- Talweg
- Zone NATURA 2000
- Périmètres de protection des points de captage

Fonctions urbaines

- Place publique
- Equipement public
- Hôpital
- Coeur ancien du village
- Extensions récentes
- Axe de transit
- Axe de développement urbain

2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1 Choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1.1 Objectifs du PLU

La Commune a souhaité engager une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux activités, et aux équipements publics, et d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Ainsi, les objectifs de la Commune sont :

- Un développement urbain et démographique adapté aux contraintes naturelles ;
- La préservation du patrimoine naturel et paysager;
- La prise en compte des risques de ruissellement, de glissement de terrain et de pollution de la nappe souterraine.

2.1.2 Justifications des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1.2.1 Contexte Territorial

Les élus ont fait le choix d'affirmer l'identité rurale du village au sein de la région naturelle du Clermontois tout en prenant en compte son caractère résidentiel au sein du bassin de vie de Creil.

La commune de Labruyère est une commune accessible, et présentant le double avantage de bénéficier d'un cadre naturel de qualité et des avantages d'une commune rurale (calme, espace, convivialité,...) tout en se trouvant très proche des commerces, services et emplois nécessaires à la vie moderne (Liancourt, Clermont, Creil).

Vis-à-vis de ce contexte, la commune se trouve face à une réelle alternative entre se raccorder aux communes plus urbaines ou conserver le caractère rural qu'elle revêt jusqu'ici.

Deux arguments ont été avancés par les élus pour faire le choix précité. Tout d'abord, le projet politique de la municipalité est basé sur la conservation du caractère rural de Labruyère. Le second s'appuie sur le cadre naturel de la commune dont la reconnaissance a entraîné l'inscription d'un site d'intérêt communautaire (zone NATURA 2000). Cet élément a conforté les élus dans leur volonté de baser le projet communal sur la préservation du cadre naturel passant par une limitation du développement urbain.

2.1.2.2 Paysage, usages et patrimoine naturel

2.1.2.2.1 Les élus ont souhaité pérenniser les activités de pêche et de chasse sur le marais communal et encourager l'entretien des étangs privés.

Le marais est entretenu et géré par les activités de chasse et de pêche. Cependant, un embuissonnement des lieux est observable. L'idée est de mettre en place des règles qui n'empêchent pas l'entretien et la gestion des lieux lorsqu'elles sont compatibles avec les règles de protection des points de captage.

La zone NATURA 2000 bénéficie d'un document d'objectifs définissant des actions à mener pour la bonne gestion et la mise en valeur des espaces présentant un intérêt environnemental. Cette orientation du PADD est basée sur les actions préconisées, sur le territoire de Labruyère, dans le document d'objectif. Les activités de pêche et de chasse sont reconnues comme un usage ancien du secteur et permettent la gestion des habitats et des espèces présentes. L'entretien des marais privés a pour but d'éviter l'embuissonnement voire l'enfrichement des secteurs d'étangs.

2.1.2.2.2 La commune cherche à reconnaître la valeur environnementale du site NATURA 2000 des Marais de Sacy.

Toute la partie sud du territoire communal est concernée par la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy. Le marais présente une richesse environnementale importante qu'il convient de préserver. Les prescriptions réglementaires cherchent à permettre les actions et préconisations du Document d'Objectifs de la zone NATURA 2000 qui concernent le secteur de Labruyère.

De même que précédemment, afin de permettre la mise en œuvre des actions du document d'objectifs, les règles d'urbanisme sont spécifiques au périmètre de la zone. Les constructions autorisées seront celles qui répondent aux prescriptions du document d'objectifs (hutte de chasse et de pêche principalement).

2.1.2.2.3 Le PLU visera à protéger les boisements présentant une valeur écologique et paysagère (Bois des Côtes).

Les boisements présentant une réelle valeur écologique et pédologique (maintien des sols et assimilation de l'eau) seront pérennisés (boisements de coteau) en tenant compte des réglementations extérieures (code forestier).

Les boisements en tant que tels occupant la zone du Marais ne feront pas l'objet de protection afin de permettre l'entretien de la zone et le défrichement des peupleraies qui vont dans le sens d'une meilleure gestion de cet espace écologique. C'est le patrimoine naturel du secteur qui est protégé, pas sa vocation de boisement.

Cette orientation vise à protéger les boisements de toute urbanisation sans figer la vocation forestière. En effet la réglementation du code forestier est suffisante et certains boisements peuvent être nuisants au cadre naturel et paysager de la commune (enfrichement et peupliers par exemple).

2.1.2.2.4 Le projet communal cherchera à pérenniser les espaces de diversification paysagère (prairies et vergers) en reconnaissant leur caractère naturel et en évitant leur embuissonnement.

Les prairies et vergers de coteau seront protégés de toute urbanisation. En effet, ils apportent de l'ouverture dans le paysage très fermé du territoire communal. Les boisements qui gagnent sur ces terres ne seront pas protégés afin de permettre l'entretien de ces prairies, notamment par la pâture. Ces zones feront l'objet d'une reconnaissance de leur caractère naturel.

Contre l'enfrichement serait efficace par la mise en place d'un projet ou d'un plan de gestion de ces secteurs. En revanche, le PLU cherchera à y interdire les constructions et refusera de reconnaître la vocation forestière des milieux qui s'enrichissent.

2.1.2.2.5 L'équipe municipale cherche à préserver les chemins ruraux.

La commune présente de nombreux chemins ruraux traversant les zones de prairies et de forêts ou menant vers le marais. Les chemins existants doivent être préservés afin de faciliter les cheminements piétons au sein du village et dans les zones naturelles. Les paysages présentant de nombreuses qualités, des parcours pédestres en complément du GR seront sans doute appréciés des habitants du village, des communes alentours voire des adeptes de la randonnée.

Concrètement, le chemin du Marais sera dévié et réaménagé et permettra notamment de créer un cheminement piéton au sein d'une future zone d'extension.

2.1.2.2.6 La vocation des zones et les règles définies sur ce secteur auront comme objectif de renforcer l'identification du village au niveau de l'entrée de ville est (vers Sacy-le-Grand) par la requalification de l'entrée d'agglomération.

L'entrée de ville en direction de Sacy manque d'esthétique et le marquage de l'entrée de ville n'est pas très lisible pour qui ne connaît pas la commune. Un aménagement paysager et urbain pourrait améliorer la qualité de cette entrée de ville. La difficulté réside dans le fait qu'un côté de la route appartient à la commune de Labruyère et l'autre à la commune de Sacy.

Il s'agira de rééquilibrer la trame bâtie en favorisant le comblement des dents creuses le long de la rue de Sacy dont l'urbanisation est discontinue.

2.1.2.3 Développement et Renouvellement Urbains

Les élus ont fait le choix de maîtriser la croissance démographique selon un rythme d'évolution faible et adapté aux opportunités communales.

Avant tout, les élus doivent se prononcer sur un rythme de croissance de population. Il semblerait que pour assurer le renouvellement de la population tout en développant le village selon ses possibilités en termes de zones susceptibles d'être urbanisées (zones AU), une croissance de 1% par an en moyenne serait un bon compromis. Les marges de manœuvre des élus sont très limitées au regard des possibilités d'extension répertoriées.

Au regard des contraintes spatiales, sanitaires et environnementales, les opportunités d'extensions urbaines sont très limitées. En revanche, des dents creuses permettent d'absorber environ 25 nouvelles constructions individuelles. Le développement de la commune se réalisera par comblement de ces dents creuses et par la définition d'une modeste zone d'extension future.

2.1.2.3.1 Les actions communales vont favoriser une diversification de l'offre en logements (mixité), en vue notamment de favoriser l'accueil et le maintien de jeunes populations sur la commune.

Cette orientation se traduit par la réalisation de logements communaux dans une propriété que la commune vient d'acquérir. Aucun outil de maîtrise foncière n'a été nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet.

2.1.2.3.2 Les élus veulent concevoir conjointement la configuration des réseaux et le développement de l'agglomération.

La commune présente des réseaux solides sur le territoire communal. Il serait donc plus économe et plus pertinent de développer le village en s'appuyant sur les réseaux existants ou projetés (renforcement du réseau électrique). De plus, le champ captant entraîne des contraintes à l'installation de nouvelles pompes de refoulement. Le secteur d'extension s'appuiera sur la pompe existante le traversant.

2.1.2.3.3 L'extension urbaine se réalisera avec l'objectif de rééquilibrer la structure et le maillage du village en développant et aménageant le secteur du camping selon des règles respectueuses des milieux naturels et des sols.

Au vue des contraintes qui s'imposent au territoire et de la forme urbaine du village, une seule zone se dégage en termes de développement spatial ; il s'agit du secteur anciennement occupé par le camping. Ce secteur ayant déjà connu une occupation anthropique, les règles d'urbanisme définies chercheront à ne pas impacter les qualités de la zone NATURA 2000 (protection des habitats, des espèces, des sols) et la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.

Le développement urbain aurait pu se réaliser sur deux secteurs : le secteur de la cavée des bœufs et le secteur du camping. L'arbitrage entre les deux s'est fait par comparaison de la qualité paysagère des secteurs. En effet, le secteur du camping ne présente pas de qualité particulière. La cavée des bœufs est un secteur de prairies de piémont parcouru de chemins ruraux. De plus, ce secteur est plus difficilement raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Enfin, en termes de risques, il est plus sensible aux ruissellements.

2.1.2.3.4 La municipalité souhaite protéger le bâti vernaculaire et promouvoir la qualité urbaine dans le cœur du village.

Le cœur du village présente un bâti de qualité, bien entretenu et bien conservé. Ce bâti, typique du Clermontois, traduit l'identité locale du village. De plus, les espaces publics participent également à la qualité de son ambiance. Les règles du PLU devront assurer la conservation de ces qualités.

2.1.2.3.5 *Les élus cherchent à assurer une qualité architecturale des constructions nouvelles et à conserver la trame parcellaire et la trame verte actuelle.*

Le bâti récent présente des qualités plus variables. Les règles concernant les futures constructions sur les zones d'extension du village feront ainsi l'objet de toutes les attentions afin de ne pas détériorer l'ambiance générale du village et de ne pas dénoter avec les constructions anciennes.

Les nouvelles constructions devront prévoir l'aménagement paysager d'une superficie minimale de terrain. Le parti pris d'aménagement cherche à favoriser un urbanisme aéré, limitant l'imperméabilisation des sols dans le but de minimiser les impacts sur la nappe d'alimentation en eau et sur les marais de Sacy.

2.1.2.3.6 *Le PLU cherchera à promouvoir l'utilisation de matériaux écologiques et d'énergies renouvelables lors de nouvelles constructions ou de réhabilitations.*

Dans un objectif de développement durable et de baisse de la consommation d'énergie, la promotion des énergies renouvelables et de l'utilisation de matériaux écologiques dans les constructions s'avèrent incontournable. Les règles du PLU devront ainsi permettre cette promotion dans les secteurs ne présentant pas de caractère patrimonial particulier.

2.1.2.4 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1.2.4.1 *Le projet communal vise à encourager l'activité artisanale sur le territoire.*

L'activité artisanale du village s'avère dynamique. Pour confirmer ce soutien, le PLU devra permettre la construction et l'implantation de bâtiments nécessaires à la pérennité de ces activités.

Ces implantations se feront au sein du bâti existant ou des nouveaux quartiers d'habitation. Il n'est pas possible de délimiter un secteur ayant cette seule vocation, au regard des contraintes du territoire. De plus, ces activités favorisent une certaine diversité des fonctions au sein d'un territoire à vocation majoritaire d'habitat.

2.1.2.4.2 *Les élus souhaitent, au travers du PLU, confirmer la vocation hospitalière ou médicale du site de l'hôpital Paul Doumer en soutenant le maintien de l'activité existante ou en favorisant sa reconversion (par exemple une maison de retraite).*

La superficie du site concerné nécessite une volonté claire sur le devenir de ce secteur en cas de fermeture de l'hôpital Paul Doumer. Il semble que le site s'avère approprié à l'accueil d'activités médicales du même type. Sa reconversion en serait ainsi facilitée.

Les règles du PLU conforteront la vocation du site pour en faciliter sa reconversion pour la même vocation si le cas se présentait. En effet, les locaux sont adaptés à cette activité par ailleurs relativement isolée de tout centre urbain. Une vocation d'habitat à si grand échelle sur un tel site poserait des difficultés de fonctionnement et de sécurité le long d'une route de transit.

2.1.2.5 GESTION DES RISQUES

2.1.2.5.1 *Les élus ont souhaité clairement afficher la volonté de prendre en compte la gestion des eaux de ruissellement dans les parties déjà urbanisées et les futurs secteurs de développement.*

D'importants talwegs traversent le village. Les secteurs d'extensions devront prendre en compte les éventuels risques d'accumulation d'eau.

Ce point a influencé le choix des élus en termes de détermination des zones d'extension future (abandon du secteur de la cavée des bœufs). Par ailleurs, ce point a justifié la rédaction d'une règle imposant un aménagement paysager minimal à la parcelle pour toute nouvelle construction afin de limiter les secteurs imperméabilisés entraînant un ruissellement (macadam, toiture,...).

2.1.2.5.2 *Le PLU tient compte des contraintes liées aux périmètres de protection du champ captant d'eau potable.*

Les différents périmètres, qui constituent une servitude d'utilité publique, limitent les droits à bâtir pour assurer la bonne qualité de l'eau potable. Les secteurs d'extension urbaine et les règles de construction tiennent compte des périmètres de protection existants.

Ainsi, les périmètres immédiats et rapprochés ne connaîtront aucune évolution de leur vocation et de leur occupation. Par ailleurs, le système d'assainissement collectif de la commune a permis d'envisager une zone d'extension dans le périmètre éloigné. La pollution des sols entraînée par l'urbanisation est en effet amoindrie par un système collectif efficace.

2.1.2.5.3 *Les élus affichent la volonté de stopper l'urbanisation sur le secteur occupé par des sources et soumis au risque de glissement de terrain (haut de la rue des Sources).*

Les sources entraînent, de chaque côté du haut de la rue du même nom, des risques de glissement de terrain. Par principe de précaution, il est nécessaire d'interdire les constructions sur ces zones répertoriées par les élus.

L'ensemble de ce secteur ne pourra accueillir aucune construction.

2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU

2.2.1 Présentation

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

- *Les zones urbaines* qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UD, UH.
- *Les zones à urbaniser* : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ; elles sont désignées par les lettres AU suivies d'un indicatif selon leur vocation.
- *Les zones naturelles et forestières* : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et ont pour indicatif N.

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

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général,
- les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

2.2.2 Les zones urbaines

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

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

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.

2.2.2.1 La zone UA

- *Caractère de la zone*

La zone UA est définie pour la partie originelle du village. Elle s'articule autour de l'axe principal du village (Route Départementale 59) et délimite le tissu organique de l'agglomération. Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat, dans laquelle se situent également les principaux éléments qui participent à la dynamique communale (équipements publics, espaces publics,...). Le long de l'axe principal, les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement, par la façade ou par le pignon. Quand elles sont implantées en retrait, l'alignement est très souvent marqué par un mur de clôture. La particularité de la zone ancienne est liée à l'alternance de bâtiments à l'alignement, de bâtiments en retrait et de murs de clôture le long de l'axe principal qui présente une largeur conséquente.

L'ambiance dégagée dans la partie centrale du village est très minérale. La pierre calcaire et les spécificités architecturales de la région (couteau picard) lui confèrent une qualité urbaine relevée par un aménagement de qualité des espaces publics. Cette zone présente en revanche de vastes cœurs d'îlots verts, parfois visibles grâce à la topographie.



L'enjeu du classement en zone UA est de conserver cette ambiance particulière par le biais de règles adaptées, tout en y favorisant la mixité des fonctions.

- *Périmètre de la zone*

La zone UA s'articule autour de la principale voie de communication de Labruyère, dont le rôle dans la forme urbaine est fondamental. Il s'agit de la rue de la Libération et du début de la rue du Colonel Fabien (RD 59), véritable colonne vertébrale du village. Elle comprend aussi les rues adjacentes à l'axe principal (rue de l'ancienne Ecole, rue de l'Eglise, rue Chambrelent, rue du Marais, rue de l'Egalité).

La zone urbaine ancienne est ainsi délimitée en vue de traduire de manière explicite la volonté municipale de reconnaître et préserver une unité du bâti ancien traditionnel (implantation, architecture, densité...) et d'éviter certaines dérives architecturales. Même si l'unité spatiale de la zone UA apparaît sans conteste, il est nécessaire de préciser certains points sur les périmètres de la zone urbaine ancienne.

Dans le village de Labruyère, la délimitation est assez franche entre le bâti ancien et le bâti pavillonnaire récent qui s'est développé de manière linéaire. Quelques précisions sont apportées sur les limites avec la zone UD (rue de la Libération, rue des Sources, rue du Colonel Fabien) et avec la zone 1AU.

- en limite est de la zone

Une distinction franche de densité de construction est remarquable au niveau du chemin rural dit de l'eau qui coule. Un front bâti présentant une certaine unité marque la rive sud de la rue du Colonel Fabien. Il est interrompu de façon brutale, laissant place à un urbanisme très aéré en direction de Sacy. Certaines constructions anciennes dispersées se retrouvent exclues de la zone UA.

- en limite ouest

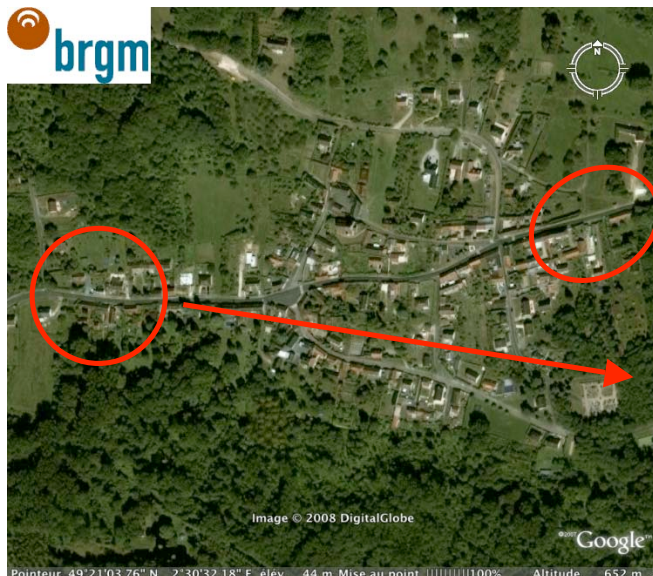
En limite ouest, la distinction de trame bâtie et d'ambiance urbaine est moins franche qu'à l'est. En revanche, l'extrémité de la rue de la Libération est très faiblement bâtie. Un dernier front bâti a été intégré à la zone UA même si quelques constructions pavillonnaires récentes ponctuent les rives de la rue de la Libération.

- en limite nord

La rue des Sources entièrement occupée par des constructions récentes a été exclues de la zone UA. En revanche, l'îlot délimité par la rue des sources, le chemin de la cavée des bœufs et le chemin de l'eau qui coule, a été intégré à la zone UA parce qu'en partie occupé par une construction ancienne à l'alignement de la rue du Colonel Fabien. Cet îlot peut accueillir quelques constructions qui devront respecter les caractéristiques du bâti ancien.

- en limite de la zone 1 AU

Le sud de la zone UA présente quelques constructions pavillonnaires. Cependant, ce secteur occupé aussi par la place publique et le cimetière joue également un rôle dans la dynamique et la diversité des fonctions du village. C'est pour cette raison qu'il a été classé en zone UA. En revanche, le long du chemin des Sapins, deux petites constructions n'ont pas été incluses en zone UA. En effet, ce secteur n'est pas entièrement équipé; le classement en zone urbaine est donc exclu.



Secteurs où l'on observe une rupture dans la densité bâtie du village et se traduisant par une limite de la zone urbaine ancienne



- *Vocation de la zone*

La zone UA est aujourd'hui en grande partie consacrée à l'habitat. Mais la présence d'équipements et d'espaces publics expliquent l'accent mis sur la "centralité" de la zone et la "mixité" des fonctions. Les seules occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un bourg. Ainsi, dans le respect de l'occupation dominante, le règlement n'autorise ni le développement d'activités artisanales nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage, ni l'implantation de constructions à usage industriel, d'entrepôt ou de commerces (de plus de 300 m² de surface de vente) antinomiques d'une vie de centre-bourg. Selon ces mêmes principes, les parcs d'attractions, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisés.

Certaines occupations du sol sont autorisées mais soumises à certaines conditions. La surface de vente des commerces est limitée à 300 mètres ; l'idée est de permettre l'implantation de commerces de proximité et d'interdire des surfaces trop importantes, dont les besoins en termes d'espace et de stationnement ne pourraient pas être satisfaits dans la partie ancienne et déjà dense du village.

Le dynamisme de l'artisanat constaté à Labruyère justifie l'autorisation de constructions à usage artisanal en zone UA, sous réserve que cette activité ne soit pas trop nuisante pour les habitants. En effet, il n'a pas été possible (contraintes), ni souhaité par les élus la création d'une zone dont la vocation principale serait l'activité artisanale. En revanche, soutenir l'activité existante ou l'installation de nouveaux artisans ne nécessitant pas d'importants volumes de constructions est une priorité communale.

Le village renferme le siège d'une exploitation agricole. Le maintien et le développement de cette activité sont autorisés au sein du bourg dans la mesure où ils restent circonscrits à l'ilot foncier supportant l'activité.

Les groupes de garages individuels sont autorisés, à une double condition : ils doivent présenter un accès unique sur la voie publique ouverte à la circulation et être liés à une opération à usage d'habitation. L'objectif est d'empêcher une multiplication des accès, source de dangers sur la voie publique.

Enfin, certaines installations classées sont autorisées ; la construction d'un bâtiment avec climatisation ou l'installation d'une boulangerie ne seront pas contraintes.

- *Accès et voirie*

Un terrain doit présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique pour être constructible. La zone UA est structurée par la voirie. Le règlement précise, pour des raisons de sécurité évidentes, que lorsque le terrain objet du permis de construire est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de risque.

Lorsqu'une construction est implantée à l'angle de deux voies, on pourra interdire, si cela se justifie pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité, l'accès sur une des voies. Cette disposition pourra notamment s'appliquer lorsqu'une construction s'implante à l'angle d'une rue et d'une impasse.

Le tissu urbain de la zone UA comporte quelques sentes ou chemins dont les caractéristiques sont insuffisantes pour garantir une bonne desserte. Ces voies, qu'elles soient publiques ou privées (chemin commun privé, cour commune,...) sont souvent étroites et mal équipées ; elles ne peuvent donc être considérées comme des voies équipées circulables en toute sécurité. Par ailleurs, les accès réalisés sur des fonds communs pour desservir plusieurs habitations ne doivent pas être considérés comme des voies mais comme des accès communs privés.

- *Desserte par les réseaux publics*

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, électricité...).

La commune présente un réseau collectif d'assainissement. Toute construction devra s'y raccorder. Cette règle est d'autant plus importante que l'ensemble du village est inclus dans le périmètre éloigné de protection des points de captage d'eau potable. La bonne qualité de l'eau est assurée par le bon fonctionnement du réseau d'assainissement.

Il est également fait obligation, pour des raisons esthétiques, d'aménager les réseaux électriques en souterrain lors d'opérations groupées.

- *Caractéristiques des terrains*

Cet article n'est pas réglementé, compte tenu de la grande hétérogénéité du parcellaire moyen au sein de la zone UA. La densité des constructions est réglementée de manière indirecte mais néanmoins efficace par le biais d'autres articles (implantations des constructions, emprise au sol, hauteur...). De plus, il n'aurait pas été du tout pertinent de réglementer cet article au sein d'une zone qui se caractérise par une certaine densité des constructions dans l'espace.

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le rôle des voies a été, à plusieurs reprises, mis en avant lors des analyses préliminaires ; le réseau viaire structure et ordonne le tissu bâti. Cette prééminence de la voie est d'autant plus renforcée en zone UA qu'une part importante des constructions est implantée à l'alignement des voies. Soulignons également le rôle important des murs de clôture dans la structuration de l'espace urbain. Au sein d'une zone urbaine préservée, il faut veiller à pérenniser l'équilibre esthétique qui repose sur la succession des constructions à l'alignement et des rives aménagées.

La Commune n'a pas souhaité exiger que les nouvelles constructions soient implantées à l'alignement (règle qui est jugée excessive, et pas toujours adaptée à la configuration d'un terrain). Ainsi, il a été édicté une règle qui permet, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement. Toutefois, lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale. Dans le premier cas, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre, afin d'éviter de véritables murs d'enceinte à l'alignement pour conserver les perspectives aérées actuelles.

Une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter une trop grande disparité des implantations. En effet, une certaine unité a été observée dans le cœur ancien du village que les élus souhaitent conserver. Cette profondeur constructible est fixée à 50 m en zone UA, profondeur 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, ou en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les prescriptions retenues imposent l'édification de constructions sur au moins une limite séparative, implantation majoritaire pour les constructions existantes en zone UA. Toutefois, les parties de constructions qui ne seront pas implantées à l'alignement devront respecter une marge de 3 m (marge minimale entre deux pignons d'un point de vue esthétique).

En revanche, des règles différentes s'appliquent pour les constructions à usage d'activités. Ces dernières devront être édifiées avec une marge de 3 m pour des raisons fonctionnelles et de sécurité.

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions tient compte du caractère central et dense de la zone UA (60 %). Cette disposition est de nature à permettre une certaine densification de la zone urbaine ancienne, conformément aux principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, tout en évitant une asphyxie du tissu bâti. En effet, les faibles opportunités d'extensions urbaines seront compensées par la possibilité de densifier en zone UA.

La présence de certaines activités et la volonté communale de permettre une certaine mixité des fonctions justifie l'édiction d'une emprise au sol adaptée (80 %) ; la règle assure le maintien ou facilite l'implantation des activités autorisées et donc des emplois induits (activités artisanales ou commerces).

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction autorisée dans la zone UA est de 12 mètres au faîtage, soit $R + 1 + C$ pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées, sur la conjugaison de l'analyse de l'existant avec l'affirmation des volontés communales. Cette hauteur est celle le plus souvent constatée sur les constructions à usage d'habitation existantes.

Une règle est fixée en ce qui concerne les annexes afin de respecter une proportion entre la construction principale et l'annexe sur une parcelle. Pour cela, les annexes (garages, bûchers, abris de jardin,...) ne devront pas dépasser 4,50 m au faîtage.

- *Aspect extérieur des constructions*

Il convient de préciser que les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une harmonie optimale dans la partie centrale de la ville sans pour autant figer l'espace. Les règles doivent permettre aux propriétaires de pouvoir, selon leurs moyens, réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires au confort des logements.

Les constructions contemporaines sont acceptées sous réserve que l'intégration paysagère et bâtie soit explicitée dans le permis de construire.

Les constructions doivent globalement respecter les matériaux utilisés localement. Toutefois, les dispositions édictées proposent plusieurs alternatives, afin de concilier les enjeux de préservation du bâti avec la prise en compte des moyens des propriétaires.

Dans cette optique, il convient d'éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt esthétique ou historique du bâti ancien. Ainsi, une attention particulière est portée sur les couleurs d'enduits ou de joints afin de rappeler les tons traditionnels et d'éviter des couleurs tranchant avec le paysage (blanc pur par exemple).

En ce qui concerne les menuiseries et les portes, les proportions traditionnelles des fenêtres (plus hautes que larges) devront être respectées sans pour autant imposer une proportion fixe ; elles constituent un élément important pour l'équilibre visuel de la façade. Les commerces ne sont pas concernés par la règle ci-dessus ; très souvent, ils proposent des vitrines plus larges que hautes en rez-de-chaussée des habitations. La volonté communale de permettre l'accueil de commerces justifie cette disposition. Par ailleurs, les élus souhaitent faire une distinction entre les façades visibles de la rue et celles situées à l'arrière de la construction. Ainsi, les baies coulissantes seront autorisées en façade arrière.

Les toitures des habitations sont également réglementées : elles présenteront de façon général deux pentes sans précision de l'angle. Les matériaux de couverture s'inspirent de l'existant (petite tuile plate en terre cuite, tuiles mécaniques de teinte brune, ardoises) pour garantir une insertion optimale. Le diagnostic architectural a en effet mis en évidence l'importance des tonalités de matériaux de couvertures. Dans certains cas, une partie de la toiture peut comporter un toit terrasse. Cet élément ne doit pas être prépondérant dans la construction.

De plus, en vue de préserver une certaine homogénéité dans les toitures, les châssis de toit sont autorisés lorsqu'ils sont posés au nu du plan de couverture. Selon le même principe, le recours aux moyens de production d'énergie modernes (panneaux photovoltaïques) n'est pas exclu.

Comme souligné précédemment, les clôtures sur rue sont un élément prépondérant de la trame bâtie et de l'ambiance qui en résulte. La transparence des clôtures doit donc être évitée en zone UA. Le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision ; c'est pour cela que les clôtures sur rue devront être minérales et être traitées en harmonie avec les façades des constructions. Les murs existants en brique ou en pierres doivent être conservés et réparés en vue de préserver leur aspect initial. Pour des raisons esthétiques, les clôtures réalisées en plaque de béton entre poteaux sont interdites.

- *Stationnement*

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, celui correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation. Cette disposition se justifie au regard de la nécessité, pour des raisons liées à la sécurité de la population, de ne pas permettre une multiplication du nombre de véhicules stationnés sur l'espace public en dehors des zones prévues à cet effet.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Il apparaît capital que le stationnement attaché aux constructions futures ne vienne pas encombrer les voies et espaces publics.

Enfin, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes par l'ensemble des véhicules.

- *Espaces libres et plantations*

Le diagnostic a montré le rôle joué par la trame verte, tant dans les parties anciennes du village que dans les parties plus contemporaines. Dans la zone UA, l'aspect minéral des voies publiques tranche avec l'aspect végétal des fonds de parcelles ou cœur d'îlots. En vue de conforter cette caractéristique, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. En revanche, il n'est pas imposé d'espèces ou d'emprise à végétaliser en cohérence avec l'aspect minéral dominant de la zone UA.

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

Les dispositions réglementaires fixées en zone UA (emprise, hauteur...) assurent, couplées les unes aux autres, la maîtrise de la densité. C'est pourquoi il n'est pas fixé de COS dans la zone.

2.2.2.2 La zone UD

- *Caractère de la zone*

La zone UD correspond aux parties bâties plus récentes de la commune. Ces secteurs ont tous été conçus sous forme pavillonnaire. La zone UD englobe quatre secteurs distincts qui ont étoffé la trame urbaine : la rue de la Libération vers Rosoy, la terminaison de la rue du Colonel Fabien vers Sacy-le-Grand, le haut de la rue de Sources et une partie du hameau de Demi-Lune.

Par ailleurs, cette zone comprend un secteur UD_a correspondant à l'enclave occupée par l'école maternelle et l'immeuble locatif au milieu du massif boisé en face de l'hôpital, qui tranche avec le reste de la zone UD mais ne constitue pas vraiment une zone méritant un zonage spécifique. Seules quelques règles seront adaptées aux besoins de ces deux constructions. Ce secteur n'a pas vocation à se densifier ou à accueillir de nouvelles constructions.

La zone UD est constituée exclusivement d'un habitat pavillonnaire diffus, à l'architecture contemporaine (enduits clairs,...). Le tissu urbain de la zone UD est bien plus lâche que celui de la zone UA ; les constructions sont toujours implantées au centre des parcelles et en retrait de la voie de référence, l'image urbaine qui prédomine est donc sensiblement différente.



- *Périmètre de la zone*

Quatre secteurs distincts en zone UD sont institués, correspondant pour trois d'entre eux (hors hameau) à un étalement au coup par coup le long des axes routiers. Le hameau, quant à lui a fait l'objet d'une procédure de division d'une grande parcelle.

En sortie sud-ouest de village vers Rosoy, des constructions pavillonnaires ont étiré le tissu originel (voir extrait du document graphique ci-après). C'est l'ensemble de ces constructions, de part et d'autre de l'axe (RD 59), qui est classé en zone UD. Notons que ce tissu est assez lâche et que de nouvelles constructions sont envisageables. L'objectif est donc de combler les dents creuses afin de créer un véritable paysage urbain. La zone UD a été étendue jusqu'en limite communale avec la commune de Rosoy.

En effet, les parcelles 515 et 516 sont occupées par un puits qui va être mis hors d'usage lorsque le nouveau château d'eau sera mis en service au hameau de Demi-Lune. Ayant déjà connu une occupation anthropique, ce secteur non boisé connaît une construction d'infrastructure de petite taille. Les élus souhaitent admettre la reconversion de ces parcelles en habitation. Les parcelles leur faisant face, de l'autre côté de la RD 59, sont également incluses dans la zone UD. La commune connaissant très peu de possibilités de constructions, ces parcelles permettent d'envisager quelques constructions supplémentaires.

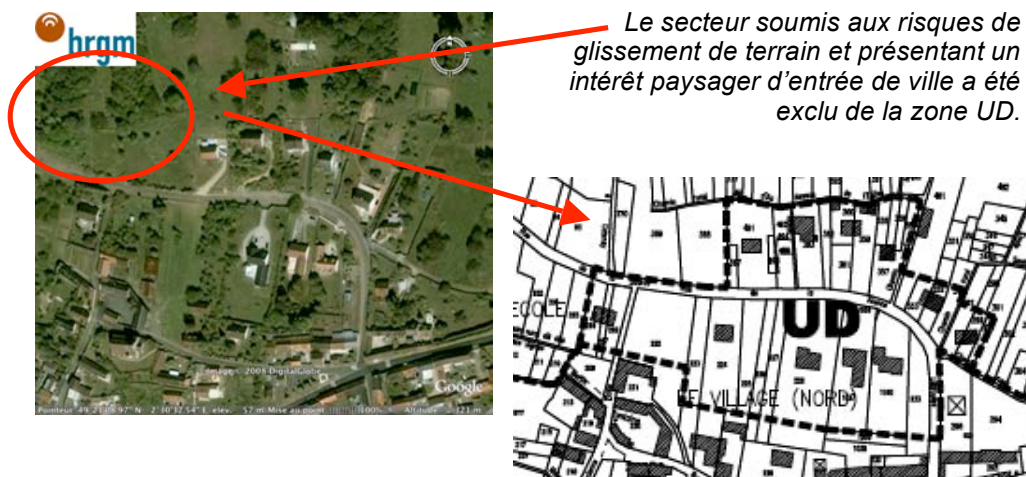


Le développement de Labruyère cherchera à conforter la trame bâtie le long de la RD 59 dans les secteurs pavillonnaires linéaires.



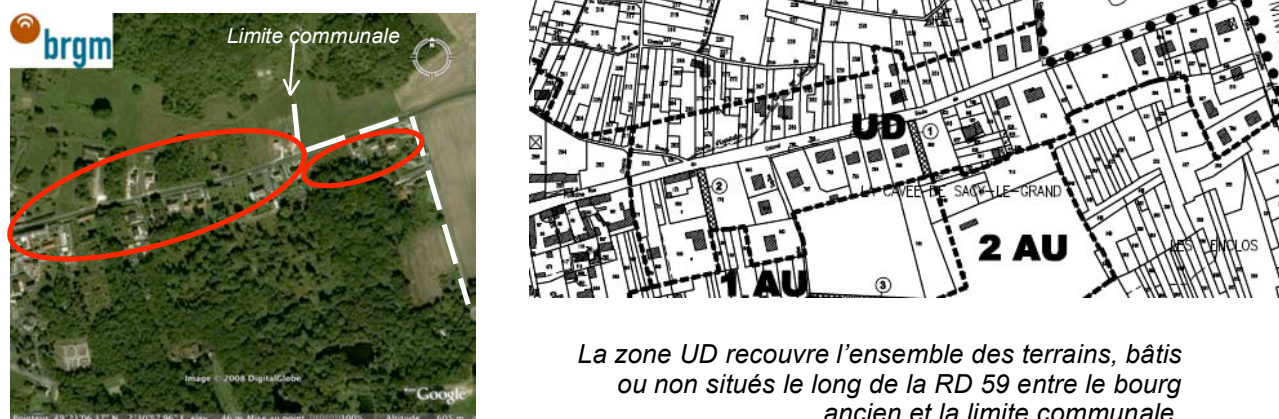
Le deuxième secteur de zone UD concerne la rue des Sources (voir extrait du document graphique ci-après). Ce secteur, contrairement aux autres secteurs UD, a été circonscrit à l'existant. Il exclut d'ailleurs des parcelles non bâties, situées face à des parcelles déjà bâties. Ce classement a été déterminé en application du principe de précaution considérant les risques de glissement de terrain.

En effet, la rue des Sources est parcourue par des sources et des cavités connues des habitants de Labruyère (voir extrait du document graphique ci-après). Afin d'éviter tout risque, les parcelles n° 368, 369 et 370, situées en surplomb de la route départementale, sont exclues de la zone UD. Il est utile de préciser que ces terrains ne sont pas desservis par le réseau d'eau potable et que la commune n'y envisage pas d'extension.



Sur le village, la dernière zone UD est la plus importante en superficie et en capacité d'accueil de nouvelles constructions. Elle est située le long de la rue du Colonel Fabien en direction de Sacy-le-Grand. Les dernières constructions existantes sont situées en limite communale ; la zone UD comprend donc toutes les parcelles attenantes à la voie. La partie située au nord de la route est relativement étroite ; une profondeur moyenne d'environ 35 m a été inscrite en zone UD. Cette règle permet de conserver au maximum les prairies et pâtures situées à l'arrière. De plus, on aborde à cet endroit le piémont de la « montagne ».

Afin d'éviter que les constructions s'implantent trop en hauteur par rapport au village et afin d'éviter les impacts visuels que cela peut entraîner, les élus ont souhaité que les constructions s'implantent dans une bande plus restreinte que sur le reste de la zone UD.

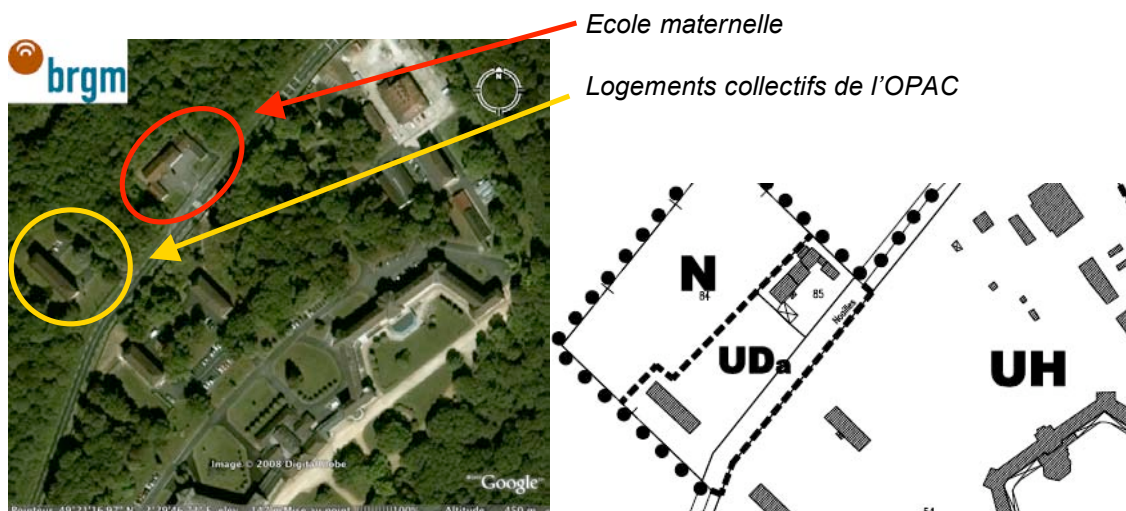


Enfin, la dernière zone UD correspond aux constructions implantées sur le hameau de Demi-Lune, le long d'une rive de la rue Henri Legrand et de chaque côté de la rue Henri Ayrald. Ce secteur inclut uniquement les constructions existantes. Si l'autre rive de la rue Henri Legrand n'est pas inscrite en zone UD, c'est parce qu'elle est concernée par la ZNIEFF du Bois des Côtes. Les élus ont donc souhaité privilégier la valeur environnementale du secteur.



Le Hameau de Demi-Lune, situé en cœur de forêt, est constitué de pavillons individuels. Etant circonscrit par une ZNIEFF, il n'accueillera pas de nouvelles constructions.

Le secteur UD_a est volontairement très restreint (voir extrait du document graphique ci-après). Il permet de reconnaître l'existant ; ce secteur occupé à la fois par une habitation collective et une école doit uniquement pouvoir connaître des aménagements. Les élus ne souhaitent pas un développement sur ce terrain qui se trouve isolé du reste des parties agglomérées et qui peut poser des difficultés de sécurité au niveau de l'accès. Celui-ci ne peut s'effectuer qu'à partir de la route départementale 137. Une bande d'environ 50 m par rapport à l'alignement a été inscrite en zone UD_a.



- *Vocation de la zone*

La zone UD propose une large dominante pavillonnaire résidentielle ; elle est presque uniquement composée de constructions à usage d'habitation. C'est pour cette raison que sont interdites les constructions et installations présentant des risques de nuisances. De plus les constructions à usage commercial, industriel, d'entrepôts, agricole sont interdites. Seuls les bureaux sont autorisés, à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation projetée (25% au plus de la SHON). Il n'y a pas lieu de permettre une diversification des occupations du sol sur une zone exclusivement résidentielle, considérant le caractère rigide de la trame pavillonnaire et les exigences des habitants de secteurs résidentiels.

- *Accès et voirie*

Les dispositions retenues en zone UD sont identiques à celles fixées en zones UA (règle d'accès direct afin de conserver la trame bâtie actuelle). Les notions sécuritaires sont reprises pour ne pas créer de danger et entraver le bon déroulement des déplacements.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la RD 137 sauf lorsqu'il permet d'améliorer la sécurité de desserte des équipements publics (école maternelle).

Les terrains de la zone UD sont très souvent au contact des chemins ruraux. Le règlement rappelle que les particuliers ne peuvent prendre appui sur ces voies non carrossables pour accéder à leur terrain. Il convient de conserver aux chemins ruraux leurs statuts de desserte agricole ou de liaison douce.

Le tissu urbain de la zone UD comporte quelques sentes ou chemins dont les caractéristiques sont insuffisantes pour garantir une bonne desserte. Ces voies, qu'elles soient publiques ou privées (chemin commun privé, cour commune,...) sont souvent étroites et mal équipées ; elles ne peuvent donc être considérées comme des voies équipées circulables en toute sécurité. Par ailleurs, les accès réalisés sur des fonds communs pour desservir plusieurs habitations ne doivent pas être considérés comme des voies mais comme des accès communs privés.

- *Desserte par les réseaux*

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement comme en zone UA). En l'absence de dispositif spécifique, les eaux pluviales doivent nécessairement être recueillies et traitées sur le terrain d'assiette de la construction.

Enfin, pour des raisons esthétiques, les réseaux électriques doivent être aménagés en souterrain.

- *Caractéristiques des terrains*

Pour les mêmes raisons qu'en zone UA, cet article n'est pas réglementé. Il n'y avait pas lieu de préciser les caractéristiques des terrains puisque la combinaison des autres articles permet une gestion efficace du droit des sols.

- *Implantation des constructions*

En zone UD, les élus ont souhaité affirmer l'identité très verte du secteur. Contrairement à la zone UA où une densification et un caractère minéral est affirmé, la zone UD revêt un caractère résidentiel aéré et boisé.

En zone UD, les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement. Le recul défini permet d'une part d'aménager le stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette de la construction et d'autre part de préserver également la trame urbaine peu dense et aérée spécifique à la zone UD. Cela permet par ailleurs de dégager des espaces qui feront l'objet d'aménagements paysagers participant à la trame verte du village.

Une profondeur constructible de 50 m est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin de conserver une certaine unité d'implantation en comblement des dents creuses. L'objectif est de maintenir la trame parcellaire existante.

Concernant la zone UDa, toutes les constructions doivent aussi être implantées dans une bande de 50 m quelle que soit leur vocation.

Par ailleurs, l'implantation des constructions sur une limite séparative est autorisée, constatant que certaines constructions sont implantées de la sorte. Dans le cas contraire, un recul de 3 m devra être respecté pour des raisons de sécurité et d'esthétisme.

- *Emprise au sol*

De la même manière qu'en zone UA, l'emprise au sol des constructions est réglementée en zone UD afin de maîtriser la densité bâtie. Elle y est fixée à 40 % de la surface totale du terrain, le parcellaire étant généralement de plus grande taille qu'en zone UA, et la proportion entre les espaces de vide et les espaces de plein en faveur des premiers en zone UD.

Le secteur UDa connaît une emprise maximale de 50% afin de permettre d'éventuelles extensions des bâtiments existants et notamment si l'école a besoin un jour de s'étendre.

- *Hauteur des constructions*

Les constructions pourront présenter une hauteur maximale de 9 m pour les habitations. Les annexes ne devront pas dépasser 4,50 m au faîtage.

En ce qui concerne le secteur UDa, la hauteur maximale est de 12 m étant donné qu'une construction d'habitation collective y est déjà implantée.

Les extensions pourront présenter la même hauteur que la construction d'origine pour des raisons esthétiques.

- *Aspect extérieur des constructions*

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont comparables à celles observées sur place. Ces secteurs ne présentent aucun enjeu particulier de conservation du patrimoine. Conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il est prévu des dispositifs

particuliers en cas de construction s'inscrivant dans les perspectives du développement durable (Panneaux photovoltaïques). Une attention particulière est accordée aux clôtures puisqu'elles jouent un rôle fondamental dans l'ambiance qui se dégage du quartier. Pour respecter l'ambiance souhaitée par les élus, les clôtures végétales sont recommandées.

- *Stationnement des véhicules*

En ce qui concerne le stationnement, les règles prescrites pour les constructions à usage d'habitation sont identiques dans les deux zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones UA et UD).

- *Espaces libres et plantations*

40% de la superficie du terrain devra être occupé par des aménagements paysagers. Cela permet de conforter le caractère boisé ou paysager de la zone UD.

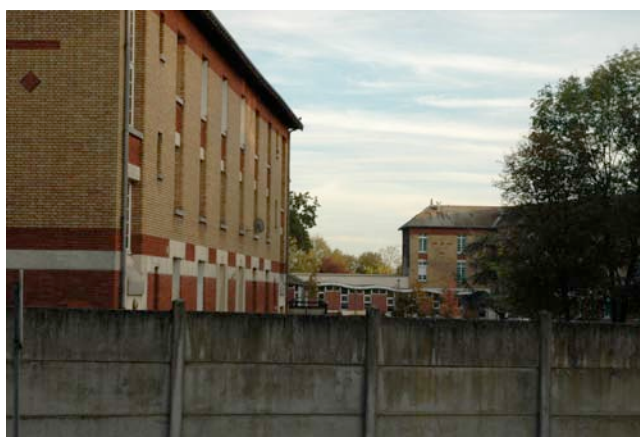
- *Coefficient d'Occupation du Sol*

Le COS n'est pas réglementé en zone UD. La densité est régie par les règles de hauteur et d'emprise.

2.2.2.3 La zone UH

- *Caractère et périmètre de la zone*

Zone regroupant l'entité du centre hospitalier Paul Doumer dépendant de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris. Elle présente des constructions proches du bâti collectif, caractérisées par des volumes importants, et présentant une architecture des années 1930. Ces constructions sont insérées dans un parc boisé de qualité d'une superficie importante. Cet ensemble est situé sur les hauteurs de la commune, en continuité du hameau de Demi-Lune.



L'objectif recherché est de conserver l'ambiance paysagère du site et la vocation hospitalière ou sanitaire des lieux.



Le domaine de l'Hôpital (en rouge) présente une superficie très importante. La zone UH recouvre uniquement la partie bâtie du domaine. La partie boisée est classée en zone N.



- *Vocation de la zone*

Seules les activités hospitalières, sanitaires et apparentées sont autorisées. Le règlement est volontairement restrictif afin de ne pas ouvrir la porte à des projets d'une toute autre nature.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement du site sont autorisés.

- *Implantation des constructions*

Les constructions présentes dans la zone sont implantées en retrait des voies. Au vu de la configuration de la zone, le règlement impose un retrait minimal de 10 m par rapport aux voies. Cela permet d'éloigner les constructions de la RD 137, dangereuse et source de nuisances sonores.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est elle aussi réglementée, pour ne jamais être inférieure à 5 mètres.

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions en zone UH est fixée à 30 % de la surface totale du terrain. Cette emprise, déterminée au regard de l'image urbaine existante dans la zone, permet d'envisager quelques nouvelles constructions sans pour autant donner des possibilités importantes sur un site au profil boisé.

- *Hauteur maximale des constructions*

Les constructions autorisées dans la zone UH ne pourront excéder une hauteur de 15 m. La volumétrie ainsi définie correspond au gabarit existant ou attendu des bâtiments autorisés. Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles ou en cas d'extension d'une construction dont la hauteur d'origine est différente de 15 m.

- *Aspect extérieur des constructions*

Les règles concernant l'aspect sont très peu développées. L'accent est mis sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

- *Espaces libres et plantations*

Les espaces laissés libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

De la même manière que dans les autres zones urbaines, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

2.2.2.4 Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES		Secteur	SUPERFICIE	
UA			11 ha 52	
UD			12 ha 70	
	<i>Dont UDa</i>	<i>0 ha 86</i>		
UH			13 ha 13	
TOTAL			37 ha 35	

2.2.3 Les zones à urbaniser

2.2.3.1 La zone AU

Elle correspond aux secteurs non équipés sur lesquels la commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation (habitat, équipements, activités...).

Le Code de l'Urbanisme précise :

- 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 futures, les terrains sont classés en zone 1 AU (immédiatement urbanisables).
- 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, les terrains sont classés en zone 2 AU. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone AU est divisée en 2 secteurs différents, pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur 1 AU : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable à court terme, situé en lisière sud du village, entre la zone UA et la zone UD.
- Le secteur 2 AU : secteur à vocation principale d'habitat, dans le prolongement de la zone 1 AU, au sud de la zone UD.



Quelques constructions légères sont restées sur le site de l'ancien camping.

- *Objectifs démographiques et superficies nécessaires*

Le débat sur les orientations du PLU a permis d'afficher un seuil démographique pour les 15 années à venir, soit l'accueil d'environ une centaine de nouveaux habitants pour dépasser le seuil des 700 habitants. Cet objectif est basé sur les estimations communales en l'attente des premières conclusions du recensement de 2007. Cette orientation constitue une hypothèse d'évolution médiane adaptée aux opportunités communales de développement : le PLU doit prévoir environ 40 logements pour atteindre les objectifs fixés (à raison de 2,5 personnes par logement).

Cette hypothèse se base sur une taille moyenne des ménages de 2,5, étant entendu qu'elle était de 2,6 depuis 1990. On peut estimer que sur la commune qui accueille principalement des familles, elle va peu baisser.

En revanche, cette diminution, constatée nationalement, est liée à trois facteurs principaux :

- La baisse du taux de fécondité (on compte aujourd'hui en moyenne environ 2,1 enfants par femmes, contre 3 il y a quelques décennies) ;
- Le vieillissement de la population et le maintien à domicile de personnes âgées vivant seules ;
- L'évolution des modes de vie et l'augmentation du nombre de familles monoparentales et des familles recomposées.

Le desserrement de la taille des ménages entraîne mécaniquement, à population égale, une augmentation du besoin en logements. Ainsi, il faut prévoir quelques logements annuellement pour maintenir le niveau de population actuel. Cependant, il n'est pas estimé de la même manière selon les territoires ; à Labruyère on estimera la taille moyenne des ménages à 2,5 (au lieu de 2,6 dans les précédents recensements).

Il faut donc, pour répondre à l'objectif démographique fixé dans le PADD, envisager d'accueillir environ 40 logements sur les 15 prochaines années. Pour que le PLU puisse répondre à cet objectif démographique, il est apparu fondamental qu'une réflexion soit entamée sur la programmation de zones à urbaniser. En effet, même si le nombre de dents creuses recensées est important, cela ne peut satisfaire entièrement le développement souhaité.

- *Motivations des objectifs démographiques et rythme du développement envisagé*

Sur la commune de Labruyère, le choix du rythme de développement est indissociable de la réflexion sur la localisation des zones d'extension. En effet, au regard des contraintes du territoire communal, la localisation des zones d'extension ainsi que les règles d'urbanisme afférentes doivent être définies dans l'optique de ne pas porter atteinte au patrimoine naturel de la commune. Elle connaît finalement une marge de manœuvre quantitative et de localisation assez faible dans la définition de ses choix de développement.

En effet, la commune de Labruyère a connu au cours des quarante dernières années une évolution démographique très variable due aux variations d'activité du centre hospitalier de gériatrie (qui compte des lits en long séjour). La population totale a varié entre 563 en 1962 et 803 en 1975 puis a baissé fortement entre 1975 et 1999 (588). Elle connaît une légère remontée depuis 1999 selon les estimations communales. Ce développement ne s'est pas traduit par une augmentation sensible du nombre de constructions puisque l'hôpital en a absorbé une majeure partie.

La commune de Labruyère a connu un contexte assez particulier d'inadéquation entre la croissance de population et le nombre de constructions à usage d'habitation.

En outre, depuis 1999, le développement s'est fait principalement au coup par coup, le long des axes de communication, sans pour autant bâtir entièrement les rives des voies concernées. De ce fait, de nombreuses dents creuses permettent la construction d'au moins 25 habitations individuelles. On peut estimer que sur 15 ans, la moitié de ces dents creuses seront bâties.

De plus, le diagnostic a mis en évidence plusieurs contraintes assez fortes au développement : la topographie, les talwegs, l'occupation boisée des coteaux, la zone NATURA 2000 et le patrimoine naturel, la présence de points de captage d'eau potable et les périmètres les protégeant.

Deux zones d'extension étaient envisageables après élimination des secteurs à risque ou à protéger pour des raisons environnementales. Il s'agissait du secteur du camping et de celui dit de « la cavée des bœufs ». Ce dernier présentant une qualité paysagère incontestable et le secteur du camping ayant déjà fait l'objet d'une occupation anthropique et étant actuellement en cours d'enrichissement, le choix des élus s'est porté sur ce dernier secteur. De plus, ce secteur permettait plus facilement de phaser le développement en inscrivant une zone 1 AU et une zone 2 AU reliées entre elles.

Le choix de localisation effectué a été guidé par la volonté de concilier développement limité et préservation des ressources naturelles (eau potable et zone humide du marais).

Le tableau ci-dessous présente les capacités d'accueil par type de développement envisagé dans le projet :

Type de développement	Possibilité d'accueil en logements	Pourcentage par rapport aux objectifs
Comblement des dents creuses	12	30%
Extension à moyen terme (1 AU)	14	35%
Extension à long terme (2 AU)	14	35%
Total	40	100%

La capacité d'accueil de la zone 2 AU pourra être revue en fonction de l'évaluation communale des résultats obtenus par rapport aux objectifs visés. Cette évaluation est rendue obligatoire dans la procédure de PLU tous les 3 ans.

- *La zone 1 AU et la zone NATURA 2000 : évaluation des incidences*

La commune étant en partie couverte par une zone NATURA 2000 dont la limite est proche de la zone AU (voir page 99), une étude approfondie a été menée afin de savoir si le projet communal pouvait avoir des incidences notables sur la zone en question, conformément aux nouvelles dispositions concernant l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Ainsi, la zone d'extension, d'une superficie totale de 3,9 ha, est divisée en deux parties ; un secteur 1 AU de 2,2 ha et un secteur 2 AU de 1,6 ha. Ces deux zones ne pourront accueillir que des constructions à usage d'habitation. Aucune activité polluante n'y est acceptée.

La zone 1 AU est aujourd'hui, dans sa partie ouest, déjà en partie bâtie. La partie est, autrefois occupée par un camping, est en cours d'enfrichement faute d'usage. Le fait que le secteur d'extension choisi ait déjà fait l'objet d'un usage anthropique nécessitant des constructions et des réseaux (accès, assainissement et eau), va dans le sens d'une protection des espaces naturels. En effet, l'urbanisation de ce secteur évite l'aménagement d'un secteur ayant toujours eu une vocation naturelle.

Par ailleurs, la commune de Labruyère connaît un système d'assainissement collectif garant de la non pollution des sols par les rejets. L'impact des constructions en matière de rejet d'eaux usées dans les sols sera donc nul.

Enfin, même si le périmètre de la zone NATURA 2000 englobe une zone de transition dite zone tampon autour du Marais (prairies, boisements, espaces cultivés), la commune a choisi d'inscrire une zone tampon supplémentaire entre la zone NATURA 2000 et les zones urbaines et à urbaniser du PLU. Ainsi, le secteur des points de captage d'eau potable, d'une superficie de près de 2 ha s'intercale entre les parties bâties et la zone des Marais.

Des orientations particulières d'aménagement sur la zone 1 AU permettront de limiter le nombre de constructions afin de restreindre les surfaces aménagées en voirie (la largeur sera adaptée au nombre de constructions à desservir). De plus, les voiries seront aménagées à l'intérieur de la zone. Aucune voirie ne bordera la zone Nn.

Par ailleurs, les règles qui s'appliquent dans la zone AU chercheront à limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, par exemple – ces règles seront explicitées une par une par article ci-après – un certain pourcentage de la superficie du terrain devra faire l'objet d'un aménagement de type végétal pour favoriser l'assimilation et le filtrage des eaux de pluie par le sol avant infiltration dans la nappe.

Par ailleurs, aucune activité bruyante ne sera admise dans la zone AU. Les constructions seront implantées avec une distance minimale de la zone Nn ; le faible bruit engendré par les habitations ne viendra pas perturber les milieux du marais.

De plus, l'implantation d'une quinzaine de maisons sur la zone 1 AU et d'un peu moins sur la zone 2 AU engendrera une pollution de l'air minime. Aucune fumée toxique ne sera rejetée.

Les constructions seront d'une hauteur de 9 m. Au regard de la distance avec la zone Nn, cela ne viendra pas diminuer l'ensoleillement des milieux.

Les règles d'urbanisme sur la zone 2 AU ne sont pas encore définies puisque la zone ne sera pas urbanisable de suite. En revanche, on peut déjà affirmer que les élus souhaitent suivre les mêmes principes d'aménagement que pour la zone 1 AU. Ainsi, une zone tampon est envisagée en fond de parcelle, en limite avec la zone Nn. Comme l'exprime l'accord de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites

demandée au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme, cette zone tampon se matérialise par la protection d'une bande de boisements au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cette bande boisée forme un écran protecteur entre les futures constructions et le périmètre de la zone NATURA 2000.

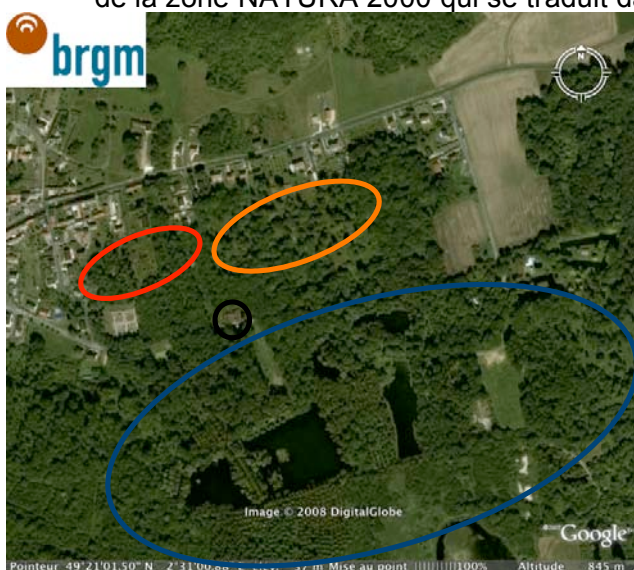
Cette opération, uniquement destinée aux constructions à usage d'habitation, contribue, par ses caractéristiques à concilier développement urbain et protection du patrimoine naturel de la commune. Elle n'engendre donc pas d'impact notable sur la zone NATURA 2000 et ne nécessite pas dévaluation environnementale au titre de l'article R. 123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

2.2.3.2 Les secteurs 1 AU et 2 AU

- *Périmètre*

Le périmètre de la zone s'appuie au nord sur la zone UD, à l'ouest sur la zone UA et au sud sur la limite du périmètre de protection rapprochée des points de captage d'eau potable. A l'est, entre la zone 1 AU et 2 AU, la limite est située en continuité de l'emplacement réservé inscrit dans le but de créer une voie de liaison entre la route de Sacy-le-Grand et la future zone d'extension.

Enfin, la zone 2 AU quant à elle, s'appuie au sud et à l'est sur les limites de la zone NATURA 2000 qui se traduit dans le PLU par une zone Nn.



Le secteur d'extension (1 AU et 2 AU) se situe sur un secteur majoritairement boisé mais partiellement bâti pour la partie ouest (en rouge) et occupé auparavant par un camping pour la partie est (en orange).

Le point de captage d'eau potable (en noir) est situé au sud de la zone, en limite des marais (en bleu).



- *Vocation et principales dispositions réglementaires*

Précisons que les secteurs 1 AU et 2 AU ont les mêmes vocations. La seule différence entre les deux est basée sur les possibilités de constructions. La zone 1 AU est urbanisable de suite ; le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. Quant à la zone 2 AU, le coefficient d'occupation des sols est nul ; aucune construction ne peut y être acceptée sans une modification du présent document.

Les secteurs d'extension sont uniquement consacrés à accueillir des constructions à usage d'habitat. Les équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone (transformateur électrique par exemple) sont autorisés ainsi que des équipements publics si cela s'avère nécessaire.

Aucune activité artisanale, industrielle et agricole n'est autorisée pour préserver les sols de toute pollution.

Toute construction devra impérativement être raccordée au système d'assainissement collectif.

Le règlement précise, à son chapitre « Eaux pluviales » que chaque pétitionnaire doit aménager sur le terrain d'assiette de la future construction, un système de récupération et de traitement des eaux pluviales (eaux de toitures) adapté au terrain et conforme à la réglementation en vigueur.

En vue de garantir une trame urbaine aérée, les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul a également pour but de rendre possible le stationnement des véhicules au sein des futures propriétés. Une profondeur constructible de 30 mètres a été édictée sur le secteur, en vue de garantir une urbanisation proche de celle existant déjà sur la zone UD. Elle est toutefois plus étroite qu'en zone UD pour des raisons de configuration de la zone. De plus, l'aération des constructions permet de conserver une trame végétale importante, garante de l'ambiance recherchée mais aussi de la bonne gestion des eaux pluviales.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 30 %, ce qui garantit la prédominance des espaces de vide sur les espaces bâtis conformément à la volonté communale de favoriser un secteur aéré et végétal.

Les sous-sols enterrés sont interdits toujours dans un souci de gestion des eaux de pluies et de conservation des sols. Afin de permettre les sous-sols semi-enterrés sur le secteur, les élus ont souhaité fixer la hauteur maximale des constructions à 12 m. Cette hauteur permet également de réaliser des constructions composées d'un rez-de-chaussée + 1 étage + combles. La zone n'étant pas sensible en termes d'impact visuel (situé au point bas du territoire communal et dans un secteur boisé), cette hauteur ne va pas impacter le paysage environnant.

Les règles traitant l'aspect extérieur des constructions s'inspirent de celles fixées en zone UD pavillonnaire. Des dérogations sont également prévues au même titre qu'en zone UD pour les projets d'architecture contemporaine. Il s'agit de permettre l'implantation de constructions qui s'inscrivent dans les préoccupations liées au développement durable. Concernant les clôtures, c'est la dimension végétale qui doit être privilégiée.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques, en vue de ne pas perturber le fonctionnement du quartier. Il est prévu au minimum 2 places de stationnement par logement.

Concernant le traitement des espaces libres, des plantations sont imposées à hauteur de 40% de la superficie du terrain d'assiette, en vue de garantir un aspect végétal et de limiter l'imperméabilisation des sols, même à la parcelle pour éviter la surreprésentation d'allées gravillonnées ou bitumées.

En ce qui concerne la zone 2 AU, la plupart des dispositions n'ont pas été réglementées au PLU dans la mesure où les prescriptions seront affirmées ultérieurement (dans le cadre de la modification du PLU) qui précédera l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Les conditions de desserte de la zone seront affinées. Le COS est fixé à 0 dans la zone afin d'empêcher toute autorisation de construire qui hypothéquerait l'urbanisation future de la zone. On peut tout de même déjà affirmer, afin de limiter au maximum les impacts de l'urbanisation de la zone sur la zone NATURA 2000, que les règles seront proches de celles énoncées en zone 1 AU. Ainsi, une zone tampon (fonds de parcelles) est déjà matérialisée au plan par une trame de protection d'une bande boisée localisée en limite de la zone Nn. L'imperméabilisation du sol sera restreinte au maximum (notamment en imposant le même pourcentage d'aménagement paysager des parcelles). Les voiries seront limitées en largeur et en longueur afin de limiter de ruissellement.

2.2.4 La zone agricole

La commune de Labruyère recense le siège d'une exploitation agricole au sein du village, à proximité de l'église. Cette dernière a mis ses terres en jachère et ne cultive plus sur le territoire. Autrement dit, la vocation agronomique des terres n'est pas prégnante. Le territoire est couvert à plus de 60 % par des boisements (bois des Côtes et Marais), les espaces naturels non boisés sont occupés par d'anciennes prairies pâturées et par des restes de vergers. La polyculture qui y a régné pendant plusieurs siècles a aujourd'hui disparu. Ces espaces sont aujourd'hui menacés d'enfrichement voire de forestation faute d'entretien. En bref, les valeurs agronomique et biologique de ces terres sont faibles ce qui explique qu'il n'a pas été jugé pertinent de créer un zonage A sur le territoire.

En revanche, la consultation du projet de PLU auprès de la Chambre d'Agriculture ainsi que l'enquête publique a permis de révéler la volonté des exploitants actuels d'installer leur fils, jeune agriculteur, sur le territoire de Labruyère. Ils ont pour projet l'implantation d'une activité équestre ou hippique en limite est du territoire au lieu-dit "Les Enclots", en dehors du village. C'est pourquoi, un secteur spécifique de taille limité est créé au sein de la zone N en vue d'autoriser ce projet qui présente plusieurs avantages pour la commune (développement économique, pérennisation et entretien des prairies existantes menacées d'enfrichement). Il faut également rappeler que la sauvegarde du site Natura 2000 proche est liée aux activités d'élevage alentours qui participent de l'entretien et de la pérennité des milieux en voie de mutation et de fermeture.

En conclusion, il a été fait le choix de ne pas inscrire de zone A dans le PLU de Labruyère, en continuité du POS qui ne possédait pas de zone NC.

2.2.5 La zone naturelle et forestière

- *Caractère, périmètre et vocation de la zone*

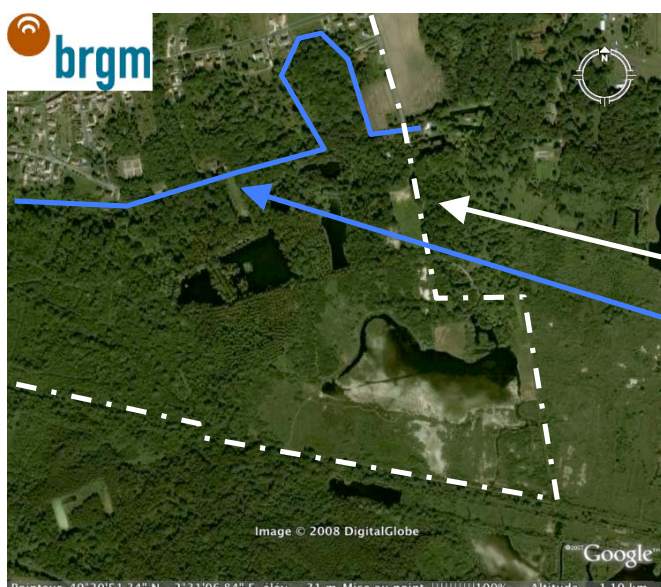
La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N, les secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique 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).

Le PLU distingue plusieurs "types" de zones naturelles :

- La zone N pure qui protège les secteurs de qualité paysagère que sont les massifs boisés du Bois des Côtes et les secteurs de prairies de piémont situés au nord du village. La zone N pure ne concerne que des ensembles naturels non bâtis. On y trouve en revanche quelques constructions isolées. En zone N pure, seuls sont autorisés, l'extension des constructions existantes, les équipements publics et les constructions nécessaires à la gestion de la forêt.

- Le secteur Na : il concerne un secteur de taille limitée localisé en limite est du territoire communal, le long de la rue Cranquille. Il a vocation à accueillir une activité équestre ou hippique. Le périmètre du secteur Na tient compte de la proximité du site Natura 2000. La surface de la zone correspondant strictement aux besoins liés à l'implantation de ce type d'activité et à son fonctionnement.

- Le secteur Nn : il concerne le secteur communal couvert par la zone NATURA 2000. Le secteur Nn a pour but de reconnaître la valeur particulière du secteur des marais et d'y autoriser uniquement les occupations et utilisations du sol garantant la conservation et du maintien des espèces et des habitats justifiant le classement en site d'intérêt communautaire. Ainsi, la chasse et la pêche sont deux activités humaines assurant une gestion des espèces. Leur poursuite est recommandée dans le document d'objectifs de la zone ; les huttes de chasse et de pêche sont donc autorisées dans la zone, conformément au document d'objectifs.



Le secteur Nn reprend strictement la limite de la zone NATURA 2000 des Marais de Sacy. Ce secteur est en partie boisé et occupé par des marais privés et communaux.

Limite communale

Limite de la zone NATURA 2000

Secteur NnRemarques sur les dispositions réglementaires pour l'ensemble de la zone

- *Accès et voirie*

Le règlement rappelle que les accès et la voirie doivent permettre la desserte par les services de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux exigences de la circulation.

- *Réseaux*

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour les constructions.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, la zone N n'est pas partout desservie par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des dispositifs d'assainissements autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Considérant l'impact que peuvent avoir des installations et bâtiments recevant du public en termes de quantité des eaux usées à traiter et au regard de la proximité du site Natura 2000, le raccordement à l'assainissement collectif est préconisé pour les constructions réalisées dans le secteur Na. Le réseau arrive en limite du secteur.

- *Implantation des constructions*

Un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est imposé dans la zone N, à l'exception du secteur Na. Les constructions isolées doivent être fondues dans le paysage. Dans toute la zone N, les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées ou devront respecter une marge de 3 m.

Dans le secteur Na, les constructions seront implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal d'au moins 3 m par rapport à l'alignement. Le périmètre du secteur Na est limité. Les règles d'implantation des constructions doivent permettre d'optimiser l'utilisation de l'espace au sein du secteur Na et de faciliter le fonctionnement du site. La rue Cranquille présente déjà un profil urbanisé sur sa rive ouest. L'implantation de constructions à l'alignement ne viendrait que confirmer l'ambiance urbaine de cette rive bâtie. En outre, le rapprochement des bâtiments de l'alignement amènera à les éloigner du site Natura 2000.

- *Emprise au sol*

Dans la zone N à l'exception du secteur Na, l'emprise au sol est fixée à 20% afin d'éviter des extensions trop importantes des constructions existantes.

Pour le secteur Na, l'emprise au sol est fixée à 40 % compte tenu de la nature des constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles).

- *Hauteur*

La hauteur est différemment réglementée selon les secteurs et la nature des bâtiments concernés.

Dans la zone N, la hauteur est limitée à 9 mètres pour les habitations, ce qui correspond à la hauteur moyenne des constructions isolées observées dans la zone. Cette hauteur est également un bon compromis entre la hauteur des constructions contemporaines et celle des constructions plus anciennes.

Dans le secteur Nn, la hauteur est fixée à 6 mètres. Cette hauteur est suffisante pour les huttes de pêche et de chasse – seuls types de constructions autorisés en secteur Nn.

En ce qui les bâtiments agricoles autorisés en secteur Na, leur hauteur est limitée à 12 m, bon compromis entre les besoins réels de fonctionnalité des bâtiments et l'impact des constructions à limiter sur le paysage du site Natura 2000. Il faut noter que le secteur est bordé de boisements qui constituent une zone tampon naturel de protection paysagère.

- *Aspect extérieur des constructions*

Les caractéristiques des constructions autorisées dans la zone N devront veiller par leur volumétrie, leur tonalité et leurs matériaux à s'inscrire harmonieusement dans le paysage et leur environnement proche.

L'utilisation du bois ou matériaux de même aspect est requise, de même que la mise en place de clôtures végétales.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est rappelé que compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone, une très grande attention doit être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage. Dans cette perspective, l'utilisation du bois doit être privilégiée. Le souci de l'intégration paysagère des constructions se retrouve également dans les prescriptions relatives aux clôtures. Ces dernières doivent être composées de haies rustiques faisant appel aux essences implantées localement.

Les constructions autorisées dans le secteur Nn seront réalisées en profilés ou en bois.

- *Espaces libres et plantations*

Cet article est non réglementé dans la mesure où la majeure partie de ce secteur est boisé.

- *Le secteur Na et la zone NATURA 2000 : évaluation des incidences*

La commune étant en partie couverte par une zone NATURA 2000 dont la limite est proche du secteur Na (voir page 99), le PLU doit évaluer les incidences notables de la création d'une activité agricole sur la zone en question, conformément aux nouvelles dispositions concernant l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Ainsi, le secteur Na, d'une superficie totale d'environ 7 000 m² a vocation à accueillir une activité équestre ou hippique. Le règlement et les législations en vigueur veilleront strictement à ce que toute mesure soit prise au préalable à l'urbanisation du secteur notamment en ce qui concerne les problématiques sanitaires.

Le secteur Na s'inscrit en limite du territoire, en prolongement d'une rive bâtie occupée par des habitations. Sur le territoire voisin, la rue comprend également un écart bâti localisé au sud-est du secteur Na. Ce secteur présente un profil semi-urbanisé. Le secteur Na vient compléter cette trame déjà bâtie.

Par ailleurs, la commune de Labruyère connaît un système d'assainissement collectif garant de la non pollution des sols par les rejets. L'impact des constructions en matière de rejet d'eaux usées dans les sols sera donc nul puisque toute construction réalisée dans le secteur Na devra se raccorder sur le réseau collectif présent en limite de la zone.

Enfin, rappelons que le périmètre de la zone NATURA 2000 englobe une zone de transition dite zone tampon autour du Marais (prairies, boisements, espaces cultivés), et que le site Natura 2000 désigné à proximité du secteur Na présente un niveau d'enjeu faible. En ce qui concerne le point de captage d'eau potable, le secteur Na peut recevoir des constructions.

Les règles édictées pour le secteur Na permettent de tenir un équilibre entre les besoins liés à une activité agricole de ce type, à savoir la hauteur des bâtiments, l'implantation des bâtiments, etc... et la protection des espaces naturels périphériques, ici des boisements.

Cette opération, uniquement destinée à reconverter une activité agricole existante depuis plusieurs décennies sur le territoire, contribue, par ses caractéristiques à concilier le maintien des activités économiques et la protection du patrimoine naturel de la commune. Rappelons que les élevages sont importants et participent de la sauvegarde des milieux menacés d'enfrichement à l'échelle du territoire et en particulier du site Natura 2000.

L'implantation d'une activité agricole au sein du secteur Na n'engendre donc pas d'impact notable sur la zone NATURA 2000 et ne nécessite pas d'évaluation environnementale au titre de l'article R. 123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

2.2.5.1 Tableau des superficies des zones à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières

ZONES		SUPERFICIE	
	Secteur	Partielle	Total
AU	dont 1 AU 2 AU	02 ha 23 01 ha 65	03 ha 88
A			//
N	dont Na dont Nn	00 h 70 69 ha 46	199 ha 77
TOTAL			203 ha 65

2.2.6 Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	POS	PLU	VARIATIONS
UA (Soit UB au POS)	09 ha	11 ha 52	+ 02 ha 52
UD (soit UC + UD + NB au POS)	47 ha 50	12 ha 70	- 34 ha 80
UH	//	13 ha 13	+ 13 ha 13
AU	//	03 ha 88	+ 03 ha 88
A (soit NC au POS)	//	//	//
N (soit ND au POS)	184 ha 50	199 ha 77	+ 15 ha 27
TOTAL	241 ha 00	241 ha 00	0

2.2.7 Evolution des règles et des superficies des zones

NB : En raison des grandes différences observées dans les principes même du zonage du PLU et du POS, il est difficile de procéder à une analyse fine de l'évolution des superficies de chacune des zones. On peut néanmoins avancer quelques grandes idées.

Le POS distinguait trois zones bâties ou constructibles.

-la zone UB : elle correspond, selon le POS à la « zone centrale de Labruyère. La densité y est assez forte et la construction est en ordre continu le long des voies ».

-la zone UC : « c'est la zone d'extension récente où sont envisagées des opérations d'ensemble ainsi que de nouveaux lotissements ».

-la zone UD : « il s'agit d'une zone pavillonnaire qui ne peut recevoir que des habitations individuelles sur de grandes parcelles. Elle correspond également à l'implantation du sanatorium Paul Doumer ».

De plus, le POS inscrivait plusieurs zones naturelles pouvant accueillir des constructions selon des règles régissant un urbanisme très diffus :

- la zone NB : « cette zone non équipée peut accueillir quelques constructions individuelles isolées sur des parcelles d'au moins 1 000 m² si le terrain est desservi en eau potable et de 4 000 m² dans le cas contraire ». Il apparaît que la vocation de cette zone était floue, et largement favorable au mitage de l'espace : en zone NB (zone naturelle), les constructions individuelles étaient autorisées à condition que l'aménageur ou le propriétaire prenne en charge la mise en place des réseaux. La zone NB favorisait des opérations ponctuelles sans lien les unes avec les autres et déconnectées du village. C'est en partie sur la base de ce constat récurrent à l'échelle nationale, que le législateur a entrepris à la fin des années 90 une réforme du droit de l'urbanisme qui a conduit à la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, et à la transformation des POS en PLU. Le PLU propose des outils beaucoup plus précis dans la définition des différents types de zones. (voir parties précédentes du rapport). C'est pourquoi la zone NB a disparu dans le PLU.

- La zone NDb qui « regroupe les espaces boisés, situés au nord et au nord-est du territoire communal ainsi que certains terrains proches du village actuel, pouvant accueillir quelques rares maisons à usage d'habitations. Cette zone, au même titre que la zone NB favorise également le mitage des espaces naturels.

Lorsque l'on regard globalement le POS, seule la zone NDa était réellement inconstructible. La majeure partie du territoire communal était susceptible d'accueillir des constructions. Cependant, les constructions se sont implantées majoritairement le long des axes principaux de la commune.

Les zones urbaines du PLU ont été complètement refondues à part la zone centrale qui a seulement connu un élargissement. Une zone UH, spécifique au domaine de l'hôpital Paul Doumer a été créée afin de reconnaître la vocation de ce vaste secteur situé en zone boisée. Ainsi, tout changement de vocation nécessitera une révision du PLU.

Par ailleurs, les zones urbaines circonscrivent strictement les parties déjà bâties et équipées, contrairement aux zones UD et UC du POS. En revanche, les secteurs d'extension font l'objet d'un classement en zones AU, inexistant dans le POS (pas de zone NA).

En ce qui concerne les secteurs naturels, le mitage y est combattu. De plus, une distinction est faite entre la zone N classique et la zone Nn correspondant à la zone NATURA 2000 qui n'existait pas du temps du POS. Le principe de secteurs où les constructions sont autorisées selon une faible densité bâtie a été complètement abandonné. Un secteur Na est créé à l'issue de l'enquête publique afin de permettre la délocalisation d'une exploitation agricole qui siège dans le village et dont le projet (activité équestre ou hippique) se révèle incompatible avec une vie de quartier résidentielle.

Les nouveaux principes d'élaboration du PLU, en cohérence avec les orientations législatives de la loi SRU, ont été de circonscrire au maximum les secteurs d'extension future en favorisant tout d'abord le comblement des dents creuses. L'objectif est de protéger les secteurs naturels dont les qualités paysagères et écologiques ont été largement reconnues dans le diagnostic et le PADD, en interdisant les nouvelles constructions.

De plus, les vocations des zones ont été précisées, notamment sur le hameau de Demi-Lune qui connaît dans le PLU, trois secteurs différents alors qu'au POS, l'ensemble du hameau faisait l'objet d'un classement en zone UC.

Comme dans le POS, la commune ne présente pas de zone agricole. En effet, il n'existe pas d'exploitations agricoles sur le territoire communal ni d'étendues cultivées. Les espaces naturels non boisés sont occupés par le marais ou par les franges forestières en piémont constituées de prairies et vergers.

2.2.8 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. Toutes les emprises figurant sur la liste ci-après sont inscrites au bénéfice de la Commune.

Emplacement réservé n°1 : Cet emplacement réservé, d'une largeur de 6 m et d'une longueur de 46 m servira à réaliser une voie d'accès aux zones d'extension future 1 AU et 2 AU depuis la route de Sacy-le-Grand. Cette voie permettra de réaliser un bouclage du réseau viaire sur ce secteur dont les accès se font en outre par la rue de l'Egalité et la rue des Sapins.

Emplacement réservé n°2 : Cet emplacement réservé, d'une largeur de 6 m et d'une longueur de 50 m servira à réaliser une autre voie d'accès à la zone d'extension future 1 AU depuis la rue du Colonel Fabien. Cette voie permettra de réaliser un bouclage du réseau viaire sur ce secteur dont les accès se font en outre par la rue de l'Egalité et la rue des Sapins.

La localisation des emplacements réservés 1 et 2 a été pensée conjointement afin d'envisager deux accès au futur quartier permettant de réaliser un bouclage du réseau viaire interne à la zone. L'inscription de deux emplacements réservés permettra de décharger l'allée des Sapins dont le gabarit ne permet pas un trafic trop important. Ces deux emplacements ont été localisés de façon à faciliter l'aménagement des carrefours avec la rue du Colonel Fabien.

Emplacement réservé n°3 : Cet emplacement réservé permettra la création d'un chemin piétonnier au sud des zones AU afin de rejoindre le chemin du Marais. L'emplacement du chemin constituera la limite entre la zone bâtie (1 AU) et la zone N. Il contourne ainsi le périmètre rapproché des points de captage d'eau.

2.2.9 Les plans d'alignement

Les dispositions se rapportant aux plans d'alignement en vigueur sur la commune ont été examinées. Le maintien ou la suspension des mesures résultant d'alignements régulièrement approuvés figurent dans l'annexe intitulée "Voirie-Alignement" ; leurs limites sont reportées d'une manière indicative sur le plan de voirie. Les élus ont souhaité maintenir l'ensemble des plans d'alignement en vigueur sur la commune.

2.2.10 Les servitudes

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

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "Servitudes d'Utilité Publique" ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

La commune connaît une seule servitude d'utilité publique constituée des périmètres de protection des points de captage d'eau potable.

Chacune des dispositions du PLU respecte la servitude d'utilité publique qui affecte le territoire communal.

3 - MISE EN OEUVRE 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 oeuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

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

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre financier.

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

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Mais compte tenu de la volonté communale de respecter un accroissement modéré de la population, la Collectivité Locale doit pouvoir faire face aux dépenses engendrées par ces différentes opérations.

3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

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.

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

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

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

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.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et le paysage

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

C'est pourquoi il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger. Il s'est appuyé sur des études et protection préexistantes qu'il a cherchées à conforter. C'est ainsi en particulier que les ensembles forestiers du bois des Côtes ont été classés en zone N. Il en est de même pour les lisières des boisements sensibles sur le plan paysager, situées sur le piémont.

Le paysage est issu des activités humaines du territoire qui entretiennent les milieux. La commune de Labruyère connaît une évolution des milieux due à l'abandon de l'activité agricole sur les secteurs de prairie et de vergers. Ces espaces, en bordure de forêts, sont menacés d'emboisement. De même, le marais présente un milieu qui a tendance à la fermeture. Afin de permettre l'entretien des milieux et les défrichements nécessaires pour limiter la progression de la forêt, et au regard de la législation forestière qui s'applique sur les boisements présentant un intérêt écologique et sylvicole, aucun boisement de la commune ne fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés.

La commune a formulé dans le règlement du PLU des dispositions strictes permettant d'éviter le mitage de l'espace, ce qui va également dans le sens de la pérennisation des grands équilibres paysagers. En effet, le passage du POS au PLU va faire disparaître l'urbanisme diffus qui avait été inscrit au travers de la zone NB.

L'absence de grands ensembles agricoles justifie l'absence de zone agricole dans le PLU. L'enjeu principal en ce qui concerne la conservation des paysages porte sur les secteurs de prairies et de vergers en cours d'enfrichement justifiant d'éviter l'usage d'outils trop stricts de protection. En outre, la volonté communale de raviver l'activité agricole permanente sur le territoire est démontré par la création d'un secteur spécifiquement consacré à l'accueil d'une activité d'élevage d'équins (centre équestre ou hippique).

3.4.2 La commune et les milieux naturels

Le développement du village est envisagé dans le prolongement logique et naturel de la trame existante et permettra de réaffecter un secteur du village actuellement en friche (l'ancien camping). Aussi, le développement du village planifié à court, moyen et long terme n'aura aucune conséquence sur les grands équilibres paysagers à l'échelle du territoire. On ne gagne pas sur la matrice naturelle du territoire : le projet porte sur la réaffectation de secteurs ayant déjà été utilisés par l'homme.

De plus, respectant la proximité de la zone NATURA 2000, les règles d'urbanisme n'engendrent aucun impact sur les milieux naturels. Concernant les zones AU, l'accent a été mis sur la limitation des ruissellements issus des constructions et de l'imperméabilisation des sols. De plus, une zone tampon, située entre la zone NATURA 2000 et la zone d'extension protégera d'autant plus la zone intéressante du marais.

De même, le Marais de Sacy, reconnu Site Natura 2000 a fait l'objet d'une étude approfondie permettant la meilleure gestion possible et une protection des milieux fragiles au travers du Document d'Objectifs ci-annexé. Le Plan Local d'Urbanisme a repris le plus strictement possible les préconisations de ce document pour les traduire de manière réglementaire dans l'ensemble des règles qui régissent la zone Nn.

Le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement, et donc plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces naturels remarquables, et qui sont situés en continuité directe du tissu urbanisé actuel. Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent.

La réflexion sur un développement en rondeur, compact et circonscrit dans l'enveloppe du village a été un postulat de base dans l'élaboration du projet communal. Les zones AU inscrites au PLU concernent notamment un ancien camping situé au sud-est du village. L'enfrichement du secteur occupé par quelques constructions légères fait qu'il recèle une valeur écologique quasi nulle hormis les espèces communes qui le fréquentent (lapins, mulots,...).

Le secteur n'est concerné par aucune reconnaissance environnementale. Aucun intérêt écologique particulier n'a été recensé.

En revanche, le PLU a évalué les incidences du projet sur la zone NATURA 2000 située à proximité. Etant nulles, ces incidences n'ont pas nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale (voir chapitre 2).

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le bâti ancien classé en zone UA présente des caractéristiques qui donnent au village une image urbaine spécifique. Les constructions bordent les voies par une façade ou un pignon, et sont contiguës aux limites séparatives. Le bâti forme des fronts continus. Mais c'est l'alternance entre le bâti ancien à l'alignement, le bâti ancien en retrait, et des aménagements publics paysagers conséquents qui fonde la spécificité du tissu originel.

L'ensemble des moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde et de mise en valeur du tissu urbain ancien. La volonté de sauvegarder et de mettre en valeur le bâti ancien, les 14 articles du règlement de la zone UA couplés les uns aux autres vont en faveur d'une unité urbaine et architecturale de qualité.

Le développement envisagé est localisé entre des secteurs déjà bâtis. De fait, il ne va pas entraîner un bouleversement de la forme urbaine mais au contraire un rééquilibrage de celle-ci. D'une manière générale, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents.

3.4.4 Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

Le document de planification ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU contribuent au respect des grands équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Labruyère.

➤ Les zones constructibles

Le Plan Local d'Urbanisme contribuera à tirer parti des disponibilités foncières tel que l'histoire l'a transmis à ses habitants.

En premier lieu, les zones constructibles ont été définies en éliminant les secteurs soumis aux risques (glissement de terrain au nord du village et ruissellements).

En revanche, au regard des ruissellements supplémentaires qu'un développement peut entraîner, il cherchera à éviter au maximum l'imperméabilisation des sols des nouveaux secteurs urbains. Les règles des 14 articles du règlement ainsi que les principes édictés dans les Orientations Particulières d'Aménagement sur les secteurs d'extension, vont dans ce sens.

Ainsi, notamment, le projet communal d'extension au sud du village n'aura pas d'impact sur les milieux de la zone NATURA 2000 (voir chapitre 2).

Cette optique de "développement" induit un achèvement du village sur le secteur sud, projet qui contribuera à revaloriser cette partie du village.

Les choix de développement de la commune n'entraînent aucune consommation d'espaces naturels au sens stricte du terme. En effet, le comblement des dents creuses et l'urbanisation du secteur de l'ancien camping sont des espaces intégrés au village de Labruyère. L'usage anthropique du camping le classe dans les secteurs ayant déjà été aménagés.

Enfin, le projet tient compte des dispositions s'imposant en termes de protection des points d'alimentation en eau potable.

➤ Les zones agricoles

Il n'existe pas de zones agricoles sur le territoire communal.

➤ Les zones de protection

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune modification de l'occupation naturelle du sol. Il ne peut donc y avoir par conséquent aucun impact sur l'environnement.

Les vocations existantes (forêt et marais) sont confortées par le présent PLU ; les secteurs ainsi protégés ne subiront aucune évolution liée à la mise en œuvre du PLU.

Le maintien des espaces boisés se fera conformément à la loi, n'entravant nullement les travaux de coupes et de replantations qui sont nécessaires.