

Commune de LE PLESSIER SUR BULLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

18 FEV. 2008

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
<u>INTRODUCTION</u>	5
A) Le PLU - Aspects généraux	5
B) Le PLU de Le Plessier-sur-Bulles	6
C) Contenu du document	6
 <u>CHAPITRE I – LE DIAGNOSTIC</u>	8
<u>1.1. - Les données de base</u>	10
1.1.1. – Situation géographique	10
1.1.2. – Evolution de la population	12
1.1.3. – Structures de la population	14
1.1.4. – Population active	16
1.1.5. – Activités	17
1.1.6. – Logement	18
1.1.7. – Equipements	20
1.1.8. – Rappel historique	25
1.1.9. – Document d’urbanisme et intercommunalité	26

1.2. – <u>Analyse de l'état initial du site et de l'environnement</u>	27
1.2.1. – Rappel	27
1.2.2. – Topographie	28
1.2.3. – Paysage et végétation	30
1.2.4. – Environnement	34
1.2.5. – Hydrographie	35
1.2.6. – Géologie	36
1.2.7. – Hydrogéologie	36
1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant	38
1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain	49
1.2.10. – Trame verte	49
1.2.11. – Dynamique urbaine	51
1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique	53
1.3. – <u>Bilan du diagnostic</u>	55
1.3.1. – Bilan du diagnostic	55

CHAPITRE II – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

58

2.1. – Choix retenus pour établir le PADD

59

2.1.1. – Les objectifs du PLU

59

2.1.2. – Les choix et orientations du PADD de Le Plessier-sur-Bulles

59

2.2. – Les justifications des règles adoptées au PLU

63

2.2.1. – Présentation

63

2.2.2. – Les zones urbaines

63

2.2.3. – Les zones naturelles

75

2.2.4. – Tableau récapitulatif des surfaces

86

2.2.5. – Les emplacements réservés

87

2.2.6. – Les plans d'alignements

88

2.2.7. – Les servitudes

88

<u>CHAPITRE III - MISE EN OEUVRE DU PLAN</u>	89
3.1. - <u>Préambule</u>	90
3.2. - <u>Les implications</u>	90
3.3. - <u>Les actions d'accompagnement</u>	91
3.4. - <u>Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur</u>	92
3.4.1. - La commune et le paysage	92
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	93
3.4.3. - Le cadre bâti	94
3.4.4. - Impact sur l'environnement et protections	94

INTRODUCTION

A) Le PLU - Aspects généraux

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

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

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

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

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

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

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Le Plessier-sur-Bulles

Par délibération en date du 28 mars 2003, le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

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

Par lettre en date du mois de juin 2003, Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Plessier-sur-Bulles, 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 documents graphiques avec les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics (eau, assainissement),
 - les servitudes.

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

A cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 – LE DIAGNOSTIC

2 – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

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

- la délimitation :

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

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

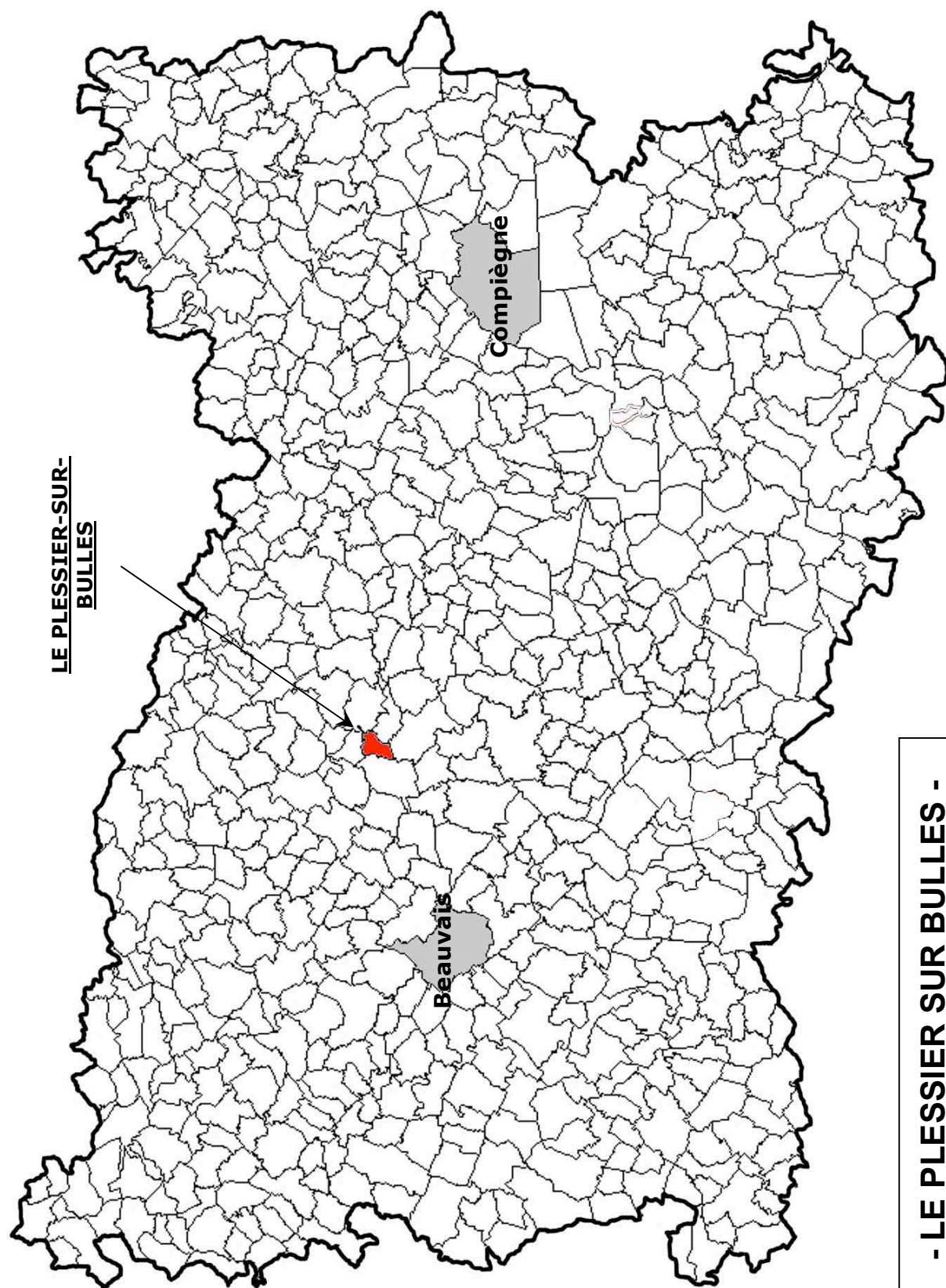
- les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,

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

NB: Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: INSEE, DDE, DDAF, BRGM, Mairie de Le Plessier-sur-Bulles.

CHAPITRE PREMIER

LE DIAGNOSTIC



- LE PLESSIER SUR BULLES -
Carte de situation dans l'Oise

1.1. - LES DONNEES DE BASE

1.1.1. – Situation géographique

La commune de Le Plessier-sur-Bulles se situe au nord du département de l'Oise à environ 20 km de Beauvais, ville préfectorale. La commune est rattachée au canton de Saint-Just-en-Chaussée dont le chef-lieu est à 8 km.

La commune est desservie par la route départementale n°938 qui relie directement Beauvais à Saint-Just-en-Chaussée.

Géographiquement, le territoire de Le Plessier-sur-Bulles se trouve sous l'influence de la région naturelle du Plateau-Picard qui se démarque par son relief tabulaire. La majeure partie du territoire se situe sur une langue du Plateau-Picard, limitée sur ses côtés par la vallée de la Brèche ou des vallées sèches.

La partie sud-ouest du territoire est sous l'influence de la vallée de la Brèche. Au nord, une partie du territoire se situe dans la vallée Marguerite. L'ouest de la commune est également limité par cette vallée. La partie sud-est du territoire est limitée par la vallée sèche du Bois de la Truie.

Le territoire communal couvre une superficie de 391 hectares, superficie très inférieure à la moyenne départementale (846 hectares).

La commune de Le Plessier-sur-Bulles est bordée :

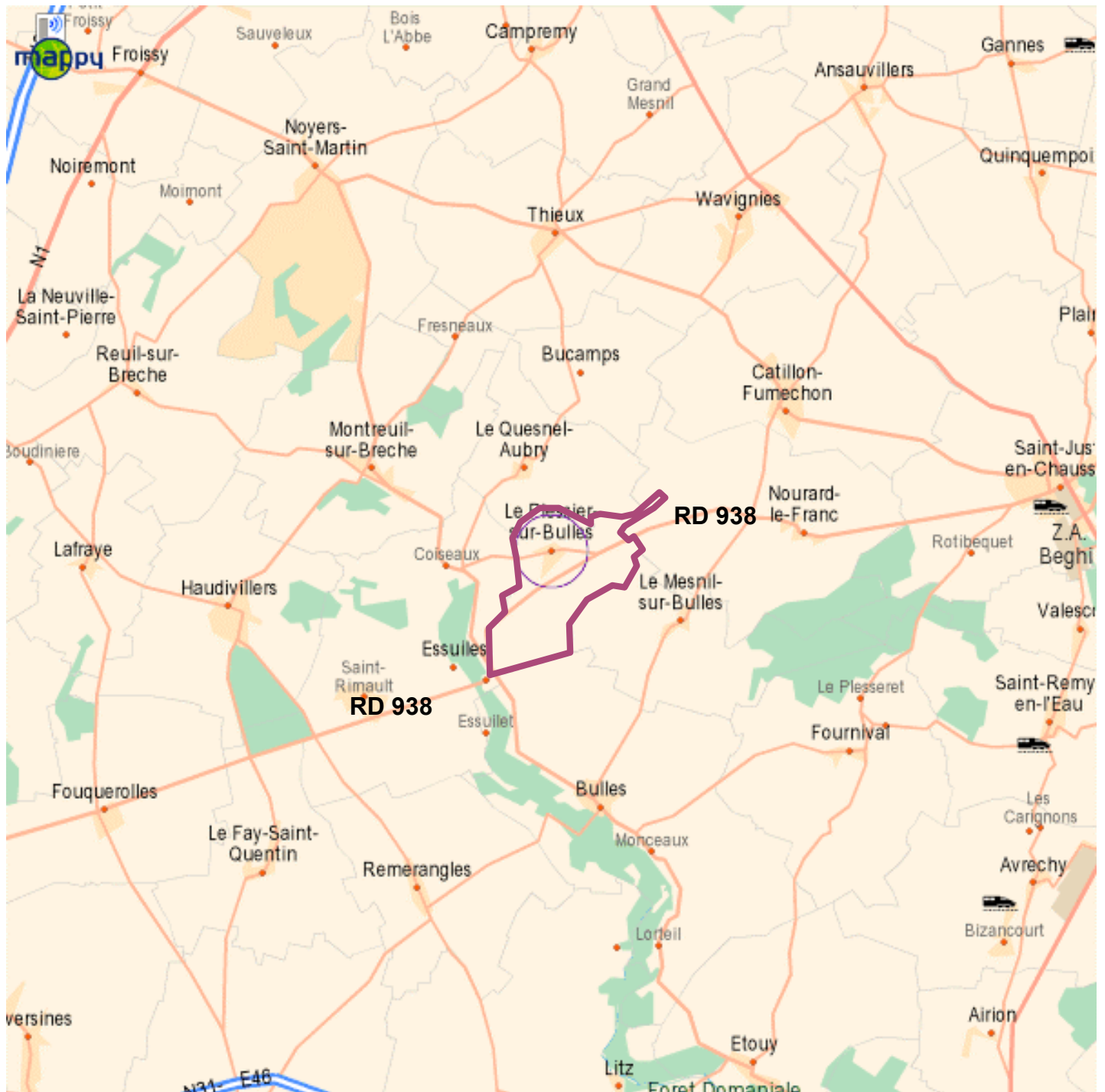
- au nord-est par Le Quesnel-Aubry,
- au sud-est par Le Mesnil-sur-Bulles,
- à l'est par Nourard-le-Franc,
- au sud par Bulles,
- à l'ouest par Essuiles.

Une infrastructure routière principale concerne le territoire communal (voir plan page suivante) :

- la route départementale n°938 traverse le territoire d'ouest en est. Elle sert de support incontournable pour les déplacements des habitants en dehors du territoire. Elle ne traverse pas directement la partie agglomérée de Le Plessier-sur-Bulles. Elle constitue un axe de déplacement alternatif pour les liaisons entre Beauvais et le nord-ouest du département.

LE PLESSIER-SUR-BULLES

Les grands axes



Source : www.mappy.fr

1.1.2. – Evolution de la population (source INSEE)

Evolution de la population

Commune de LE PLESSIER SUR BULLES			
Recensements généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	112	-	-
1968	108	- 4	- 3,6 %
1975	85	- 23	- 21,0 %
1982	105	+ 20	+ 23,5 %
1990	135	+ 20	+ 19,1 %
1999	159	+ 24	+ 17,8 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

En 1999, la population communale se décomposait de la façon suivante : 72 femmes et 87 hommes.

Depuis 1962, la commune a connu en termes de démographie des variations importantes. De 1962 à 1975, la population communale a connu une forte baisse. Plus particulièrement, entre 1968 et 1975, elle a perdu plus de 20 habitants. Depuis, la population a repris un rythme de croissance positif et croît de 20 habitants environ entre chaque recensement.

Comparaison avec les taux annuels d'évolution cantonal et départemental

Recensements généraux de Population	Canton de Saint Just en Chaussée		Département de l'Oise	
	Nombre d'habitants du canton	Variation relative par rapport au recensement précédent	Nombre d'habitants	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	11 939	-	242 241	-
1968	11 911	-0,2 %	270 524	11,7 %
1975	11 925	0,1 %	303 590	12,2 %
1982	12 614	5,8 %	331 656	9,2 %
1990	14 957	18,6 %	365 364	10,2 %
1999	16 529	10,5 %	385 916	5,6 %

En comparant les chiffres de la population de Le Plessier-sur-Bulles à celle des entités administratives supérieures, on relève des évolutions proches de celles du canton mais différentes de celles du département.

Entre 1962 et 1975, alors que la population baissait dans la commune, elle stagnait dans le canton et augmentait dans l'Oise. La croissance constatée sur la commune depuis 1975 correspond également à la croissance retrouvée du canton de Saint-Just-en-Chaussée. La croissance de la population du canton et de la commune est nettement supérieure à celle du département. La commune de Le Plessier-sur-Bulles profite donc d'un dynamisme identifiable à l'échelle du canton.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire. Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune. Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962 – 1968	-0,6	+ 1,21	- 1,82
1968 – 1975	- 3,4	+ 0,59	- 3,96
1975 – 1982	+ 3,05	+ 0,15	+ 2,90
1982 – 1990	+ 3,19	+ 1,28	+ 1,91
1990 – 1999	+ 1,83	+ 0,53	+ 1,30

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Sur la commune de Le Plessier-sur-Bulles, le solde naturel est depuis 1962 toujours positif. Toutefois, on peut constater des variations importantes d'un recensement à un autre. Le comportement du solde naturel signifie que le nombre de naissances reste plus élevé que le nombre de décès enregistré sur la commune. Ce constat témoigne d'un véritable dynamisme interne au territoire communal : on parle alors de renouvellement sur place.

Le solde migratoire a été quant à lui le facteur principal des fortes augmentations de la population. Entre 1962 et 1975, un taux de croissance négatif explique la diminution importante de la population. De même, entre 1975 et 1999, un solde migratoire positif a participé de l'augmentation régulière de la population.

Facteurs démographiques du Canton de Saint Just-en-Chaussée

	Taux de variation annuel	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962 – 1968	- 0,04	+ 0,81	- 0,85
1968 – 1975	+ 0,02	+ 0,52	- 0,51
1975 – 1982	+ 0,80	+0,29	+0,51
1982 – 1990	+ 2,14	+0,65	+1,49
1990 – 1999	+ 1,12	+0,66	+0,46

Les variations du solde migratoire sur le canton sont identiques à celles de Le Plessier-sur-Bulles. La sensibilité importante des taux, due à la taille restreinte de l'échantillon statistique sur la commune de Le Plessier-sur-Bulles (seulement 160 habitants), explique des chiffres qui paraissent plus importants.

1.1.3. – Structures de la population

Structure par âge en 1999 (RGP 1999)

	% de la population en 1990	% de la population en 1999	Moyennes départementales en 1999
0-19 ans	32,6 %	28,9 %	28,1 %
20 – 39 ans	31,9 %	30,1 %	28,6 %
40 – 59 ans	20,7 %	23,3 %	26,7 %
60 – 74 ans	10,4 %	12,6 %	11,1 %
75 et plus	4,5 %	4,4 %	5,5 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

La répartition par âge de la population en 1999 fait part d'une relative jeunesse de la population sur Le Plessier-sur-Bulles. La part de la population dans les tranches d'âge les plus jeunes est supérieure aux moyennes départementales.

Toutefois, la part des 60-74 ans (12,6 %) est également supérieure à celle du département (11,1 %). Surtout, l'évolution de la pyramide des âges entre 1990 et 1999 indique un déplacement des tranches d'âge 0-19 ans et 20-39 ans vers celles des 40-59 ans et 60-74 ans. Ces chiffres traduisent le manque de renouvellement des populations les plus jeunes. Un phénomène de vieillissement de la population se met progressivement en place.

Nombre de personnes par foyer (RGP 1999)

Le nombre de ménages en 1999 sur la commune de Le Plessier-sur-Bulles est de 52. En corrélation avec la progression de la population communale, le nombre de ménages n'a cessé d'augmenter : en 1990 et 1982, on comptabilisait 39 et 32 ménages.

Taille d'un ménage (nombre de personnes)	Nombre de ménages			Part relative des ménages en 1999
	En 1999	En 1990	En 1982	
1	5	1	3	9,6 %
2	17	3	6	32,7 %
3	12	9	7	23,1 %
4	14	10	7	26,9 %
5	1	9	6	1,9 %
6 ou plus	3	7	3	5,8 %
Total	52	39	32	100,0 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

En 1999, la majorité des ménages est composée de deux à quatre personnes.

La tendance observée depuis 1982 montre une évolution de la répartition du nombre de personnes par ménage. En 1982, on recensait un nombre de personnes par ménages répartis de manière homogène entre toutes les tailles de ménages. Les familles nombreuses (plus de trois personnes) se renforcent en 1990. La part des ménages composés de deux personnes ou moins est minime.

En 1999, la répartition s'inverse par un renforcement des familles de petites tailles (moins de 4 personnes) avec une majorité de foyers de deux personnes. Les ménages de plus de 5 personnes sont dorénavant largement sous-représentés.

1.1.4. – Population active

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	42	15 soit 35,7%
1990	51	11 soit 21,6%
1999	66	10 soit 15,2 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Comme l'indique le tableau ci-dessus, la population active ne cesse d'augmenter.

En 1999, sur les 159 habitants recensés, 75 sont déclarés comme actifs*. Le taux d'activités communal est de 82,6 %.

Par ailleurs, le nombre d'actifs résidents à Le Plessier-sur-Bulles et travaillant sur la commune diminue : ils représentaient près de 36 % en 1982 mais seulement 15,2 % en 1999. Le nombre des migrations alternantes est donc très élevé.

La diminution du nombre d'actifs résidant et travaillant sur la commune correspond à la diminution du nombre d'exploitations agricoles, dont le nombre a été divisé par 3 depuis 1982, selon le représentant de la chambre d'agriculture.

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune voisine de Saint Just-en-Chaussée reste important puisqu'il s'élève à 12 soit 15 % de la population active. Les actifs travaillent en majorité dans l'Oise (plus de 87 %). 12 % des actifs travaillent dans l'agglomération Beauvaisienne et 13 % (soit 9 personnes) dans la grande région parisienne.

Catégories socio-professionnelles

On recense 60 salariés (92 % des actifs ayant un emploi) et 4 non salariés.

Le tableau ci-après met en évidence la très forte proportion des employés (43,8 % en 1999) et des ouvriers (31,3 % en 1999) dans la population active ayant un emploi.

La part des professions dites intermédiaires (18,8 %) est très inférieure en comparaison avec celle du département (30,8 %).

Il faut noter l'absence dans la population de cadres et d'artisans commerçants.

* Selon l'INSEE, la population active comprend la population active ayant un emploi, les chômeurs et, depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

Le nombre d'agriculteurs est supérieur à la moyenne départementale.

Catégories socioprofessionnelles	Part des actifs en 1999	Département de l'Oise en 1999
Agriculteurs	4 soit 6,3 %	1,4 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	0 soit 0,0 %	5,4 %
Cadres, professions intellectuelles supérieures	0 soit 0,0 %	10,8 %
Professions intermédiaires	12 soit 18,8 %	30,8 %
Employés	28 soit 43,8 %	27,9 %
Ouvriers	20 soit 31,3 %	23,7 %
Ensemble	64 soit 100,0 %	100,0 %

Source : Recensements généraux de Population, INSEE.

1.1.5. – Les activités

Agricoles

D'après les données fournies par la chambre d'agriculture en avril 2004, il existe 5 sièges d'exploitation agricole sur le territoire communal. 4 exploitations pratiquent l'élevage de vaches allaitantes, vaches laitières et brebis. La dernière exploitation est une chèvrerie.

D'après le recensement agricole effectué en 2000 sur la commune, on estime la superficie agricole utilisée à 314 ha soit environ 80 % de la surface totale du territoire communal. Ceci traduit tout naturellement la position géographique du territoire, au coeur du Plateau-Picard.

La superficie agricole utilisée des exploitations (dans et en dehors de la commune) est de 235 ha.

La commune est concernée par une opération de remembrement, menée sous la responsabilité de l'Etat, ordonnée par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005 et modifié le 26 octobre 2007. Elle a pour objectif l'amélioration des conditions de l'exploitation agricole et contribue, également, à l'aménagement du territoire communal défini dans les documents d'urbanisme.

Artisanales et industrielles

Il n'existe aucune activité sur le territoire communal de Le Plessier-sur-Bulles.

De commerces

La commune de Le Plessier-sur-Bulles ne compte aujourd'hui aucun commerce de détail et service de proximité. Les habitants bénéficient du passage de quelques commerces ambulants (boulangier, boucher, poissonnier). Pour s'approvisionner, il se rendent généralement dans le chef-lieu de canton de Saint-Just-en-Chaussée.

1.1.6. – Logement

Le parc du logement

PÉRIODES	1990	1999	% en 1999
1) Nombre de logements	49	59	100 %
2) Nombre de résidences principales	39	52	88,1 %
3) Nombre de résidences secondaires	9	4	6,8 %
4) Nombre de logements vacants	1	3	5,0 %
5) Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,4	3,1	-

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Remarques sur les lignes 1 à 5

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

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

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

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

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

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

ooo

Les données relatives au logement révèlent une augmentation du parc de logements depuis 1982 (+ 15 logements entre 1982 et 1999).

La part des résidences principales augmente au détriment de celle des résidences secondaires. En effet, le parc de Le Plessier-sur-Bulles reste très largement dominé par les résidences principales qui représentent à elles seules 88,1 % du parc de logements.

La part des résidences secondaires est en diminution depuis 1982.

La part des logements dits vacants* augmente. En 1999, on comptabilisait 3 logements non occupés (soit près de 5 % du parc immobilier). Ces chiffres s'expliquent notamment par des problèmes de succession non réglés.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale a diminué entre 1990 et 1999 en corrélation avec la diminution du nombre de personnes par ménage. Les facteurs de décohabitation des ménages et de départ des enfants semblent donc avoir eu quelques influences sur la commune. Il reste néanmoins que ce chiffre reste très supérieur à la moyenne départementale (2,67 en 1999), tendance observée dans la plupart des communes rurales.

* Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les résidences secondaires que leurs propriétaires n'occupent pas à la date du recensement.

Epoque d'achèvement des logements

Total des logements en 1999	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	1982 à 1989	1990 et après
59	28	5	7	8	11
100,0%	47,5 %	8,5 %	11,9 %	13,6 %	18,6 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

Ce tableau montre l'importance du bâti ancien dans la commune de Le Plessier-sur-Bulles. Près de 47,5 % du parc de logement a été construit avant 1949. Entre 1949 et 1974, le nombre de construction est très faible. Le parc construit durant ces 25 dernières années représente près de 45 % des logements de Le Plessier-sur-Bulles. 26 logements ont été construits depuis 1975. Le parc a donc quasiment doublé depuis 1949.

Caractéristiques du parc des résidences principales en 1999

Sur les 52 résidences principales recensées en 1999 sur le territoire communal :

- 43 sont occupées par des propriétaires (soit 82,6 %),
- 5 sont occupées par des locataires (soit 9,6 %).

En 1999, le parc des résidences principales était composé de 51 maisons individuelles, soit 98 %.

La majorité des logements sont des maisons individuelles de grande taille (5 pièces et plus = 40 % ; 4 pièces = 41,7 %).

1.1.7. – Les Equipements**a) Les équipements d'infrastructure***** Voirie routière**

La commune de Le Plessier-sur-Bulles est traversée par la route départementale 938 qui joue le rôle de desserte locale des communes rurales du nord du département situées entre Beauvais, Breteuil, Saint-Just-en-Chaussée et Clermont.

La présence de cette voie pose quelques problèmes en termes de sécurité routière. Certes, elle ne traverse pas directement le village de Le Plessier-sur-Bulles, mais sa desserte reste dangereuse compte tenu du manque de signalétique et

d'aménagement (tourne à gauche...).

En plus de la voie mentionnée ci-dessus, il convient d'ajouter divers chemins ruraux et les voies communales qui desservent l'ensemble du territoire communal.

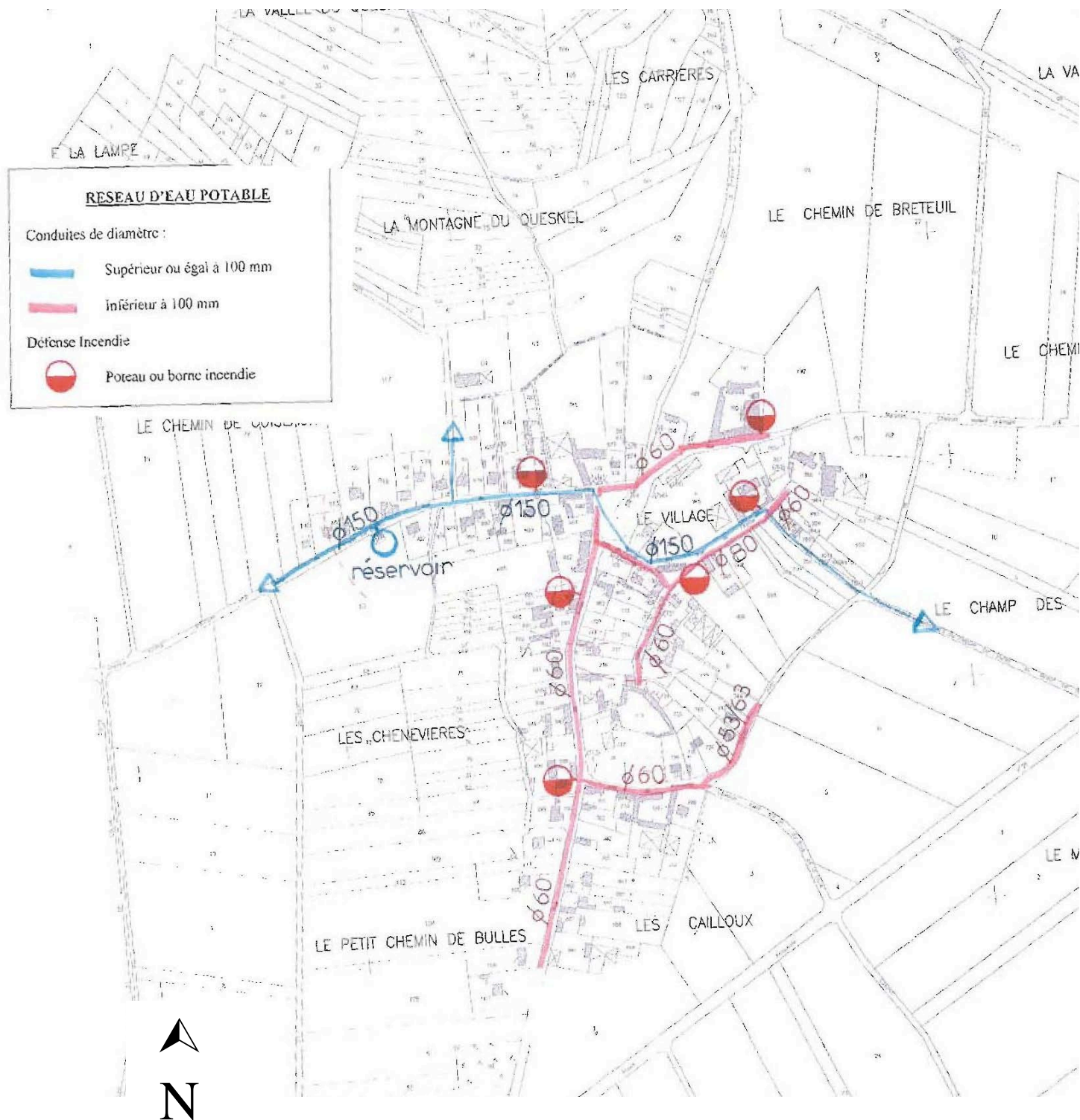
*** Réseau d'eau potable**

La commune de Le Plessier-sur-Bulles fait partie du Syndicat des sources d'Essuiles Saint Rimault. L'eau provient d'un forage situé à Essuiles. Elle est conduite jusqu'à l'agglomération par une canalisation de diamètre 100 mm. Un réservoir de 150 m³ assure le stockage de l'eau sur la commune. A l'échelle intercommunale, le réseau est bouclé. La zone urbanisée de Le Plessier sur Bulles est desservie par un système en impasse.

Depuis le réservoir, situé à l'entrée ouest de la commune (rue de Coiseaux), une canalisation de 150 mm de diamètre dessert la rue de Coiseaux, la rue de l'école et le chemin vicinal n°9. Cette canalisation se termine en impasse à l'extérieure de la zone bâtie.

Des canalisations de diamètre inférieur à 100 mm desservent l'ensemble des rues de la commune. Une canalisation de 80 mm de diamètre dessert la rue de l'école. Des canalisations de 60 mm de diamètre desservent la ruelle de l'Eglise, la rue des Marettes, la rue de Monceaux et la rue de Bulles. Les canalisations de diamètre inférieur à 100 mm ne constituent pas un réseau bouclé mais une arborescence d'antennes en impasse.

L'intérêt d'un système bouclé est qu'il favorise la circulation constante de l'eau. Au contraire, dans les antennes en impasses, l'eau est stagnante et peut perdre de sa qualité. Toutefois, dans le cas de la commune de Le Plessier-sur-Bulles, la longueur des antennes n'est pas importante et l'eau est régulièrement mise en mouvement par l'utilisation des habitants. Le service gestionnaire du réseau ne signale aucun problème particulier quant à la qualité de l'eau.



* 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 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

6 poteaux et bornes incendie sont recensés sur la commune. 2 sont piqués sur la canalisation de 150 mm de diamètre et débitent 60 m³ par heure à 1 bar de pression minimum, conformément à la législation. Il s'agit des poteaux situés rue de Coiseaux et rue de l'église face à la Mairie. Les quatre autres hydrants sont piqués sur des canalisations de diamètre inférieur à 100 mm et ne débitent pas des volumes suffisants. Ils ne sont donc pas conformes à la législation.

Cette non conformité d'une majorité des hydrants exclut des secteurs couverts par la défense incendie la partie sud de la commune. En effet, les secteurs suivants ne sont pas correctement couverts :

- la rue de Bulles ;
- l'extrémité de la rue de l'Eglise ;
- la rue de Monceaux.

Les constructions situées à l'entrée de la commune, rue de Coiseaux, n'entrent pas dans le champ d'action de l'hydrant conforme situé dans cette même rue. Elles ne sont donc pas couvertes correctement.

L'urbanisation est gelée dans les secteurs actuellement non couverts par la défense incendie.

Face à ce constat préoccupant, dont tient compte la municipalité, des solutions sont recherchées. La mise en œuvre d'une canalisation de 150 mm dans la rue de Bulles permettrait d'augmenter le débit et la pression aux hydrants. Si l'augmentation du diamètre des canalisations est impossible, il faudra envisager la construction d'une citerne de 120 m³. Le centre de Secours privilégie la première solution, consistant en une augmentation du diamètre des canalisations. La commune souhaite mettre en oeuvre les interventions nécessaires pour rendre conforme la défense incendie dans son village.

* Réseau d'assainissement

Les habitations disposent de systèmes d'assainissement individuel. La commune adhère à la Communauté de Communes du Plateau-Picard qui a compétence en matière d'assainissement.

La commune dispose actuellement d'un dispositif d'assainissement autonome.

Les études préliminaires relatives à la réalisation du zonage d'assainissement rendu obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ont été entreprises et ont conduit au maintien d'un assainissement individuel sur la commune. Le zonage d'assainissement a été soumis à enquête publique et est en attente d'approbation.

* Collecte des ordures ménagères

La commune de Le Plessier-sur-Bulles compte environ 160 habitants, ce qui représente 200 kg de déchets à collecter et à traiter par jour.

La gestion des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes du Plateau Picard. Leur fréquence de ramassage est hebdomadaire (le mercredi) et la collecte du tri sélectif (cartons, plastiques, journaux...) s'effectue par rotation toutes les semaines.

Le territoire communal possède des points d'apport volontaire.

Les habitants peuvent se rendre dans les 4 déchetteries du territoire (Saint Just en Chaussée, Maignelay-Montigny, Bulles et la Neuville-Roy) pour y déposer les déchets verts (tailles de haies, branchages, tontes de pelouses), les gravats (briques, carrelages, ciment), la ferraille (électroménagers, vélos, jantes, etc.), les gros cartons et le tout-venant (meubles, literie, fenêtres, encombrants...).

Seuls les déchetteries de Saint-Just en Chaussée et Maignelay-Montigny acceptent les déchets suivants : le verre d'emballage, les pneus déjantés, les textiles, les piles et les batteries, les huiles et filtres de vidange, les produits toxiques (peintures, solvants, radiographie) les huiles de friture.

Cette situation semble pouvoir se prolonger dans le cadre du Schéma départemental de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères.

b) Les équipements de superstructure

*** Equipements scolaires**

La commune appartient à un regroupement pédagogique scolaire qui regroupe les communes suivantes : Le Plessier-sur-Bulles – Nourard-le-Franc – Le Mesnil-sur-Bulles – Catillon-Fumechon. La commune de Le Plessier-sur-Bulles comporte une classe élémentaire.

L'enseignement secondaire (collège) s'effectue à Saint-Just-en-Chaussée (public) ou Beauvais (privé).

Les lycées d'enseignement général et professionnel sont situés à Beauvais.

Un circuit de ramassage scolaire est organisé pour la desserte des établissements concernés.

*** Equipements administratifs**

Les bâtiments administratifs sont uniquement représentés par la Mairie.

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

Le Plessier-sur-Bulles, Le Plessis-sur-Bulles, Le Plessier-Crotoy, ou Crotois, ou Crotoi, Le Plessier-sur-Fournival (Plesseium supra Bullas), entre Essuile à l'ouest, le Quesnel-Aubry (du canton de Froissy) au nord, Nourard, Le Mesnil-sur-Bulles à l'est, Bulles (du canton de Clermont) au midi.

Petite commune dont le territoire fait partie du plateau élevé qui avoisine la vallée de la Brèche et le canton de Froissy. Le chef-lieu, formé de quatre rues, est aggloméré vers le centre. Il n'y a point de sources dans le pays.

Cette commune relevait du comté de Clermont ; elle dépendait, au seizième siècle, du duché d'Halluin.

On a recueilli des tuiles et briques romaines au lieu-dit Lépinette et au Champ-Prinel près de la chaussée Brunehaut, qui forme au midi la limite du territoire.

La cure du Plessier était sous le patronage du prieur de Bulles ; elle est maintenant annexée à la succursale du Quesnel-Aubry, canton de Froissy.

L'église, sous le titre de Saint-Vincent, est une construction moderne en pierres de taille ; le chœur a été rebâti en 1743 ; tout l'édifice est lambrissé. Le clocher, recouvert d'ardoises, est sur la porte.

On voit à cent pas, au midi du village, une petite chapelle placée comme l'église sous le nom de Saint-Vincent. Le cimetière clos de haies l'entoure.

La route départementale de Beauvais à Montdidier traverse le territoire du Plessier-sur-Bulles.

Il y a une mairie ou maison commune.

On trouve des carrières sur le territoire. Une partie de la population fabrique des toiles de lin.

1.1.9. – Documents d'urbanisme et intercommunalité

A- Le Schéma de Cohérence Territoriale Clermontois – Plateau Picard

La commune de Le Plessier-sur-Bulles est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale qui a été publié par arrêté préfectoral en date du 10 mai 2005. Ce périmètre recouvre les communes appartenant à la Communauté de Communes du Plateau-Picard et à la Communauté de Communes du Clermontois. Les études concernant l'élaboration du SCOT sont en cours et leur suivi est effectué par le syndicat mixte Clermontois – Plateau-Picard.

B – La Communauté de communes du Plateau-Picard

La commune de Le Plessier-sur-Bulles est comprise dans l'aire géographique de la Communauté de communes du Plateau-Picard. La Communauté de communes du Plateau-Picard regroupe 52 communes.

Elle exerce les compétences suivantes pour le compte des communes adhérentes :

- Action de développement économique ;
- Action sociale (petite enfance ; centres de loisirs ; portage de repas à domicile ; insertion sociale et professionnelle des personnes privées d'emploi ; Organisation d'un service de transports publics à caractère social intéressant l'ensemble des communes ; Formation aux emplois d'animation des centres de vacances et de loisirs, ou des activités de loisirs des jeunes) ;
- Activités culturelles ou socioculturelles et sportives ;
- Aménagement rural ;
- Assainissement non collectif (Assainissement autonome) ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés (Collecte des déchets ménagers et des déchets assimilés) ;

- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs, sportifs (Gestion des terrains et équipements sportifs existants, attenants aux collèges) ;
- Création, aménagement, entretien de la voirie ;
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique ;
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme local de l'habitat (PLH) ;
- Politique du cadre de vie (Promotion et valorisation d'actions intercommunales de protection et de mise en valeur du paysage et du patrimoine) ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage (Création ou aménagement, entretien et gestion d'aire d'accueil des gens du voyage) ;

C) Document d'urbanisme antérieur

Il n'existe aucun document d'urbanisme à l'échelon du territoire communal de Le Plessier-sur-Bulles.

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

1.2.1. - Rappel

La commune de Le Plessier-sur-Bulles est localisée dans la partie nord du Département de l'Oise. Son territoire se trouve sous l'influence d'une région naturelle particulière, le Plateau-Picard. Cette dernière est entaillée, dans sa partie sud par la vallée de la Brèche, suivant un axe nord-ouest/sud-est. Cette vallée est assez étroite. Un ensemble de vallées secondaires appelées vallées sèches cisailent le plateau. Elles découpent la limite entre la vallée de la Brèche et le Plateau Picard. Les espaces qui se situent le long de la vallée ont ainsi un relief très irrégulier. Se succèdent des vallées sèches et des langues du plateau. L'ensemble forme un territoire aux formes très ondulées.

La majeure partie du territoire de Le Plessier-sur-Bulles se situe sur une langue du Plateau Picard, limitée sur ses côtés par la vallée de la Brèche ou des vallées sèches.

La partie sud-ouest du territoire est sous l'influence de la vallée de la Brèche. Au nord, la vallée Marguerite modifie le relief monotone. L'ouest de la commune est également limité par cette vallée. La partie sud-est du territoire est concernée par la vallée sèche du Bois de la Truie.

1.2.2. - Topographie

Le relief du territoire communal est marqué par des principaux éléments :

Les cotes d'altitude

Le point le plus haut du territoire communal, 153 mètres, se situe sur la limite est du territoire communal. Cette cote traduit l'influence du Plateau-Picard. Le point le plus bas, 94 mètres, se situe au nord de la commune.

Il correspond à une partie du territoire communal située dans la vallée Marguerite. La différence d'altitude de 59 mètres entre le point le plus haut et le point le plus bas traduit l'influence sur la commune de plusieurs entités géographiques locales.

Ainsi, en poursuivant l'analyse des cotes d'altitude, différentes unités géographiques apparaissent. En suivant l'axe de la RD 938, on relève un ensemble de cotes qui varient, d'est en ouest, de 144 à 153 mètres d'altitude. On relève également sur un axe nord/sud passant par le village des cotes qui varient entre 141 et 146 mètres. Ces cotes d'altitude révèlent l'influence du Plateau Picard. Le plateau s'incline légèrement vers la vallée de la Brèche.

On relève sur la limite communale ouest des cotes de 144, 137 et 140 mètres. La limite communale se situe au niveau de la limite entre le plateau Picard et le coteau de la vallée de la Brèche.

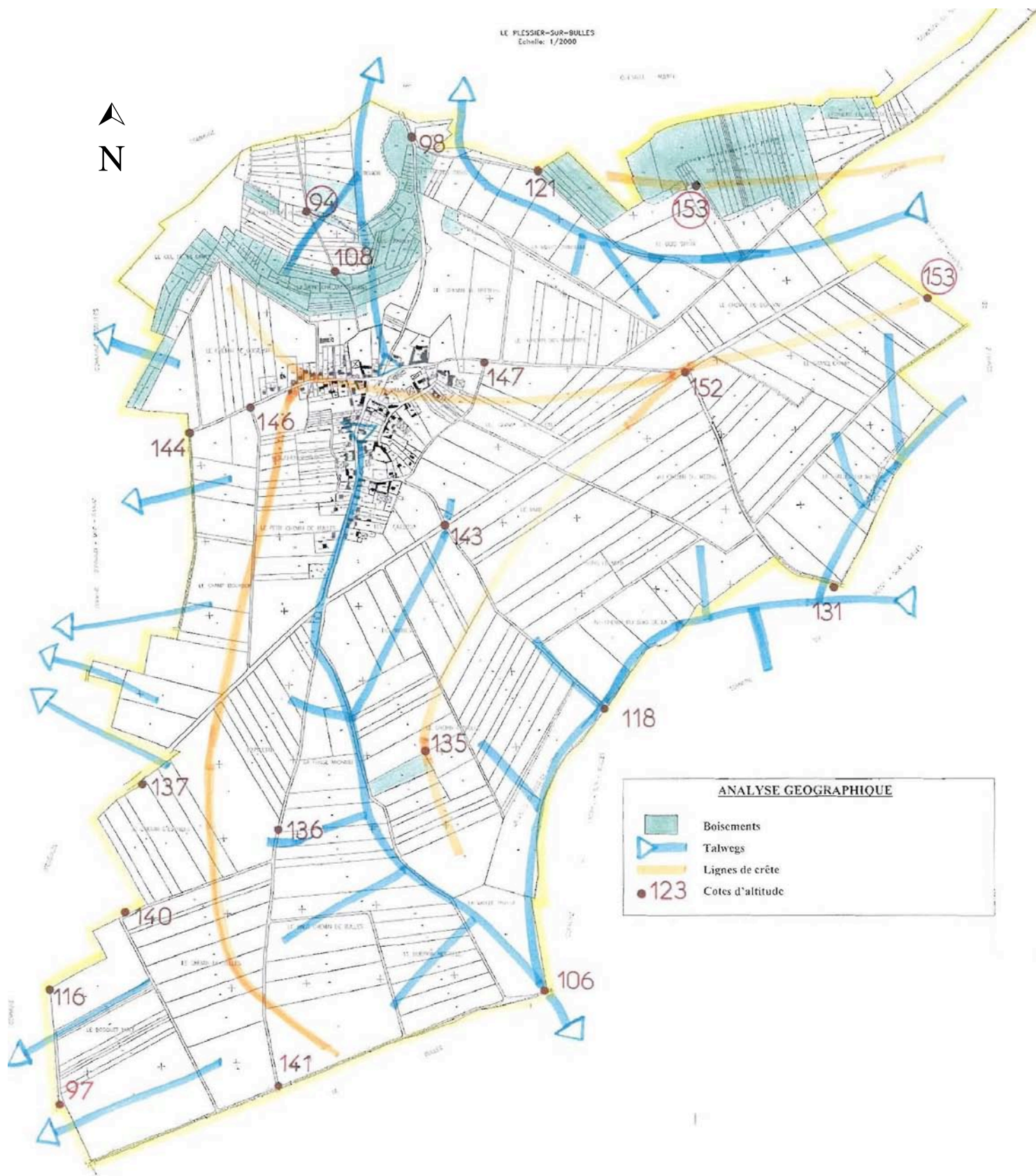
La vallée de la Brèche n'influence directement la morphologie du territoire communal que sur son extrémité sud-ouest. On relève des cotes de 97 et 116 mètres qui correspondent au coteau limitant la vallée de la Brèche et le Plateau Picard.

Au sud est, une série de cotes variant de 106 à 131 mètres caractérise l'influence de la vallée du Bois de la Truie.

Au nord, des cotes de 94 et 98 mètres caractérisent la vallée Marguerite.

COMMUNE DE LE PLESSIER SUR BULLES

- ANALYSE GEOGRAPHIQUE -



Lignes de crête et talwegs

Les lignes de crête (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont également été mis en évidence. Ils précisent l'analyse du relief effectué précédemment. Les lignes de crête déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. À l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Une ligne de crête principale suit le tracé de la RD 938, d'est en ouest. Le village est construit sur cette ligne de crête. Une seconde ligne de crête majeure suit un axe nord sud depuis le village.

Ces lignes de crête découpent le territoire en trois secteurs, caractérisant l'influence des trois vallées sur le relief de la commune. Au sud est, le talweg de la vallée du Bois de la Truie suit la limite communale. Le nord de la commune est sous l'influence de la vallée Marguerite dont le talweg est extérieur à la commune. De même, l'ouest de la commune est sous l'influence de la vallée de la Brèche dont le talweg est extérieur à son territoire.

1.2.3. – Paysage et Végétation

Différents paysages composent le territoire communal de Le Plessier-sur-Bulles.

A - Le plateau agricole

Sous l'influence directe du plateau Picard, le territoire communal est essentiellement composé d'espaces agricoles. Ces espaces se caractérisent par de vastes étendues planes, ouvertes, qui permettent des visions très lointaines. Cultivées, l'aspect de ces étendues varie selon les saisons.

Sur le territoire de Le Plessier-sur-Bulles, les espaces du plateau n'apparaissent pas comme totalement monotones. Par la présence de vallées en limite du territoire, les vues lointaines font apparaître les ondulations du relief.

Dans les pentes des vallées, les boisements sont encore présents. Depuis le plateau, ils ponctuent le regard. Vers l'est de la commune, le plateau n'est plus cette fois-ci entaillé par des vallées. Le paysage reste plat et devient plus monotone.

Le village est également un élément qui ponctue le regard. Un ensemble de haies et de pâtures ceinture le noyau urbain, sur sa partie nord et est principalement. Les haies correspondent au chemin du tour de ville.

B - Les coteaux de la vallée Marguerite

La vallée Marguerite, constituée de parcelles agricoles de petite taille, de boisements et de pelouses calcicoles sur les versants, correspond à une seconde entité paysagère du territoire de Le Plessier-sur-Bulles. Dans cet espace, les versants stoppent les échappées visuelles : le champ de vision est plus fermé.

C - Les boisements

D'une façon générale, les boisements participent très largement à l'ambiance paysagère de Le Plessier-sur-Bulles.

Cependant il convient de signaler que les différents boisements présents sur le territoire ne doivent pas être traités au même titre.

Les boisements de pente

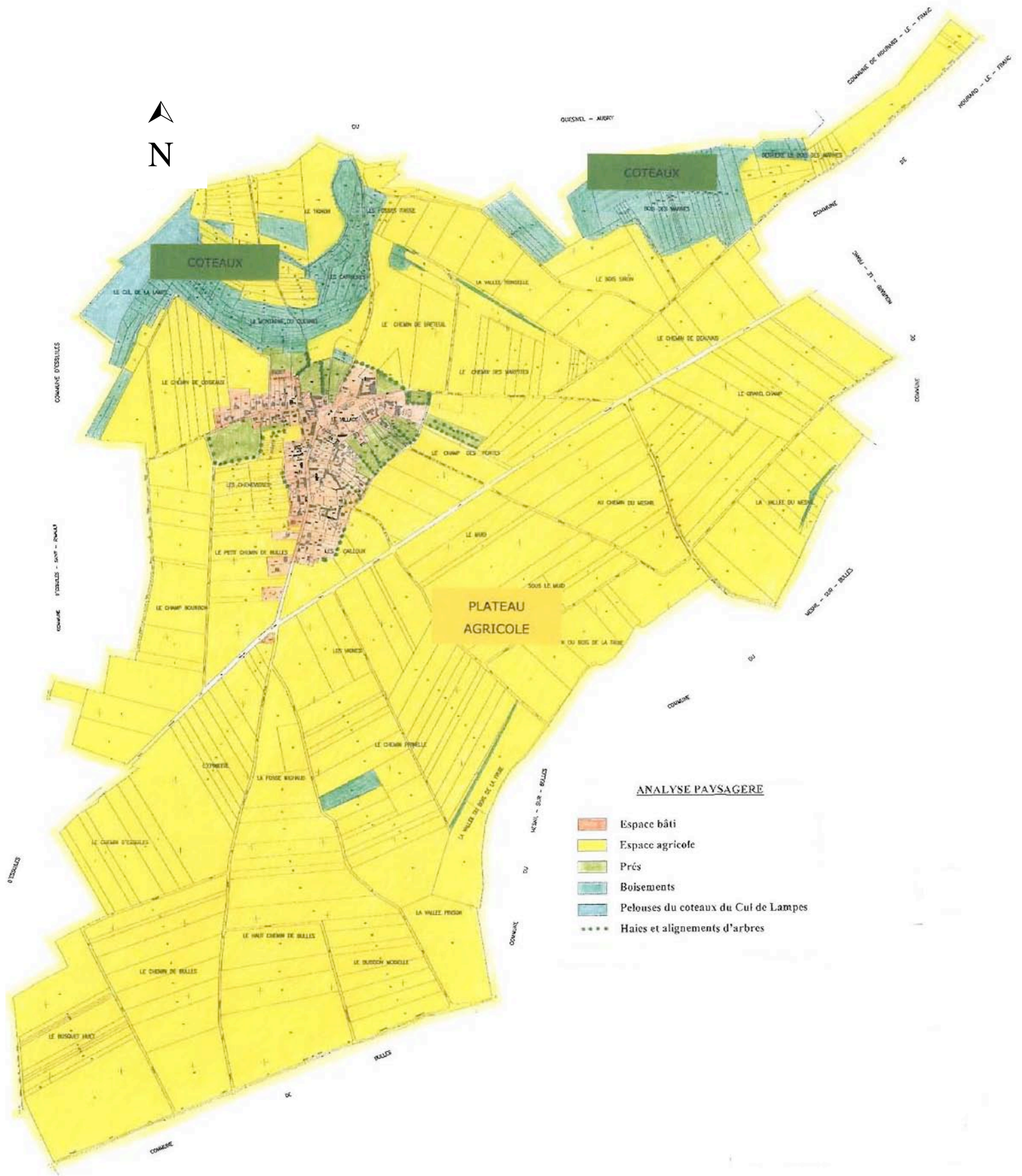
Les boisements de pente qui soulignent le relief de la vallée Marguerite jouent un rôle paysager important ; en venant s'imposer dans le paysage, ils servent de "toile de fond" à l'agglomération de Le Plessier-sur-Bulles. Ils viennent envelopper partiellement l'urbanisation et empêchent ainsi toutes vues directes en provenance du nord du territoire communal vers l'agglomération limitant les éventuels impacts visuels.

Ces boisements participent à la qualité d'ensemble du cadre de vie.

Il convient de souligner leur rôle anti-érosif ; la végétation qui s'est développée sur ces promontoires vient atténuer le phénomène de ruissellement engendré par le relief pentu.

Ces mêmes boisements renferment une richesse écologique reconnue au travers leur classement en ZNIEFF ou en site Natura 2000. Leur modification voire leur disparition modifierait incontestablement le milieu naturel.

Les diverses fonctions des boisements de pente doivent encourager à la préservation de ces éléments végétaux.



- Commune de Le Plessier-sur-Bulles -

Paysage emblématique du Plateau Picard



ANALYSE PAYSAGERE

Le plateau agricole ponctué de boisements isolés.

Le coteau crayeux depuis la vallée Marguerite



Vue d'ensemble des entités paysagères – vue prise du nord du territoire communal à partir de la commune voisine



Les bosquets, haies et alignements d'arbres

Présents sur le territoire de manière très ponctuelle, les bosquets, alignements d'arbres sont autant d'éléments isolés qui animent et individualisent le paysage monotone du Plateau-Picard. En soulignant quelques ondulations du relief, ils constituent des points de repère dans l'espace, la plupart du temps vécus par les habitants comme faisant partie du patrimoine naturel et identitaire du territoire.

Des haies végétales ceignent le village de Le Plessier-sur-Bulles. En plus de leur rôle identitaire, puisque caractéristique de la physionomie des villages du Plateau-Picard, elles permettent de lutter contre les vents froids qui balayent le relief tabulaire du plateau et de créer un écran de verdure favorable à l'insertion paysagère du village.

1.2.4. – Environnement

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

Les boisements

La commune de Le Plessier-sur-Bulles compte sur son territoire des masses boisées qui jouent un rôle environnemental sans conteste. Ils revêtent un intérêt majeur puisqu'ils structurent l'espace.

Ils contribuent à la qualité paysagère et au cadre de vie privilégié de la commune en général. Mais ils font avant tout partie du patrimoine naturel de la commune, un patrimoine qu'il convient de protéger.

Concernant les boisements qui occupent les buttes et les coteaux, il convient d'ajouter qu'ils tiennent un rôle anti-érosif. La végétation qui s'est développée sur le coteau vient atténuer le phénomène de ruissellement engendré par le relief existant. Les trois fonctions des boisements de pente : paysagère, environnementale et écologique doivent encourager à la préservation de ces éléments naturels.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et site NATURA 2000

La majeure partie du territoire, exploitée par l'homme pour l'agriculture, ne présente pas de valeur écologique particulière. Par contre, au nord-ouest de la commune, le coteau crayeux de la vallée Marguerite a fait l'objet d'un inventaire pour la richesse de sa flore et de sa faune. Le coteau est en effet recouvert de pelouses

calicols piquetés de genévriers. Ce secteur contraste avec le paysage environnant, majoritairement constitué de grandes cultures.

Sous le nom de coteau du « Cul de Lampe », ce secteur fait l'objet d'un inventaire en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Les limites de la ZNIEFF dépassent le territoire communal.

Ce secteur fait partie d'un ensemble plus vaste : le réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval, recensé comme site Natura 2000. Cette protection va permettre l'entretien d'une partie du secteur, qui se dégrade du fait de l'absence d'intervention de l'homme. Notamment, des arbres ou des arbustes envahissent les pelouses, qui ne disposent plus d'une lumière suffisante pour conserver leur valeur biologique.

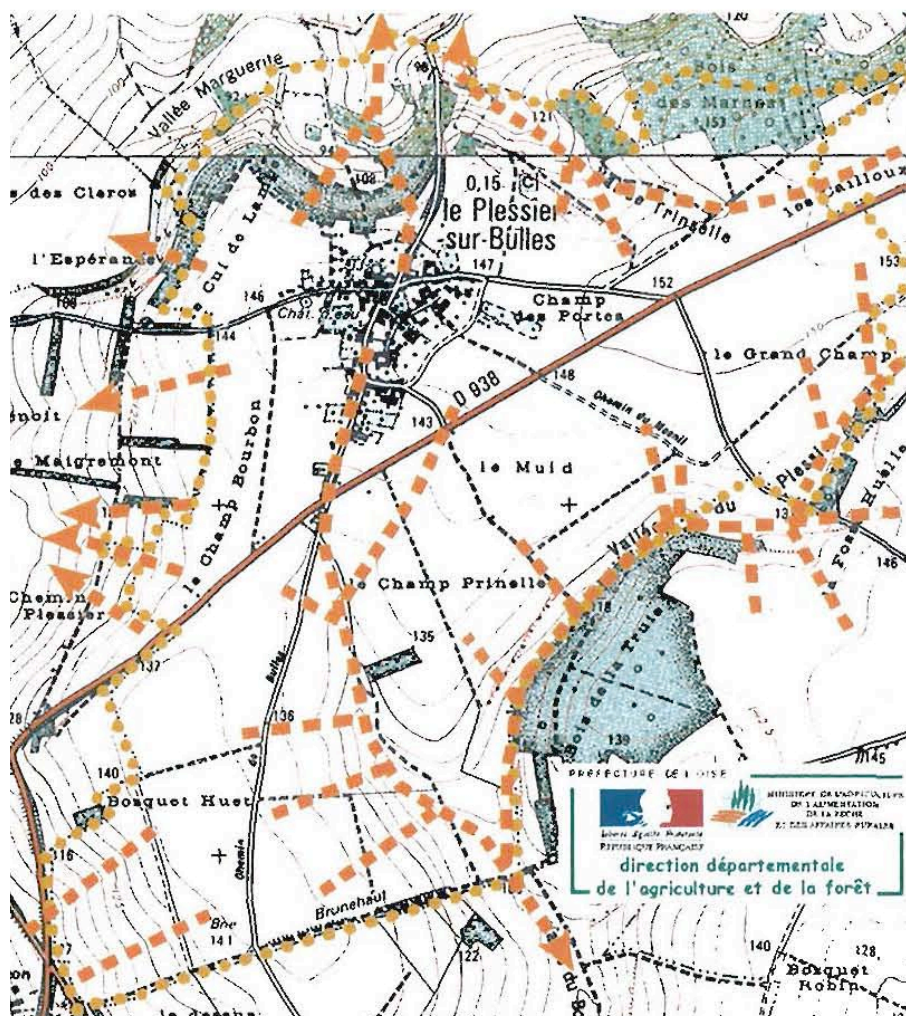
1.2.5. – Hydrographie

Le réseau hydrographique est commandé par la Brèche. Il n'y a pas de cours d'eau sur la commune. Comme cela a été dit lors de l'analyse des lignes de crête, le territoire se décompose en trois parties – trois bassins versants – sous l'influence de chacune des vallées.

LE PLESSIER SUR BULLES HYDROGRAPHIE

Légende

-----> Talwegs



La Brèche récolte directement les eaux provenant de la partie ouest de la commune. L'eau collectée sur une large partie Sud Est de la commune a pour exutoire la vallée du Bois de la Truie. Le talweg de cette vallée dépasse les limites de la commune. Il recueille donc des eaux qui proviennent du plateau. Au nord, la vallée Marguerite constitue l'exutoire. Elle collecte des eaux provenant du nord du village et de la partie Nord du territoire. Le village, sur la ligne de crête n'est pas concerné par ces exutoires.

1.2.6. – Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères.

Les sous-sols du Plateau Picard sont principalement constitués de limons des plateaux ou de limons à silex. Fertiles, ces sols sont utilisés par l'homme pour l'agriculture. Les limons recouvrent l'ensemble du territoire communal, à l'exception de la partie Nord, sous l'influence de la vallée Marguerite. Les coteaux de cette vallée sont constitués par un sol crayeux.

1.2.7. – Hydrogéologie

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

- Réservoir

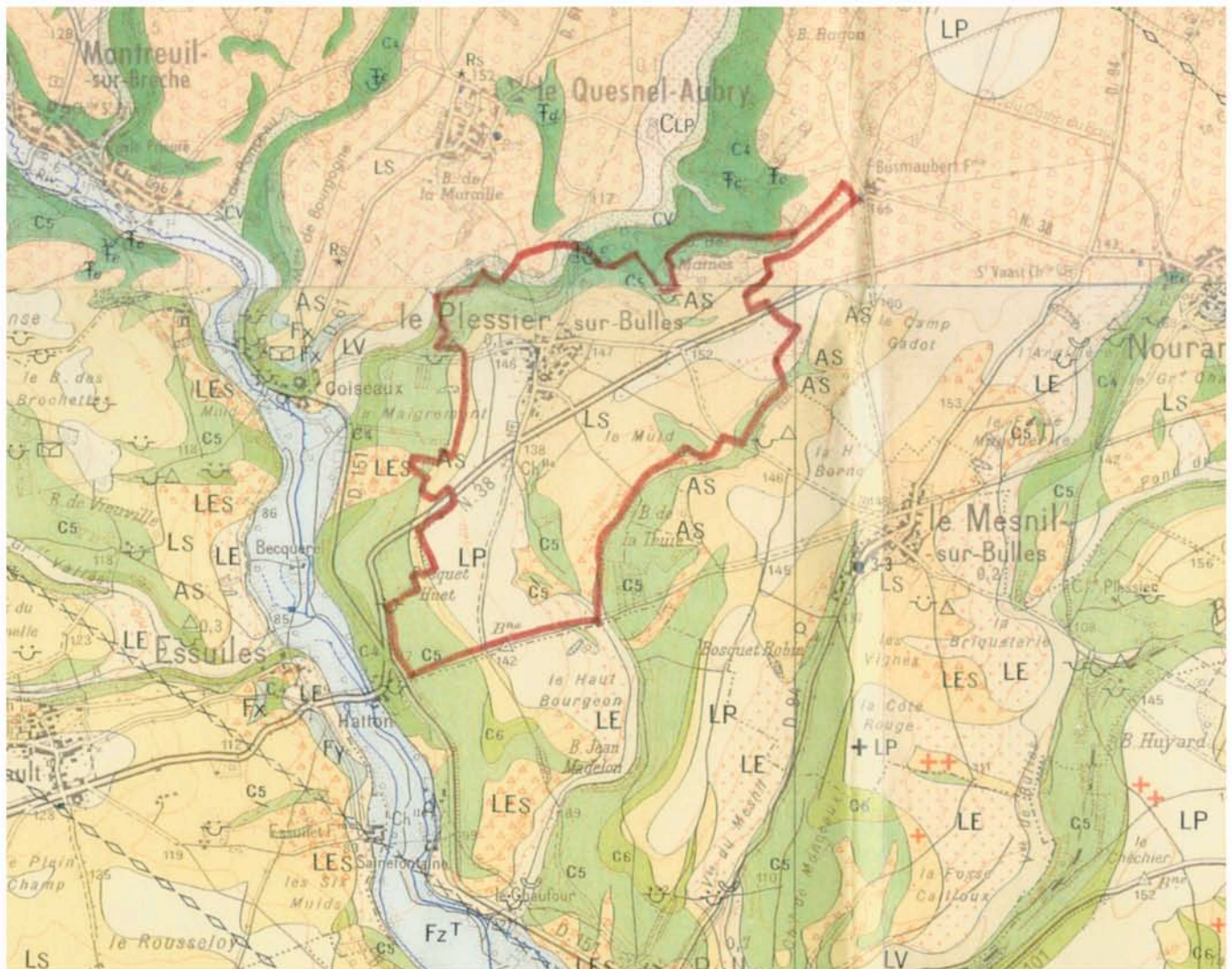
La craie, à la faveur de fissures et diaclases, forme le réservoir d'une nappe libre, dite « nappe de la craie ». Ce réseau de fissures et diaclases, d'origine tectonique, est amplifié par des phénomènes de dissolution dus à la circulation des eaux.

C'est dans l'axe des vallées et vallons qu'elles sont en général plus développées.

- Alimentation - Fluctuation

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

PLESSIER SUR BULLES GEOLOGIE



Légende :

-  LES Limons de pente à silex
-  LP Limons de plateaux
-  LS Limons à silex
-  AS Argiles à silex (ponctuelles)
-  C5 Craie à Micaster

- *Écoulement*

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

1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant

A) Forme urbaine

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

La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du PLU.

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

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

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

Forme urbaine et silhouette de l'agglomération

L'espace urbanisé est constitué d'un noyau bâti compact qui correspond à la partie la plus ancienne du village. Des extensions ont eu lieu au sud et à l'ouest, le long des voies d'accès au village. Ces extensions étirent la forme du village et lui font perdre son aspect compact. D'autre part, les extensions ont fait partiellement disparaître la couverture végétale du village, composée de haies et de pâtures.

Situé sur une ligne de crête, le village a une visibilité renforcée. Le château d'eau, aux couleurs caractéristiques, constitue un point de repère qui permet de localiser la commune depuis des points de vue très lointains. A une distance éloignée, le village reste toutefois discret. Il s'inscrit dans une ligne d'horizon constituée par les boisements qui couvrent le haut du coteau de la vallée Marguerite.

Les lisières urbaines

Les extensions urbaines les plus récentes ont fragilisé la couverture végétale anciennement constituée. A l'est et au sud de la commune, le bâti, qui est sorti des limites naturelles de l'espace aggloméré, est à découvert. Les matériaux plus récents ont par leur couleur un impact visuel important.

Au contraire, la lisière est est constituée d'une couverture végétale qui masque le bâti. Depuis l'est, on retrouve en arrière-plan les boisements qui couvrent le coteau de la vallée Marguerite.

Entrées de ville

L'entrée principale de la commune, depuis la RD 938, en venant de Beauvais, s'effectue par le sud. En s'étendant, le bâti s'est approché de la RD 938. Aucun élément végétal ne masque le bâti, constitué de matériaux contemporains (parpaings, tôles) dont l'impact paysager est important. Le mur en brique du cimetière, qui se trouve à gauche de la voie avant l'entrée dans l'espace urbanisé, reste quant à lui très discret.



Entrée sud depuis la RD 938

Les autres accès se font par des voies plus rurales.

L'entrée est, depuis la RD 938, de Saint-Just-en-Chaussée, a un aspect beaucoup plus rural. La couverture de haies ne laisse apparaître le bâti que partiellement. Celui-ci, constitué de briques, reste discret.



Entrée est

- Commune de Le Plessier-sur-Bulles -

LISIÈRE URBAINE



Vue depuis Saint Rimault



Lisière sud-ouest depuis la RD 938



Lisière ouest



Lisière est



Lisière sud

A l'ouest, l'entrée depuis la rue de Coiseaux s'effectue dans un secteur où le bâti est récent. En sortant des limites naturelles de l'agglomération, le bâti, sur la gauche de la voie, n'est plus couvert par des éléments végétaux. Le pignon blanc de la dernière maison marque fortement l'aspect de cette entrée. Le château d'eau situé sur le côté droit de la voie, marque également l'entrée. Sur la droite, des arbres et arbustes isolés, qui suivent le tour de ville, masquent le bâti.



Entrée ouest depuis la rue de Coiseaux

L'entrée nord depuis Quesnel-Aubry a un caractère très rural. L'entrée s'effectue après le franchissement du coteau boisé.

B) Réseau viaire

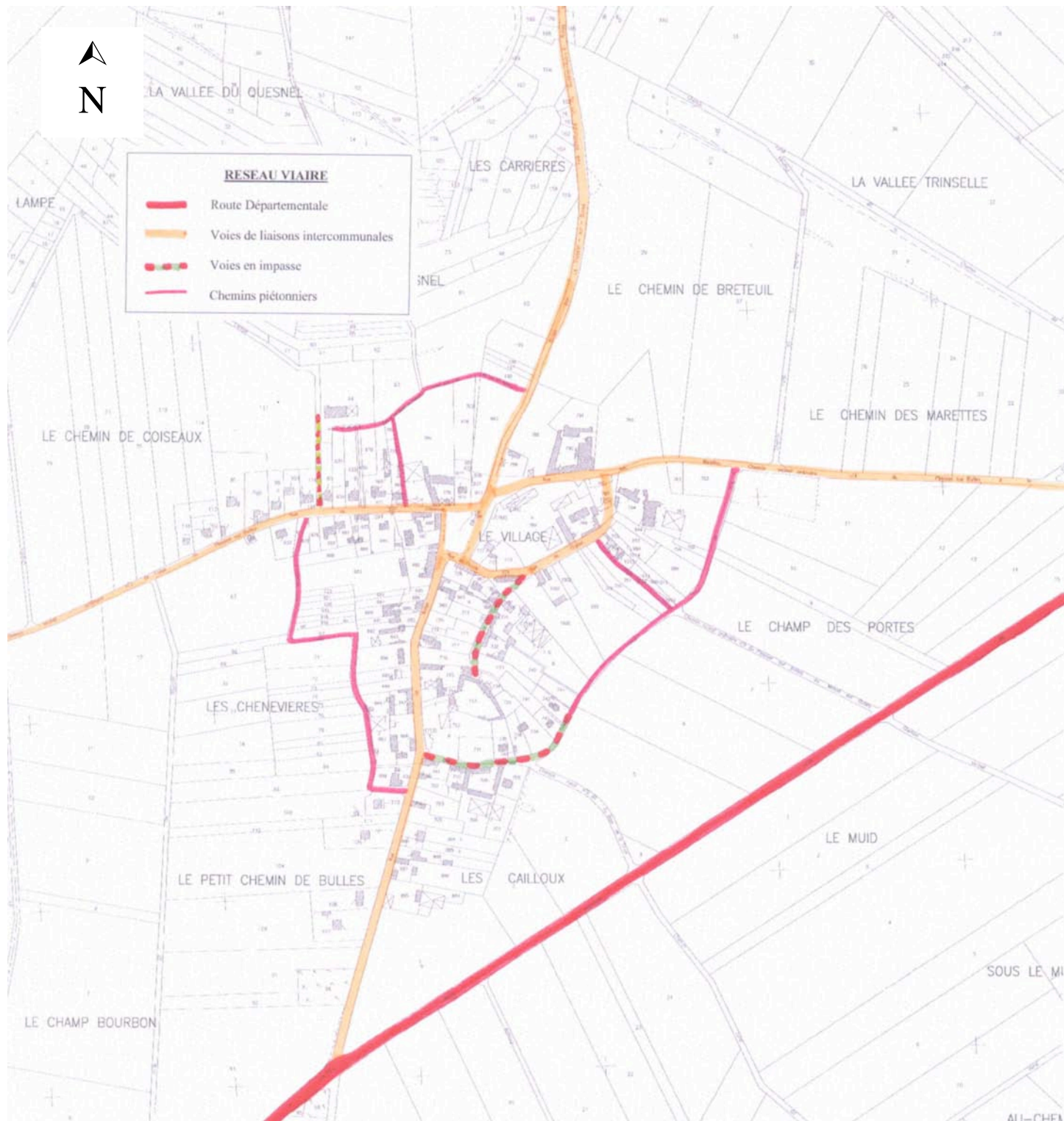
La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est également un élément de communication et un repère dans l'espace.

Les voies n'ont pas toutes un statut identique. On distingue une hiérarchie dans les voies.

La RD 938 est une voie de liaison à l'échelle départementale. Elle relie Saint Just-en-Chaussée à Beauvais. Elle évite la zone urbanisée de Le Plessier-sur-Bulles. Le comptage effectué par le Conseil Général relève le passage de 3 000 véhicules par jour.

La zone urbanisée s'est implantée au croisement de deux voies rurales qui assurent des liaisons intercommunales. A l'intersection de ces deux voies, le maillage s'est densifié par le bouclage de la rue de l'Ecole, qui entoure un îlot central.

La ruelle de l'église est l'unique voie en impasse de la commune. Sa constitution est ancienne.

COMMUNE DE LE PLESSIER SUR BULLES**- CARTE DU RESEAU VIAIRE -**

Outre les deux voies intercommunales qui permettent l'accès depuis la zone urbanisée à la RD 938, un troisième accès est possible par le chemin rural n°9 dit du Bois de la Truie. Les accès à la RD 938 sont problématiques, aux heures de pointe du matin et du soir notamment. Des aménagements spécifiques sont souhaités par la municipalité.

Un réseau de voies piétonnes, dit du « Tour de Ville » ceinture le village. Ce réseau est mis en valeur par des panneaux indiquant les accès.

C) Bâti existant

➤ Analyse de la trame bâtie

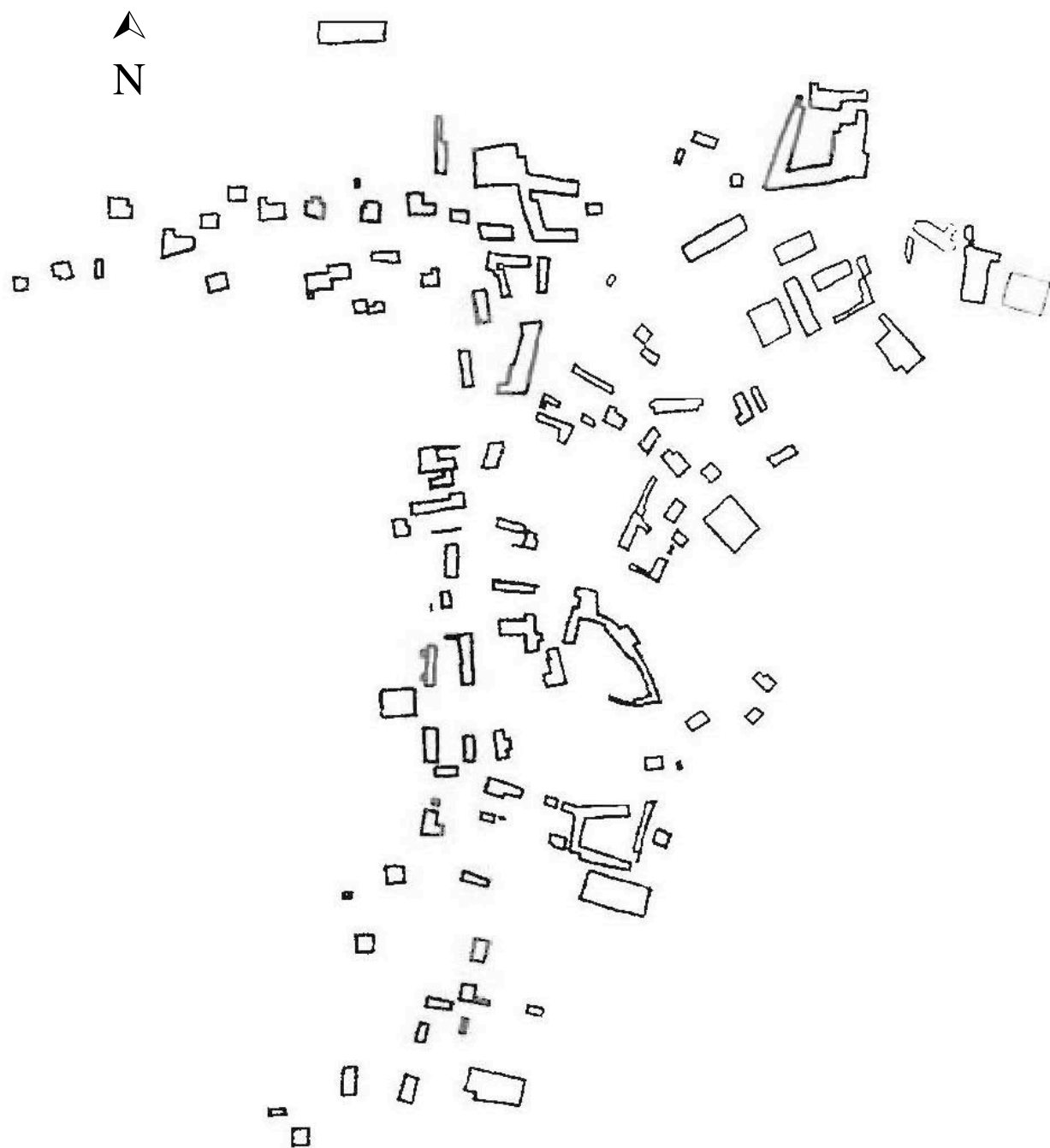
En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins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

Le plan de la trame bâtie fait apparaître distinctement la forme compacte de la zone urbanisée. Seule une construction, au nord, sort des limites formées par l'implantation du bâti.

Le plan ne fait pas apparaître une organisation spécifique du bâti. Aucun élément particulier ne structure l'implantation des constructions. Toutefois, on distingue des modes différents d'implantation.

Le noyau de la zone urbanisée se caractérise par les emprises aux formes complexes et imbriquées d'un bâti ancien qui avait à l'origine une fonction agricole. L'implantation particulière de ces bâtiments crée une zone où des espaces de forte densité bâtie côtoient des espaces sans construction. Ce type d'implantation couvre les trois quarts de la zone urbanisée.

Dans la partie ouest de l'espace urbanisé, un secteur se distingue cette fois-ci par des emprises aux formes très simples. Ces emprises constituent une trame plus régulière composée d'une succession de pleins et de vides. Ce type d'implantation et d'emprise correspond à du bâti pavillonnaire, implanté au milieu des parcelles et entouré de jardins privés. On distingue des emprises identiques au sud de l'agglomération.

COMMUNE DE LE PLESSIER SUR BULLES**- ANALYSE DE LA TRAME BATIE -**

➤ *Analyse de la typologie du bâti*

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

➤ *Le bâti ancien*

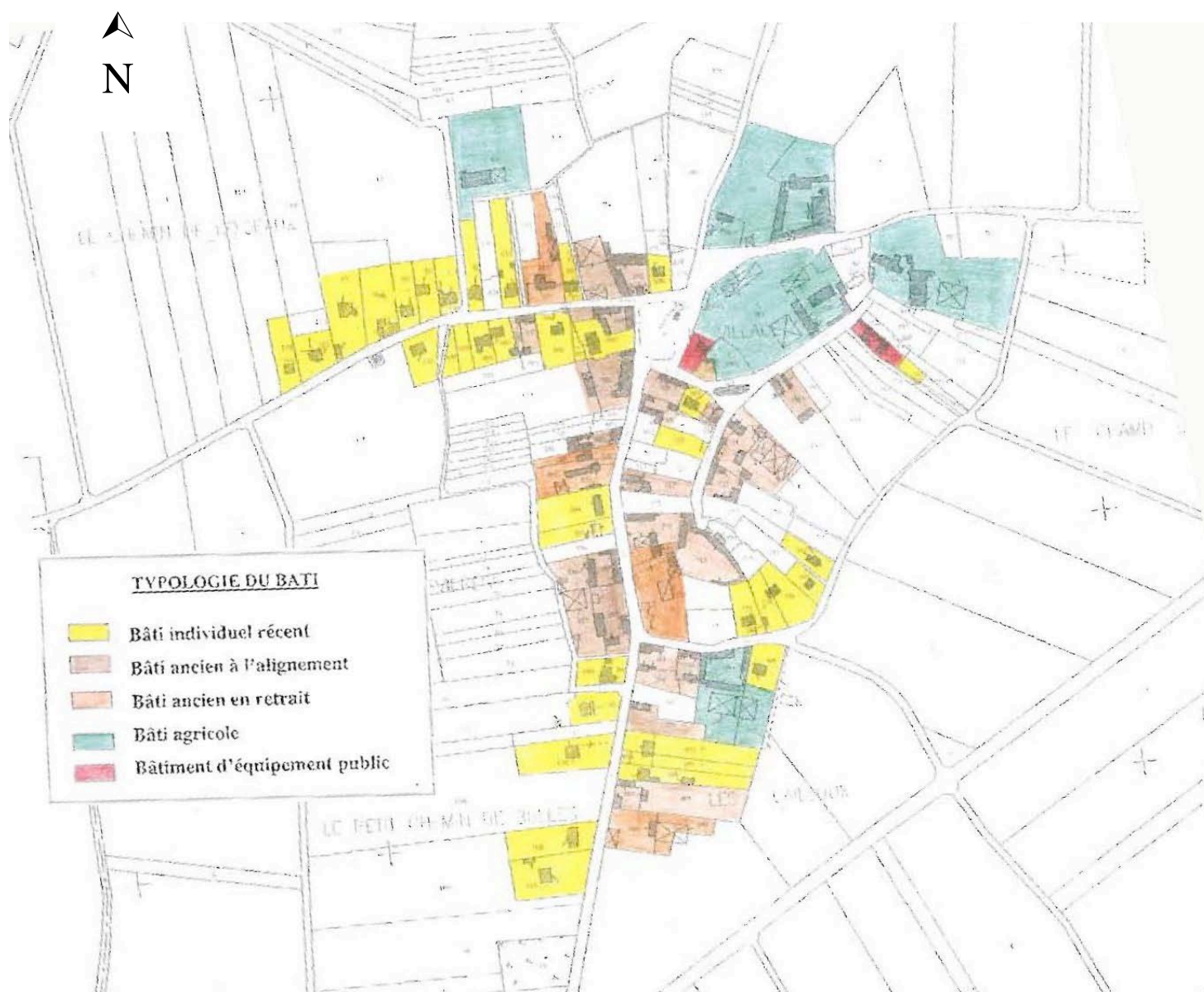
Le bâti ancien se situe principalement dans le noyau de la zone urbanisée. Il se constitue essentiellement de fermes, composées d'une construction à usage d'habitation et de dépendances. Ces fermes ne sont plus toutes en activités. On relève également la présence de bâti ancien à usage d'habitation seulement.

Le bâti ancien est régulièrement implanté à l'alignement par la façade ou par le pignon. Les constructions sont par ailleurs très souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux.

Plus généralement, sur le plan architectural, nous sommes en présence d'un bâti ancien modeste. Les constructions anciennes utilisent des matériaux comme le moellon taillé ou la brique. Le plus souvent, des éléments architecturaux créent une mixité des matériaux dans les façades. Des éléments de structure comme des chaînages, des bandeaux ou les cadres de fenêtre utilisent des matériaux distincts de ceux utilisés dans la façade (de la pierre dans les murs en brique et inversement). On relève parfois la présence de soubassements en briques, qui servaient à limiter la remontée par capillarité de l'eau du sol. De nombreuses façades sont crépies.

Sur les pignons en pierre, des éléments en brique comme des chaînages ou des rives sont caractéristiques des maisons du Plateau Picard. Des pignons sont également couverts par des matériaux de toiture comme l'ardoise. On parle d'essentage. Sur les pignons, des casquettes évitent la dégradation des murs par l'eau.



COMMUNE DE LE PLESSIER SUR BULLES**- ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI -**

Les dépendances agricoles sont composées de matériaux identiques : briques et pierres. On trouve toutefois de nombreux bâtiments dont les façades sont constituées de colombages et de torchis. À l'origine, les colombages n'étaient pas apparents. La rénovation de ces bâtiments a laissé apparent ces éléments de structure, qui risquent ainsi une détérioration plus rapide par la pluie et par le vent.

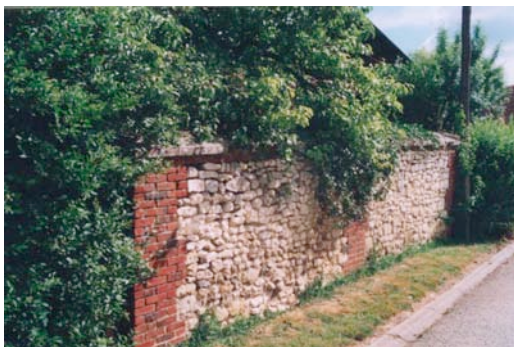


Les façades sont également rythmées par les ouvertures (plus hautes que larges). On remarque que la rénovation de constructions ne s'est pas toujours réalisée dans le respect de proportions habituelles.

Les lucarnes en toiture sont rares. Les bâtiments agricoles possèdent en toiture des lucarnes pendantes, qui à l'origine facilitaient le stockage du foin dans les combles. Dans les habitations, les châssis de toit basculant sont plus nombreux. Ils sont régulièrement implantés anarchiquement, sans respecter l'alignement avec les ouvertures en façades.

Les toitures des constructions sont assez hétéroclites : elles sont à deux versants, couvertes soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoises ou de tuiles orangées du Beauvaisis. Les ardoises sont disposées en losange le plus souvent.

La continuité visuelle du bâti est de temps à autre assurée par l'existence de murs de clôture en pierre ou en brique dont la valeur esthétique et patrimoniale est importante. Ces murs sont composés d'éléments de structure (piliers ou chaînage) en brique, rappelant la composition de certains pignons. De nombreuses haies assument également le rôle de clôture. Des essences locales composent ces haies.



➤ *Le bâti pavillonnaire*

Les constructions pavillonnaires récentes sont venues étendre l'urbanisation la plus ancienne.

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

Une large gamme de types de lucarnes est représentée sur la commune. La diversité des ouvertures en toitures contribue à la multiplicité des types de constructions existantes sur la commune. On trouve ainsi des lucarnes à croupe ou à capucine (lucarne à trois pans), des lucarnes à batière (lucarne à deux pans) et des châssis de toit basculants.

Les clôtures sur rue jouent quant à elles un rôle fondamental dans la mesure où elles participent à l'aspect donné à la rue et constituent par conséquent une composante du paysage urbain. Les clôtures et portails individuels sont très diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteur...); d'une manière générale, les clôtures sont relativement transparentes dans le sens où elles laissent largement entrevoir les constructions. Des éléments végétaux doublent parfois les clôtures.



1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain

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

Compte tenu 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. Une dizaine de terrains a ainsi été répertoriée ; 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 », se répartissent sur l'ensemble du secteur urbanisé.

1.2.10. – Trame Verte

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

Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de la commune : arbres, terrains en herbes, espaces verts communaux, jardins privés.

Des terrains en herbe forment le contour est de la zone urbanisée. Ces terrains, qui constituent un secteur tampon entre la zone urbanisée et la zone agricole, sont occupés par des bâtiments à vocation agricole. Leurs limites sont constituées par des haies, qui accompagnent le chemin du Tour de Ville. Ces haies composent la lisière de la zone urbanisée. Elles forment une ceinture végétale au village. Au départ, elle protégeait la zone urbanisée des vents provenant du plateau. Aujourd'hui, outre cette fonction de protection, elle joue un rôle important dans l'appréhension de la commune depuis l'extérieur.

COMMUNE DE LE PLESSIER SUR BULLES

- ANALYSE DE LA TRAME VERTE -



Source : google-earth.

A l'ouest de la zone urbanisée, les haies qui accompagnent le Tour de Ville sont moins présentes.

Les jardins privatifs constituent l'autre élément prédominant de la trame verte. Ils accompagnent les bâtiments à usage d'habitation. Ils sont constitués d'espaces engazonnés, d'arbres et d'arbustes avec parfois une haie en clôture.

Les espaces publics jouent également un rôle important dans la trame verte. Tous les espaces publics ont été mis en valeur par la plantation d'arbres et de haies. Ils sont engazonnés et actuellement fleuris. La qualification de ces espaces apporte une qualité supplémentaire au cadre de vie des habitants de Le Plessier-sur-Bulles.

1.2.11. – Dynamique urbaine

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

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

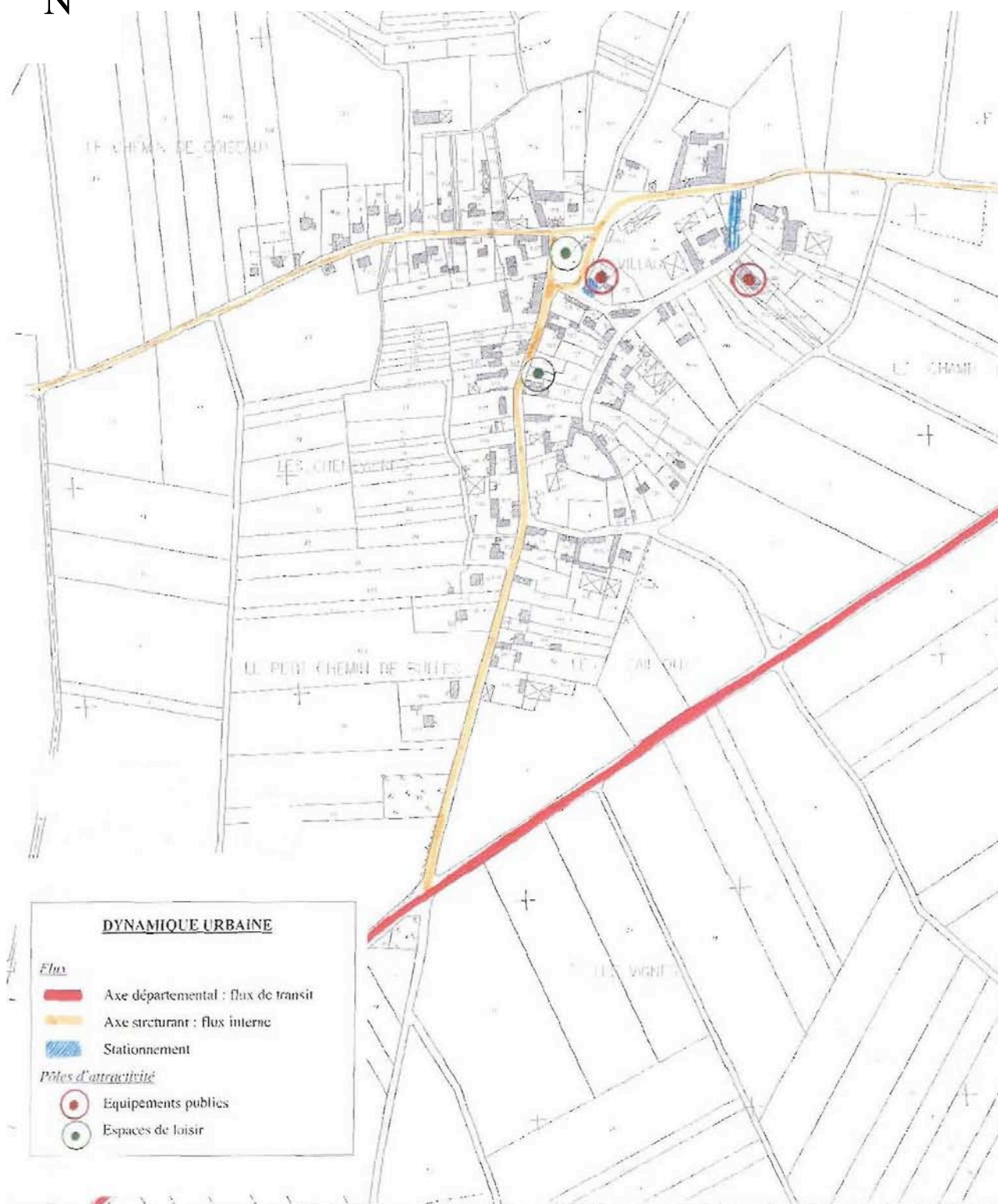
La Mairie constitue l'élément structurant principal de la commune. Le bâtiment accueille en outre au rez-de-chaussée une école, constituée d'une classe unique (CM1-CM2). Des travaux récents ont permis de désenclaver le bâtiment, qui se trouvait à l'origine dans une rue en impasse. Cet aménagement permet le bouclage de la rue de l'école sur la rue des Marettes. Des places de stationnement et une aire de jeux ont été réalisées à cette occasion.

Au centre du village, une salle commune constitue un second élément structurant. Cependant, des problèmes d'amiante ont entraîné la fermeture du bâtiment qui est aujourd'hui remplacée de façon provisoire par une salle située à l'arrière de la Mairie. Toutefois, utilisée de façon très régulière par les habitants, cette salle de substitution ne répond pas aux besoins des habitants de la commune. La municipalité réfléchit actuellement aux solutions envisageables (travaux, constructions d'une nouvelle salle...)

Deux espaces publics (la place publique et un terrain de pétanque situé rue de Bulles) sont actuellement utilisés comme espace de loisirs par les habitants. La Mairie a acquis une parcelle rue de Coiseaux (parcelle 678) et envisage son aménagement pour des activités de loisirs.

COMMUNE DE LE PLESSIER SUR BULLES

- ANALYSE DE LA DYNAMIQUE URBAINE -



1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique

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

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

A - Les contraintes naturelles

Coteau

La topographie accidentée de la vallée Marguerite engendre des contraintes en termes de ruissellement et de coulées de boue lors de fortes pluies d'orage (eaux de surface du plateau qui convergent vers la vallée). Néanmoins, cette contrainte est à nuancer puisqu'elle ne concerne pas de secteurs urbanisés.

Boisements

La protection des boisements en ZNIEFF et leur classement en site Natura 2000 indique clairement leur caractère écologique fragile.

La couverture boisée limite les risques de ruissellement en venant stabiliser les terrains pentus du coteau.

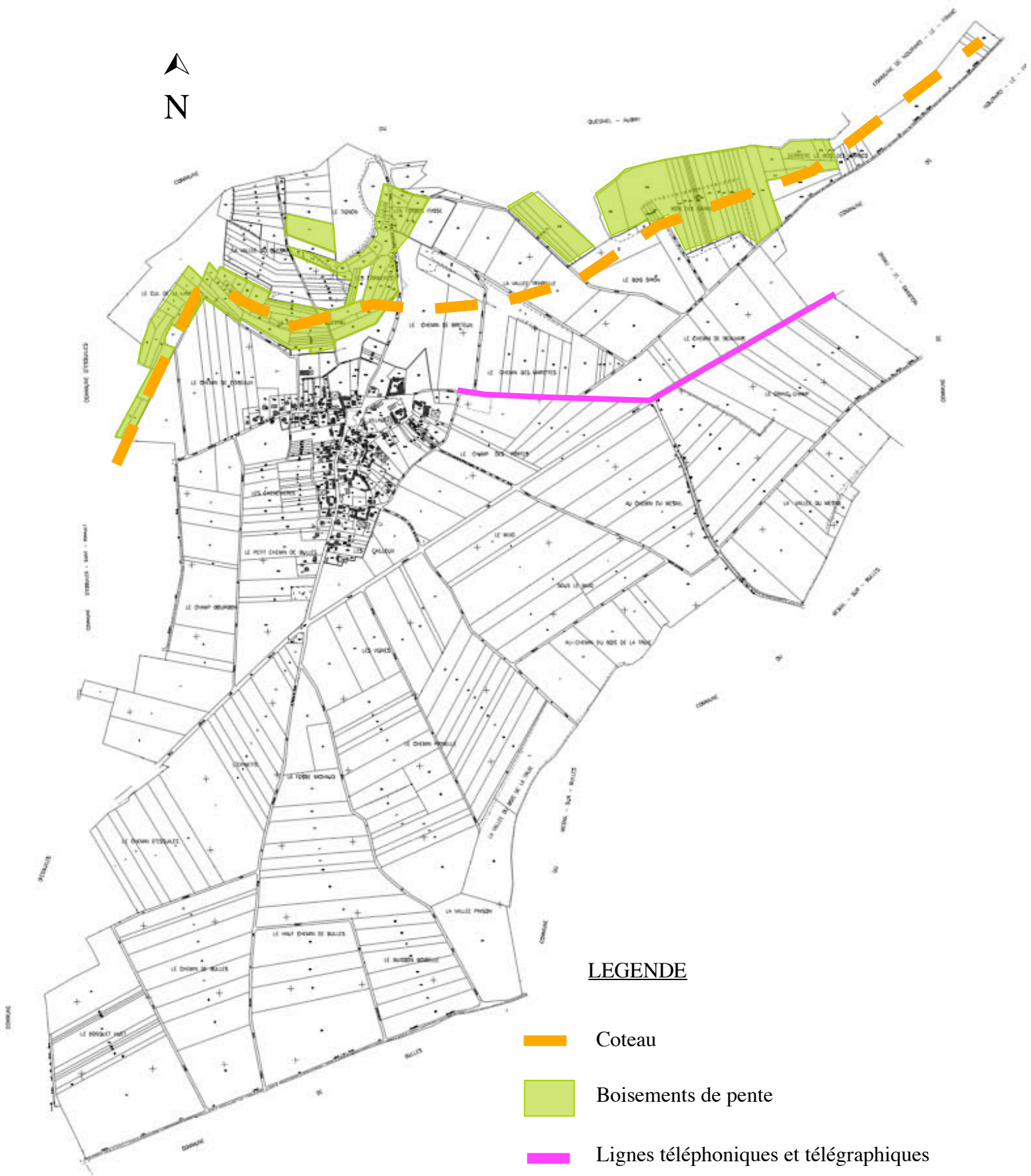
B - Les contraintes artificielles

Les limites communales

Les limites administratives de Le Plessier-sur-Bulles peuvent devenir un facteur de limitation de l'extension de l'urbanisation. La commune ne gère plus le droit des sols au-delà de ces limites.

Servitudes d'utilité publique

La seule servitude recensée sur le territoire communal est celle relative aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication. Elle concerne la rue des Marettes. Elle a pour conséquence le respect d'une distance d'implantation des constructions par rapport aux lignes existantes.



1.3. – BILAN DU DIAGNOSTIC

1.3.1. – Bilan du diagnostic

L'ensemble des points présentés au cours du diagnostic, première phase de l'élaboration du PLU, font ici l'objet d'un bilan, avant que soient abordées les réflexions qui conduiront à la définition d'un projet communal. Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune et rappelle les éléments constitutifs de la dynamique du territoire communal.

➤ Des espaces sont ainsi identifiés :

L'assise agricole qualifie 80 % des 391 hectares du territoire communal ; les étendues cultivées s'inscrivent au sein de l'entité paysagère du Plateau Picard. Elles se caractérisent par des ouvertures visuelles importantes et une certaine monotonie du paysage. Le plateau agricole correspond par ailleurs à un espace à vocation économique.

Les boisements présents sur la commune se concentrent principalement dans la partie nord du Territoire, sur les coteaux de la vallée Marguerite. D'autres éléments boisés rares occupent parfois les espaces agricoles.

La vallée Marguerite occupe la partie nord de la commune ; cette vallée sèche offre un paysage totalement différent. Les coteaux sont occupés par des boisements et par des milieux naturels de qualité, identifiés dans le cadre de la Zone Naturel d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du « coteau du Cul de Lampe ». Des parcelles agricoles de taille limitée occupent le fond de la vallée.

La zone urbanisée s'est implantée sur le plateau, sur une ligne de crête. Structurée à l'origine autour du carrefour de deux axes routiers ruraux, elle s'est ensuite étendue linéairement, au sud et à l'ouest, en suivant les voies et les réseaux qui les accompagnent. Aujourd'hui, cette logique d'extension qui s'appuie sur la viabilité (« urbanisme des réseaux ») semble trouver ses limites. Au sud, la RD 938 forme une contrainte particulièrement importante à l'extension. De même, à l'ouest, la limite communale restreint l'extension linéaire.

Ces extensions récentes (elles ont eu lieu au cours des trente dernières années) ont franchi le contour originel de la zone urbanisée que représentait le chemin du Tour de Ville. Le Tour de Ville formait auparavant la lisière de l'agglomération. En franchissant

le Tour de Ville, l'aspect de la commune dans son environnement a largement évolué.

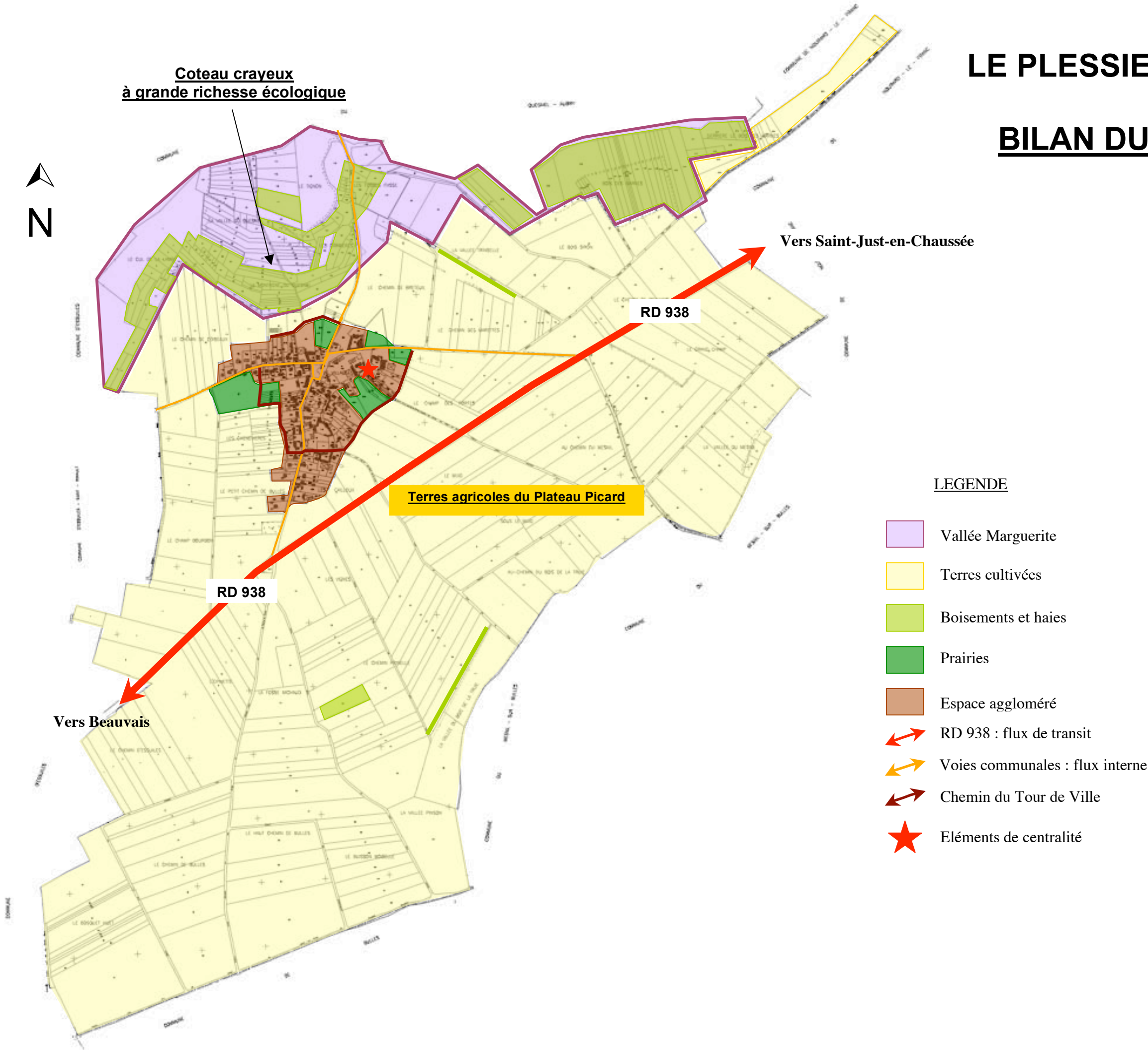
➤ Les principaux éléments de la dynamique du territoire communal sont en outre mis en évidence :

L'école et la Mairie, installées dans le même bâtiment sont les principaux éléments structurants de la commune. Les espaces publics, face au bâtiment, ont été aménagés (stationnement et espaces verts). Des équipements plus ponctuels et plus légers (terrain de boules, aire de jeux...) sont disséminés dans l'espace urbanisé.

La RD 938, qui traverse le territoire communal en évitant la zone urbanisée, est un axe de transit. Il assure la liaison entre Beauvais et Saint-Just-en-Chaussée. Il assure également l'accès à la commune. Selon les membres de la commission d'urbanisme, les carrefours d'accès à la RD 938 sont problématiques, du fait de la vitesse excessive des automobilistes et des flux importants aux heures de pointe du matin et du soir notamment. Des aménagements spécifiques sont souhaités par la municipalité.

LE PLESSIER-SUR-BULLES

BILAN DU DIAGNOSTIC



LEGENDE

- Vallée Marguerite
- Terres cultivées
- Boisements et haies
- Prairies
- Espace aggloméré
- RD 938 : flux de transit
- Voies communales : flux interne
- Chemin du Tour de Ville
- Eléments de centralité

CHAPITRE DEUXIEME

CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

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

2.1.1. – Les objectifs du PLU

Dépourvue de tout document d'urbanisme, la municipalité a souhaité engager une réflexion sur les thèmes suivants : l'économie, la démographie, la protection du paysage et des espaces sensibles, la centralité, etc. afin de cadrer et de maîtriser l'évolution de son territoire communal.

Ainsi, les objectifs de la municipalité sont :

- Paysage, patrimoine naturel et gestion environnementale,
- Développement et renouvellement urbains,
- le développement économique.

2.1.2. – Les choix et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Le Plessier-sur-Bulles

A – PAYSAGE, PATRIMOINE ET GESTION ENVIRONNEMENTALE

- Conserver l'unité de l'espace agricole

Le territoire de Le Plessier-sur-Bulles est principalement occupé par les espaces agricoles. Inscrits dans le grand paysage du Plateau Picard, ces espaces agricoles, très plats, offrent un paysage assez uniforme, qui varie toutefois au cours des saisons et selon les cultures. Ce paysage participe à l'identité communale. La commune souhaite le préserver.

- Conserver les boisements existants

Les boisements sont présents dans les versants des vallées qui encadrent le territoire. Ils occupent principalement le Nord de la commune, marquant ainsi la limite entre le plateau et la vallée Marguerite, vallée sèche au paysage plus confiné. Ces boisements, qui participent de l'identité du territoire communal, mérite une protection que la commune souhaite mettre en avant dans son PADD.

- Préserver les espaces naturels à valeur écologique

Dans la vallée Marguerite, le coteau crayeux a fait partiellement l'objet d'un inventaire en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF du « Cul de Lampe ») pour la richesse de sa flore et de sa faune. Le coteau est en effet recouvert de pelouses calcicoles piquetées de genévriers. Ce secteur fait partie d'un ensemble plus vaste : le réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval, recensé comme site Natura 2000. La commune souhaite tenir compte dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la qualité de ce site en le préservant.

B – DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS

- Poursuivre le développement démographique communal

La commune de Le Plessier-sur-Bulles est sujette à une pression foncière qui s'explique par la proximité de différents grands pôles d'emplois et de services. Le Conseil Municipal souhaite poursuivre son développement démographique et décide de fixer un seuil de développement démographique de 1,5 % par an.

- Poursuivre le développement urbain

Face à la volonté communale d'accroître la population, il convient de répondre aux besoins en habitat en programmant des secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future sur le moyen et le long terme. Le diagnostic a révélé que le nombre de terrains immédiatement constructibles (dents creuses) est limité. Le Conseil municipal est conscient que la poursuite du développement démographique sur le long terme nécessite la recherche de secteurs naturels périphériques. Il souhaite définir des zones d'extension future qui permettront le développement cohérent et harmonieux du village.

- Diversifier l'offre en logement

Le diagnostic a mis en évidence le manque de diversité en matière d'offre en logement. On relève une majeure partie de maisons individuelles en pleine propriété. La population de la commune de Le Plessier-sur-Bulles se caractérise par sa relative jeunesse. Toutefois, un léger vieillissement de la population est amorcé depuis la dernière décennie. C'est pourquoi, la commune souhaite encourager le maintien voire l'installation de jeunes couples dans la commune en diversifiant son offre en logement. Le maintien d'une population jeune sur la commune est primordial pour maintenir l'école.

- Préserver le caractère architectural du bâti ancien

Le bâti ancien présente des caractéristiques architecturales qui font l'identité communale. Les imposants corps de ferme présents dans la commune témoignent de la vocation agricole affirmée du territoire communal et leur architecture traditionnelle apporte une qualité urbaine incontestable. Aussi, le Conseil Municipal souhaite pérenniser ce patrimoine identitaire en favorisant la réhabilitation et la restauration des bâtiments abandonnés.

- Sécuriser les accès sur la RD 938

La RD 938 est une voie fréquentée qui traverse le territoire communal mais évite l'agglomération de Le Plessier-sur-Bulles. Les nuisances provenant de cet axe ne touchent pas directement le village. Néanmoins, l'accès sur cette voie départementale pose problème aux heures de pointe. Le Conseil Municipal souhaite que ces carrefours fassent l'objet d'un aménagement afin de sécuriser les déplacements.

- Maintenir la qualité de vie du village

Depuis la RD 938, le village implanté en recul de la voie est aisément identifiable (le vieux cimetière et sa chapelle indiquent d'ailleurs clairement le passage sur la commune de Le Plessier-sur-Bulles). La perception de l'espace urbanisé depuis cet axe revêt donc une importance fondamentale pour l'image de la commune.

L'aspect des entrées de ville et de la lisière urbaine (limite entre espace naturel et zone urbanisée) doit donc être l'objet d'une attention particulière. Le Conseil municipal affirme sa volonté d'améliorer la qualité de ces deux éléments.

Le traitement de la lisière urbaine devra être réalisé consécutivement au développement de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération. Celui-ci viendra en continuité du réseau de haies qui accompagne (parfois) le Tour de Ville.

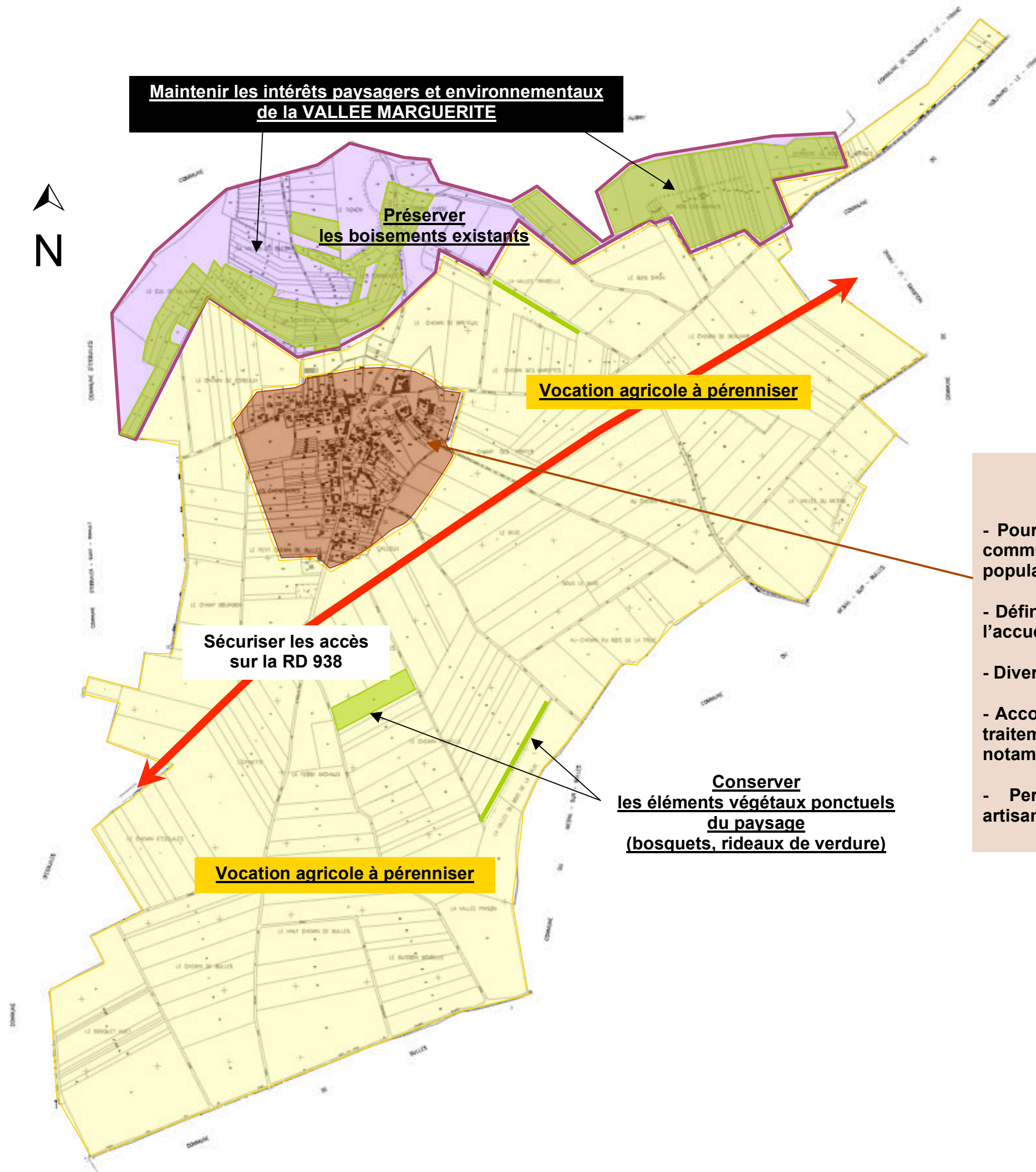
C – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le Conseil Municipal est conscient de la place importante occupée par l'activité agricole. Elle participe de la qualité du paysage, contribue fortement à l'usage et aux formes du bâti au sein de la zone urbanisée et témoigne du dynamisme de la commune. C'est pourquoi, la protection de cette activité apparaît comme un point fort du projet communal.

Il n'existe aucune autre activité sur le territoire communal. Le Conseil Municipal est favorable à l'accueil d'activités artisanales non nuisantes de type peintre, plombier, électricien... au sein du tissu bâti existant.

LE PLESSIER-SUR-BULLES

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



ESPACE AGGLOMÉRÉ ET DEVELOPPEMENT URBAIN

- Poursuivre le développement démographique communal à raison d'une évolution de la population de 1,5 % par an en moyenne,
- Définir des zones d'extension future vouées à l'accueil de nouveaux habitants,
- Diversifier l'offre en logement,
- Accompagner le développement urbain par un traitement qualitatif des lisières urbaines notamment à partir de la RD 938,
- Permettre l'accueil de petites activités artisanales non nuisantes.

2.2. – LES JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2.2.1. - Présentation

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

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

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

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

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

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

2.2.2. – Les zones urbaines

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

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

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

Une unique zone urbaine a été déterminée dans le PLU de Le Plessier-sur-Bulles.

➤ **La zone UB**

Périmètre

La zone UB englobe les constructions qui composent le village de Le Plessier-sur-Bulles, implantées au sommet du coteau de la vallée Marguerite, sur le plateau, au nord du territoire communal.

La détermination du périmètre de la zone UB s'appuie sur la présence du réseau d'eau et des voies de desserte.

Le classement en zone UB concerne toutes les constructions qui s'inscrivent au sein de l'espace aggloméré et notamment de part d'autre des rues de Bulles, de Coiseaux, des Marettes, de l'église, de l'école, de Monceaux et la ruelle de l'église.

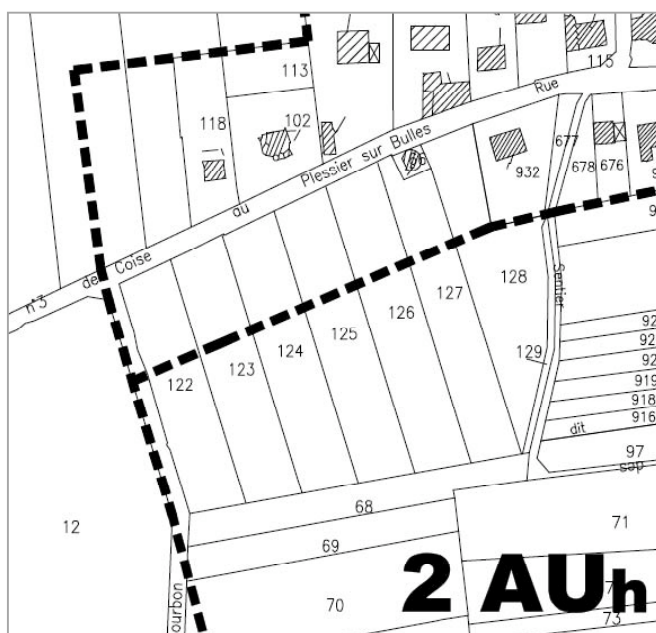
La limite de la zone UB a été définie en tenant compte des critères énoncés en introduction.

Conformément à la jurisprudence, la limite de la zone UB englobe des parcelles non bâties qui s'inscrivent à l'intérieur de la partie agglomérée connue de Le Plessier-sur-Bulles. Ces dernières se présentent sous différentes formes :

- elles s'inscrivent dans la continuité de l'enveloppe bâtie comme les parcelles non bâties situées dans la rue de l'église (parcelles n°999, 1000, 1002...) ;
- elles constituent le pendant de l'urbanisation d'une rive bâtie à l'image de l'ouest de la rue de Coiseaux, du sud de la rue de Bulles (parcelle A1) et l'est de la rue de Monceaux (parcelle A 5), rue des Marettes (parcelle 792).

Certaines limites du périmètre de la zone UB nécessitent quelques explications.

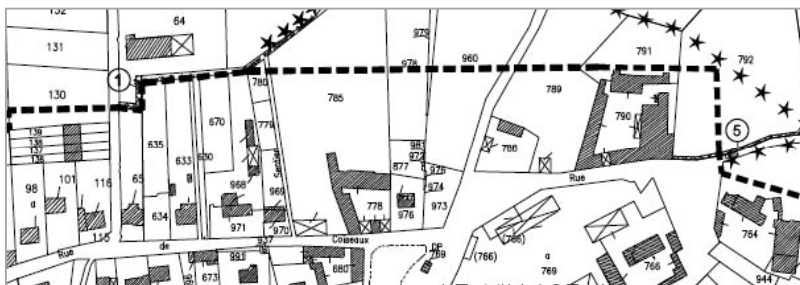
La limite ouest de la zone UB a été définie afin de dessiner une lisière urbaine cohérente. Cette lisière « vierge » va évoluer suite à l'urbanisation de la zone 2 AUh. Les élus ont souhaité établir cette nouvelle lisière sur une limite réelle, représentée par le chemin de Bourbon. Il faut rappeler que la commune effectue un remembrement des terres agricoles. La limite définie est cohérente et facilite la réalisation de ce dernier. Considérant que les parcelles n°122 et 123 sont intégrées à la zone urbaine, les parties de parcelles qui constituent le pendant de l'urbanisation (22 et 119) sont également intégrées par souci d'équité.



Seule la façade des parcelles non bâties (parcelles 122, 123, 124, 125, 126, 127 et 128) situées au sud de la rue de Coiseaux a été intégrée à la zone UB.

Il s'agit, d'une part, de privilégier une urbanisation proche de la voie dans le prolongement du bâti existant à l'est et d'autre part, de donner une forme cohérente à la zone 2 AUh en y intégrant les fonds de parcelles des terrains susvisés. L'objectif est d'optimiser la capacité d'accueil en constructions dans cette partie du territoire et de conserver la densité d'implantation des constructions observées dans le village. En d'autres termes, le gel de l'urbanisation de ces fonds de parcelles est provisoire, dans l'attente de la réalisation d'une modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AUh.

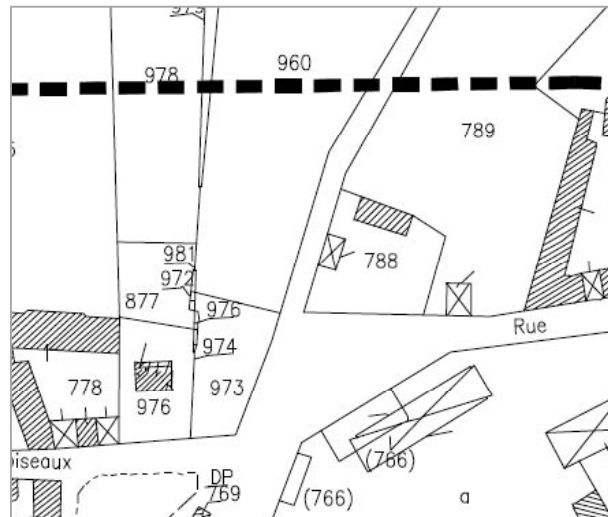
La limite nord de la zone UB a été harmonisée. Elle tient compte de la structure urbaine du village qui repose au nord sur une ligne horizontale représentée par les rues de Coiseaux et des Marettes.



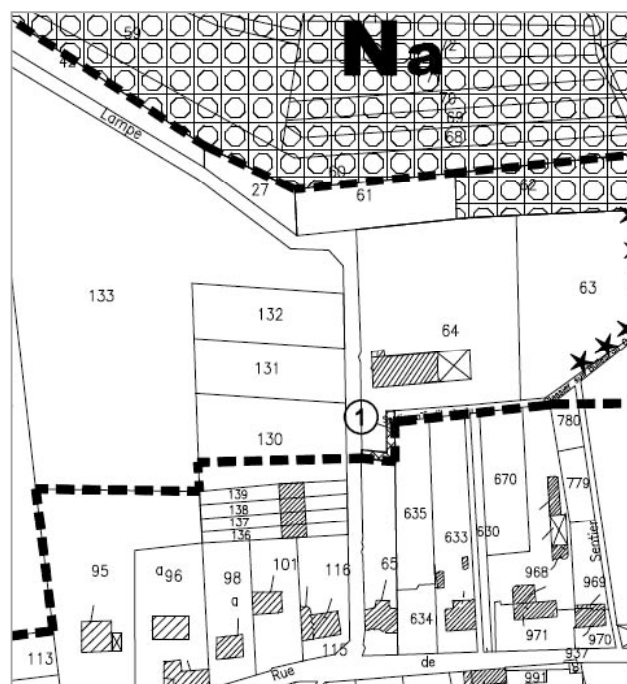
Le parti d'aménagement de la commune est de permettre la réalisation d'habitations uniquement en façade de ces rues. Une urbanisation au-delà de cette limite est proscrite car elle remettrait en cause la forme urbaine actuelle. En outre, l'urbanisation se confronterait vite aux contraintes du site (boisements, coteau marqué de la vallée Sainte-Marguerite). Un développement urbain dans cette partie du territoire n'apparaît pas pertinent.

La limite de la zone UB a été harmonisée pour permettre à tous les propriétaires de réaliser des annexes en arrière du front bâti actuel. L'établissement d'une profondeur constructible pour les habitations appuie cet objectif.

La voie communale n°1 du Quesnel-Aubry par Le Plessier-sur-Bulles n'est desservi par aucun réseau. De plus, la voirie est étroite. Néanmoins, le classement en zone UB des parcelles contiguës (résultant de l'harmonisation des limites de la zone UB expliquée ci-dessus) peut ouvrir des droits à bâtir. La commune ne souhaite pas prendre en charge la réalisation des réseaux dans ce secteur, c'est pourquoi, la commune interdit tout accès sur cette voie afin de ne pas ouvrir ces droits à bâtir injustifiés.



Une opération privée de logements locatifs (parcelles 136, 137, 138 et 139) a été réalisée au nord de la rue de Coiseaux (chemin du cul de lampe), à proximité immédiate d'une chèvrière. Le choix de localisation de ces logements pose aujourd'hui de nombreux soucis à la mairie. La voie qui supporte de trafic n'est pas adaptée et empêche le croisement de deux véhicules (circulation difficile) ; la présence d'une chèvrière en face des constructions accentue les difficultés de circulation (passage de tracteurs) sans compter les nuisances sonores et les odeurs résultant de l'activité.



Par ailleurs, ce secteur est enclavé entre un bois et les fonds de parcelles de la rue de Coiseaux. Cette situation isole les terrains du reste de l'agglomération et rend plus difficile l'intégration des habitants.

La proximité immédiate d'un site NATURA 2000 (secteur Na) invite à limiter l'urbanisation de cette partie du territoire. Cette mesure conservatrice œuvre dans le sens du développement durable des espaces menacés par l'urbanisation. De plus, l'intégration des parcelles n°130, 131, 132 et 133 en zone urbaine irait à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui affiche une double objectif : protéger les espaces naturels aux valeurs environnementale et écologique et permettre le développement des activités agricoles en place. La chèvrière est une activité agricole soumise au règlement sanitaire départementale (implantation à 50 m des habitations).

L'urbanisation de la rive ouest du chemin annulerait toute possibilité de développement de l'activité. En effet, pour que l'urbanisation respecte la forme urbaine actuelle, elle devrait s'inscrire en continuité des logements locatifs existants, c'est-à-dire à moins de 50 m des bâtiments de la chèvrerie. La commune refuse d'envisager cette possibilité, sachant qu'elle accentuerait les problèmes et les insuffisances présentées précédemment.

Les autres limites de la zone UB ont été définies en tenant compte des limites des propriétés bâties. Il s'agit de ne pas empêcher un propriétaire de réaliser une annexe en fond de parcelle. La volonté communale reste néanmoins de ne pas encourager la réalisation de constructions à usage d'habitation en double rideau afin de ne pas perturber la trame bâtie actuelle. Les limites de la zone UB et son règlement UB oeuvrent dans ce sens (profondeur constructible).

Vocation

La zone UB recouvre un bâti que l'on peut qualifier de mixte à la fois sur les types de fonctions et sur le plan architectural.

La zone UB regroupe différentes natures de bâti. On retrouve en majorité des constructions à usage d'habitation qui sont accompagnées d'éléments qui participent au dynamisme du village (église, école, mairie, salle communale...). Il existe également de petits artisans et des activités agricoles.

La zone UB est composée de caractéristiques architecturales hétéroclites ayant trait à la fois au bâti ancien (implantation à l'alignement, pierre, brique), au bâti récent (implantation en retrait de l'alignement, enduits clairs) et au bâti d'activité (anciens corps de ferme).

Comme annoncé précédemment, la zone UB reste un secteur principalement voué à l'habitat. Pour cette raison, le règlement interdit les activités nuisantes qui se révèlent bien souvent incompatibles avec le voisinage.

Le règlement interdit également l'implantation des bâtiments agricoles et d'élevage à l'intérieur de la zone UB, sans rapport avec une activité existante, en raison des nuisances qu'ils peuvent occasionner. Le développement des activités agricoles existantes est permis mais de manière contrôlée. Les bâtiments et installations agricoles sont autorisés à condition d'être implantés sur un îlot foncier supportant déjà une construction à usage agricole.

Les activités artisanales et commerciales constituent un facteur de dynamisme communal. En venant conforter leur existence ou permettre leur création ou leur développement à l'intérieur de la zone UB, cela permet de renforcer l'identité villageoise de Le Plessier-sur-Bulles vouée à accueillir de petites activités sur son

territoire.

En accompagnement de l'urbanisation d'une partie du chemin du Tour de Ville (zone 2 AUh située à l'est du village), un emplacement réservé (ER 7) a été inscrit le long du Petit Chemin. Il a pour objet l'élargissement de cette voie permettant ainsi la liaison directe entre la rue de l'église, qui accueille l'école, et la zone 2 AUh. Son caractère d'intérêt général est manifeste dans la mesure où il permet une évolution du statut de cette voie (qui n'est utilisée que dans le cadre de déplacements piétons) et de procéder au bouclage de la voirie dans ce secteur. La future voie pourra supporter à terme les déplacements pédestres et motorisés et permettre une circulation publique sécurisée.

La configuration de la ruelle de l'église (voie en impasse) pose le problème de l'évolution des engins utilisés par les prestataires du ramassage des ordures ménagères, les pompiers, les livreurs... Ils ne peuvent pas faire demi-tour sans effectuer de marche arrière, manœuvre qui s'avère dangereuse (visibilité réduite voir nulle). Un emplacement réservé n° 8 a été inscrit au plan de découpage en zones. Il a pour finalité l'aménagement de l'extrémité de la ruelle et son élargissement afin de permettre des manœuvres sécurisées.

Accès et voirie

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

La voie communale n°1 du Quesnel-Aubry par Le Plessier-sur-Bulles est une rue étroite qui n'est desservie par aucun réseau. Le classement en zone urbaine des parcelles qui la bordent résulte de la volonté communale d'harmoniser les limites de la zone UB afin de permettre aux propriétaires de réaliser des annexes en fonds de parcelles. La commune n'est pas favorable à la réalisation d'habitations sur les parcelles 960 et 789 et n'est pas d'accord pour prendre en charge l'extension des réseaux. C'est pourquoi, elle inscrit au règlement que tout accès sur la voie communale n°1 est interdite. Cette règle vise à fermer tout droit à construire et se justifie par l'absence des réseaux.

Desserte par les réseaux

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

En matière d'eaux usées, le règlement prévoit la réalisation d'un assainissement autonome en accord avec le schéma d'assainissement en attente d'approbation.

Caractéristiques des terrains

La superficie minimale des terrains, pour qu'ils soient constructibles, a été fixée à 500 m² pour un terrain en l'état et à 800 m² en cas de division. Ces minimums correspondent aux caractéristiques de la trame parcellaire actuelle, trame confortée par les derniers découpages fonciers issus de lotissements. Il s'applique aux terrains susceptibles de recevoir des habitations, sachant que ce mode d'occupation est dominant. Les extensions des habitations existantes ne sont pas concernées par cette obligation, ni les terrains destinés à recevoir des activités autorisées dans la zone. Il s'agit d'une volonté municipale afin de ne pas pénaliser l'activité dans le village et ainsi de combler le déficit d'emploi fourni sur place. En ce qui concerne les équipements publics, un coût trop important du foncier pourrait obérer leur réalisation.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies de communication jouent un rôle de première importance dans la structuration urbaine. Elles dessinent et ordonnent le tissu urbain. Des ambiances urbaines spécifiques se dévoilent au Plessier-sur-Bulles. Elles résultent en grande partie de l'implantation des constructions par rapport à la voie. Au sein du village se succèdent des modes d'implantation du bâti différents (alignement et retrait de l'alignement), traduction immédiate du comblement progressif des dents creuses au sein de la trame bâtie originelle. Ce constat a amené à édicter un règlement qui laisse l'alternative de s'implanter soit à l'alignement des voies soit en retrait d'au moins 7 m de celles-ci. Ce retrait a été choisi pour laisser suffisamment d'espace sur le terrain pour garer un véhicule à l'entrée du garage sans perturber la fermeture du portail. Cette mesure contribue à réduire le stationnement sauvage sur la voie publique.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans un certain nombre de cas où des exigences de cohérence urbaine, et d'évolutivité des constructions existantes, imposent un autre type d'implantation du bâti, notamment lorsqu'il s'agit de l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une habitation existante.

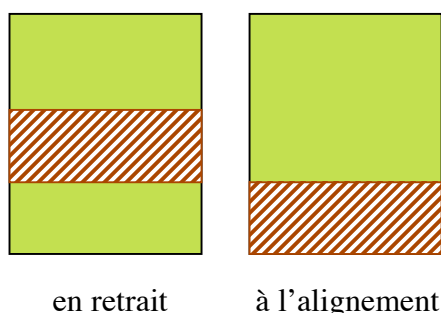
En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie et des problèmes de voisinage (servitude de passage, manque d'intimité...). Cette profondeur constructible est fixée à 35 m en zone UB, 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 modérée de constructions existantes et dans le cas d'une transformation ou d'un changement de destination à usage

d'habitation d'une construction existante.

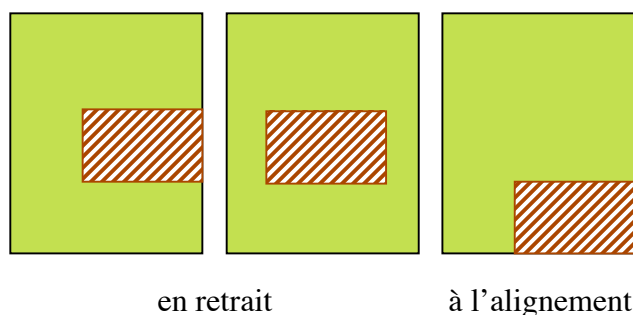
Implantation par rapport aux limites séparatives

En matière d'implantation des constructions mais cette fois par rapport aux limites séparatives, il est laissé le choix d'implanter la construction soit sur une limite séparative au maximum ou en retrait (au moins 3 m) de ces dernières. Le règlement a pour but de libérer sur un terrain bâti un passage qui crée l'unité du jardin. La volonté des élus est d'éviter que le devant et le derrière d'un terrain soit physiquement dissociés par une construction (cas n°1). En effet, cette configuration présente quelques inconvénients ; par exemple en cas de tonte de la pelouse. Le passage de la tondeuse à l'intérieur de la construction est rendu obligatoire pour desservir l'ensemble du terrain. En outre, le stationnement des véhicules ne peut être opéré qu'à l'avant du terrain ce qui restreint les possibilités en cas de réalisation d'un garage.

Cas n°1 :
Exemples d'implantations indésirables
en limite séparative



Cas n°2 :
Exemples d'implantations souhaitées
sur une limite séparative au maximum
ou en retrait



Le règlement pourra être adapté aux cas particuliers lorsqu'ils concernent l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Emprise au sol

Dans l'optique de maîtriser la densité, l'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 40 % de la surface totale du terrain concerné. Compte tenu de la taille variée du parcellaire, le pourcentage retenu a pour but de permettre une densification normale des terrains en milieu rural.

L'emprise au sol est portée à 60 % pour les activités. Celles-ci nécessitent généralement une emprise au sol plus importante sur le terrain compte tenu de la nature

des bâtiments utilisées (hangars...).

Pour les petits terrains bâtis existants ne répondant pas aux exigences évoquées ci-dessus, il est possible de réaliser 150 m² d'emprise maximale. Cet alinéa évite de pénaliser des cas particuliers à l'exemple des constructions anciennes réalisées sur de petits terrains.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est un élément à prendre en compte au sein d'un environnement naturel sensible. Il s'agit en effet de s'adapter à la silhouette urbaine de l'agglomération et de ne pas venir créer des disparités au sein de la trame bâtie. Le diagnostic a révélé que la hauteur des constructions, limitée à rez-de-chaussée + combles sauf cas rare, produisait une épannelage homogène de la silhouette urbaine.

La hauteur des constructions fixée au PLU a été adaptée à l'existant. Pour toute construction, la hauteur ne pourra pas dépasser 9 m au faîtage.

Le diagnostic a révélé quelques cas rares de constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m, comme les maisons de ville édifiées sur deux niveaux. L'évolutivité de ce bâti est autorisée à condition que l'extension ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.

Aspect extérieur

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, plusieurs remarques doivent être faites.

La volonté communale a été d'édicter des règles qui s'appliquent uniformément à l'ensemble de la zone UB.

Des principes généraux garantissent le maintien des dimensions, de l'architecture, de la nature des matériaux des constructions anciennes. Notamment, l'utilisation des matériaux locaux (comme la pierre, le silex ou la brique) devra être respecté en cas de restauration, réparation, extension ou adaptation d'une construction ancienne traditionnelle. Pour les matériaux destinés à être recouverts, les enduits devront rappeler les enduits anciens.

Les règles ont été ciblées sur quelques aspects. Le choix de la commune est de ne pas contraindre les propriétaires de manière exagérée compte tenu des besoins actuels en logement et du coût d'entretien des constructions. Seuls quelques aspects ont été renseignés comme :

- les menuiseries (menuiseries en bois peintes ou lasurées, volets roulants avec coffre invisible et volets battant conservés en cas de rénovation...),

- les joints des maçonneries, des murs et des façades utilisant la chaux ;
- l'aspect des toitures (pentes à deux versants à 40° minimum, ouvertures de types lucarne à fronton, châssis de toit basculant posés au nu du plan de couverture, utilisation de la tuile en terre cuite, ardoises...),
- les vérandas, les annexes, les abris de jardin.

Les abris de jardin font l'objet d'une réglementation spécifique en vue de les dissimuler au maximum. En outre, l'utilisation obligatoire de matériaux de couleurs foncées (rappelant la végétation ou la terre) garantit leur insertion au sein de leur environnement urbain et naturel.

Dans la zone UB, les clôtures minérales et végétales sont préconisées en façade sur rue. Le règlement laisse une gamme d'aspect hétéroclite à l'image de ce qui existe aujourd'hui au sein de la zone.

La clôture végétale est également autorisée. L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

Pour des raisons évidentes de qualité esthétique, les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont limitées à 50 cm de hauteur maximum pour les clôtures édifiées en limites séparatives. Le calcul de la hauteur doit être effectué à partir du niveau du terrain naturel.

Une attention particulière a été portée aux sous-sols. La commune est traversée par un talweg qui a déjà engendré des désagréments (inondation de cave et de sous-sols). Aussi, les élus ont souhaité mettre en garde les futurs riverains et invitent chaque pétitionnaire à mener une étude hydrogéologique afin, d'une part de s'assurer que la parcelle est bien apte à recevoir une construction sans conséquence dommageable (inondation) et d'autre part à mettre en oeuvre des dispositions constructives adaptées à la nature des sols.

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette règle a pour objet la fluidité de la circulation en partie agglomérée et la sécurité des usagers de la route.

Des critères portant sur la superficie des places de stationnement sont rappelés dans le règlement. Ce dernier rappelle que les places doivent être utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes. Il s'agit d'obliger les constructeurs à réaliser un stationnement opérationnel et adapté aux différents projets.

Espaces libres et plantations

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. L'aménagement des jardins privatifs concourt très largement à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement indique que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent l'être d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Afin de garantir l'insertion paysagère des constructions nouvelles réalisées à l'est de la rue de Monceaux (sensible d'un point de vue paysager), le règlement oblige à ce que des plantations soient réalisées en fond de parcelle. Il s'agit de créer une lisière végétale adoucissant la transition entre l'espace agricole et l'espace bâti. Elle viendra prolonger de la ceinture verte évoquée dans le diagnostic.

Au sujet du traitement végétal des espaces libres, le règlement rappelle que l'utilisation des essences régionales est vivement recommandée. En effet, leur implantation dans un environnement naturel adapté (exposition, chaleur, humidité...) assure leur intégration paysagère et leur pérennité. Une liste d'essences est proposée.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25 pour les habitations et leurs annexes. La volonté municipale est de conserver l'image urbaine actuelle et l'équilibre du bâti. Il n'est pas souhaité de surdensité dans un petit village rural. Une marge de manoeuvre est néanmoins introduite pour les habitations et annexes réalisées avant l'entrée en vigueur du PLU laissant une possibilité d'extension limitée.

Aucun COS n'a été fixé pour les bâtiments à usage d'activité. Il s'agit d'assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité dans le respect des législations en vigueur et de permettre l'implantation de petites entreprises compatibles avec le voisinage.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONE	SUPERFICIE*	
	Secteur	Partielle Totale
UB		16 ha 17 a
TOTAL		16 ha 17 a

2.2.3. – Les zones naturelles

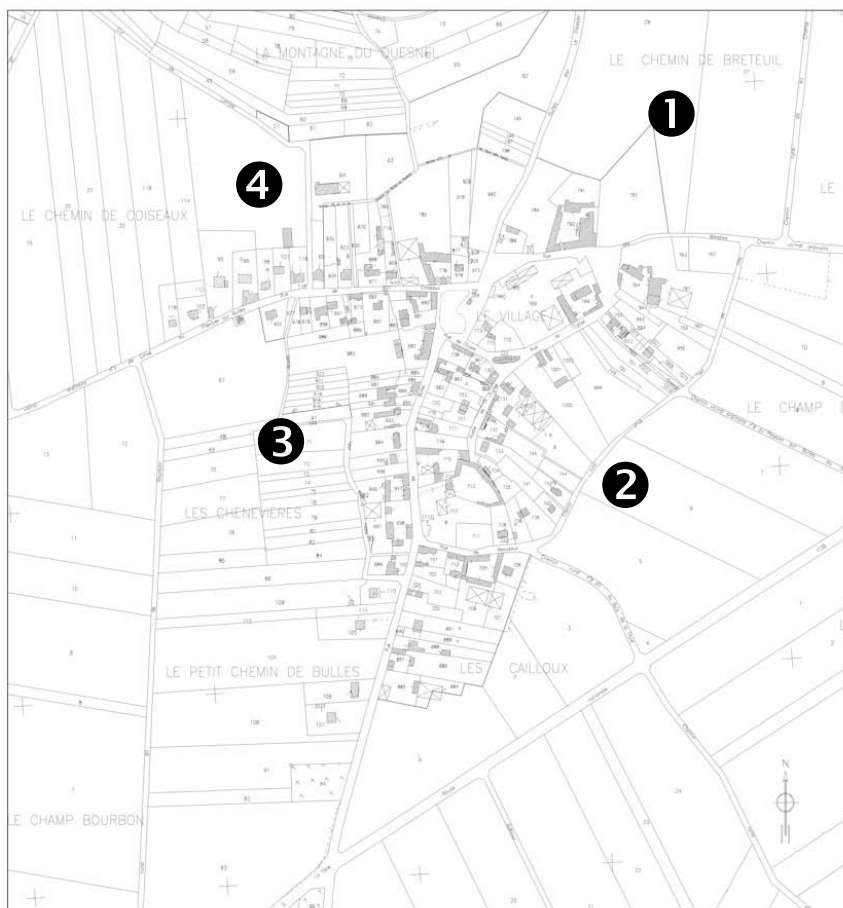
Elles sont au nombre de 3 : AU, A et N.

➤ La zone AU

Elle correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation.

C'est une zone non équipée dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le choix de localisation des zones d'extension future a été décidé à l'issue d'un examen attentif des possibilités qu'offre la commune. Un tour complet de la commune a été réalisé : 4 secteurs ont été étudiés.



Zones d'extension future examinées

A l'issue de l'examen, il apparaît que les deux secteurs (1 et 4) situés au nord de la commune sont les moins adaptés à recevoir l'urbanisation future de la commune.

Le secteur n°1 se situe au nord-est du village sur le rebord du coteau. Sa situation de promontoire rend sensible toute urbanisation dans un contexte paysager très ouvert. La présence de bâtiments agricoles au sud de la zone vient créer une coupure franche avec le reste du village. Cette caractéristique peut nuire à l'intégration sociale et des nouveaux arrivants et à la cohérence urbaine du projet.

Le secteur n°4 est situé au nord-ouest du territoire à proximité d'une chèvrerie en exercice. Ce secteur est concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Il est accessible par une voie étroite qui rend difficile une circulation automobile régulière. Ce secteur de l'agglomération est situé à l'arrière d'un front bâti et apparaît isolé. Il est peu perceptible à partir de la rue de Coiseaux. Ces conditions peuvent rendre difficile l'intégration des nouveaux arrivants.

Les deux secteurs restants présentent l'avantage de compléter la forme urbaine du village et de redessiner sa silhouette aujourd'hui déséquilibrée.

Le secteur n°2 se situe à l'est du village et est desservi par une voie unique « le chemin rural du Tour de Ville » qui permet de relier la rue de Monceaux à la rue des Marettes. Il est composé des fonds de parcelles des constructions implantées le long de la rue de l'Eglise et de terres cultivées.

L'urbanisation de ce secteur permettrait de prolonger l'urbanisation qui s'est profilée le long du chemin. La création d'une liaison véhicule et piétonne avec la rue de l'église est programmée (ER 7) par l'intermédiaire de l'élargissement du Petit chemin qui débouche à proximité de l'école.

Le périmètre de la zone n'intègre qu'une partie du chemin du Tour de ville. Un corps de ferme et des bâtiments d'élevages se situe au nord-ouest du site (au-delà de l'école). La règle de réciprocité s'applique et les élus ont décidé de privilégier le développement de cette activité considérant que d'autres possibilités de développement urbain peuvent être opérés dans le cadre du PLU. Le paysage sensible de cette lisière au contact direct des terres agricoles a amené à édicter des mesures en faveur de l'insertion paysagère des constructions (traitement paysager de la lisière par la plantation d'un écran végétal).

Le secteur n°3 se situe à l'ouest de l'agglomération. Ce secteur présente l'avantage de compléter la forme urbaine du village. De plus, son urbanisation permettrait de traiter la lisière urbaine très visible dans le paysage. L'examen de ce secteur a débouché sur des principes d'aménagement qui pourront être repris lors de la modification du PLU. Le principe de création d'une haie végétale en limite de la zone a été adopté de manière à permettre une bonne intégration paysagère des constructions. Ce réseau de haies existe déjà à l'est et au nord du village. L'idée est de le compléter. La définition d'un chemin de tour de ville, signe distinctif des villages picards est également un souhait des élus.

L'urbanisation du secteur présente également l'avantage de freiner le développement urbain linéaire engagé le long de la rue de Coiseaux. L'idée est de permettre un bouclage de la voirie par la création d'une voie nouvelle à l'intérieur de la zone. Celle-ci permettrait de relier la rue de Coiseaux et la rue de Bulles. Cette voirie serait l'occasion de rattacher physiquement le nouveau quartier au reste du village.

La limite de la zone 2 AUh ouest prend en parti appui sur le chemin rural dit de Bourbon. Cette limite permet de dégager un accès possible à la zone. De plus, il définit une limite cohérente et connue facilitant le remembrement en cours sur la commune.

La zone 2 AUh est destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation et de petites activités (artisanales et de bureaux). Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Il convient de préciser que le classement en 2 AU a été préféré considérant l'absence de réseaux dans les zones concernées. Ces derniers ne permettent pas de desservir convenablement l'ensemble des terrains composant les secteurs 2 AUh.

La zone 2 AUh constitue ainsi une réserve foncière, dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé. La volonté communale exprimée dans le PADD est de privilégier l'urbanisation des nombreuses dents creuses au sein de son tissu bâti (immédiatement constructible puisque desservi par les réseaux) avant d'avoir recours à des terrains situés en périphérie du noyau urbain.

A) Le secteur 2 AUh (vocation Habitat)

La volonté de maîtriser et de modérer la croissance démographique a conduit à l'inscription de secteurs réservés au développement futur du village : les zones 2 AUh.

Comme l'a souligné le diagnostic, l'actuel tissu urbain de Le Plessier-sur-Bulles comprend quelques dents creuses dont l'urbanisation reste incertaine puisque assujettie à la volonté des propriétaires. Leur avenir n'étant pas du ressort de la mairie, de sérieuses incertitudes planent quant à leur devenir.

Même si le souhait d'une évolution démographique modérée a été annoncé dans le PADD, la programmation de zones d'extension future pour l'habitat s'est révélée indispensable pour répondre aux objectifs de développement démographique.

Après examen des possibilités d'extension spatiale et de cohérence urbaine, deux secteurs ont été choisis à l'est et à l'ouest de la commune (Cf. paragraphe plus haut).

Le classement en 2 AUh permet d'ores et déjà d'annoncer une vocation mais non un règlement précis. Le règlement (vocation, réseaux, implantation...) reprend des règles similaires à la zone UB. L'ensemble du village fait l'objet de règles générales communes. La zone 2 AUh constitue le prolongement naturel de la trame urbaine actuelle. Il semble donc logique d'adopter pour la zone 2 AUh des règles identiques ou

qui se rapprochent de celles de la zone UB. Les règles annoncées dans le règlement du PLU pour la zone 2 AUh restent indicatives tant qu'une modification du PLU ne sera pas intervenue. C'est à l'issue de cette procédure que les règles définitives seront adoptées.

La zone 2 AUh située à l'est de la commune s'inscrit dans un espace naturel qui est structuré par un réseau de haies qui apporte au chemin du Tour de Ville une certaine qualité paysagère. Le PLU prend en compte cet aspect et une protection particulière a été définie au plan de découpages en zones n°5b. Cette protection assure le maintien des haies répertoriées avec la possibilité de réaliser des trouées en cas d'accès ou de réalisation d'équipements d'infrastructures.

La qualité paysagère de cette lisière urbaine va être bouleversée suite à l'urbanisation de la zone. La lisière va être déplacée. Aussi, il est prévu de créer une nouvelle lisière végétale afin d'adoucir la transition avec l'espace agricole.

On l'aura compris, les terrains classés en 2 AUh ne sont pas équipés (absence de réseaux) et ne peuvent donc pas prétendre à une urbanisation immédiate. Le COS a été fixé à 0 pour ne pas hypothéquer l'urbanisation des zones sur le long terme.

En accompagnement de l'urbanisation d'une partie du chemin du Tour de Ville, un emplacement réservé (ER 7) a été inscrit le long du Petit Chemin. Il a pour objet l'élargissement de cette voie permettant ainsi la liaison directe entre la rue de l'église qui accueille l'école et la zone 2 AUh. Il s'agit de faire évoluer le statut de cette voie qui n'est utilisée que dans le cadre de déplacements piétons. Elle pourra supporter à terme les déplacements pédestre et motorisé.

➤ **La zone A**

Les zones A sont des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Elle couvre la fraction du territoire communal constituée des terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue. Elle s'étend sur environ 320 ha et représente 82 % du territoire communal. L'étendue de la zone A traduit pleinement l'appartenance du territoire communal au profil rural et agricole du Plateau-Picard.

La zone agricole retenue au plan correspond aux terres agricoles qui constituent le Plateau-Picard, région réputée pour son potentiel agronomique. Elle couvre tout le territoire communal et est délimitée par la vallée Marguerite au nord et au nord-ouest.

La zone A vient mourir sur les limites des propriétés bâties du village. Elle englobe au nord-ouest la chèvrerie dont les critères l'assimilent à une activité agricole.

Son intégration à la zone A lui assure un développement sans contrainte. Ce classement est conforme au volet économique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La zone A présente un paysage uniforme dans lequel subsistent de rares remises boisées ou rideaux de verdure. Le champ de vision est arrêté par des boisements plus imposants qui servent de toile de fond au village (point de vue à partir du sud du territoire). Ces massifs boisés ont d'ailleurs été classés en zone N compte tenu de leur intérêt paysager. Le paysage du Plateau-Picard reste très singulier sur le territoire communal de Le Plessier-sur-Bulles.

La vocation de la zone A est exclusive et toute entière consacrée à l'activité agricole et à sa diversification. Sont autorisées les habitations nécessaires au logement des exploitants ou de leurs salariés. Dans ce cas, l'habitation doit être réalisée à proximité du siège d'exploitation. Le principe adopté vise à ne pas permettre la diffusion d'habitations dans les zones naturelles et ainsi réduire les impacts visuels qu'elles pourraient occasionner. De plus, le règlement rappelle que les bâtiments ou les installations qui seront réalisés devront s'intégrer au site naturel afin de garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage et tendre vers une harmonie générale.

Le règlement autorise la création et le développement des activités agricoles à condition que les mesures respectueuses de l'environnement définies par la loi du 10 juillet 1976 soient respectées. La diversification de l'activité agricole est également rendue possible (accueil en gîte, vente de produits à la ferme...) dans la mesure où elle est liée ou nécessaire à l'exploitation agricole existante.

Hormis donc les activités liées à l'agriculture et à l'élevage, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A.

La zone A comprend plusieurs emplacements réservés dont les objets sont divers.

L'emplacement réservé n°1, situé au niveau de la chèvrerie au nord du territoire communal, a pour but de prolonger le sentier du Plessier-sur-Bulles au Quesnel et de le relier au chemin rural du cul de Lampe. Cette volonté traduit l'orientation générale de compléter le chemin de tour de ville si caractéristique des villages du Plateau-Picard. Ce chemin existe en grande partie ; quelques morceaux doivent être créés ou ravivés pour compléter le maillage existant.

Des dispositions ont été prises dans le PLU (ER 3) pour répondre aux besoins en terrains en cas d'extension du cimetière. Ce dernier est situé au sud du village dans la rue de Bulles. L'extension est envisagée vers le sud pour des raisons d'hygiène. En outre, des besoins en terrains pourront se faire sentir dans le futur en cas de développement urbain vers le sud (prolongement de la zone 2 AUh ouest). Les parcelles 91 et 108 pourront servir d'accès.

Dans la même rue, l'ER 6 est également lié au cimetière. Il a pour objet la création de places de stationnement. Celles-ci sont envisagées en parallèle à la rue de Bulles pour faciliter les manœuvres. Cette initiative communale a le mérite d'éviter le stationnement sauvage en entrée de ville et à l'approche d'un carrefour réputé dangereux (route départementale très circulée).

Les emplacements réservés n°4 et 5 ont la même vocation. Leur localisation diffère. Le premier est situé de part et d'autre de la rue de Bulles et le deuxième en prolongement de la rue des Marettes au nord-est du village. Ces emplacements réservés ont été inscrits à la demande de la Communauté de Communes du Plateau-Picard et ont pour but l'élargissement de la voirie gérée à l'échelon intercommunal. Cette mesure vise à rendre les déplacements plus aisés sur des voies au gabarit parfois inadapté au trafic qu'elle supporte (cars scolaires, poids lourd, tracteur...).

Un dernier emplacement réservé a été inscrit dans la rue des Marettes. L'ER 2 vise à réaliser une haie végétale en prolongement des haies existantes. Cette entrée de ville est soumise en période hivernale aux vents dominants et froids du nord. En cas d'intempéries (neige) des congères se forment sur la rue des Marettes rendant la circulation difficile et la voie impraticable. Autrefois, une haie végétale bloquait la neige qui s'accumulait alors dans la plaine mais cette dernière a été arrachée. La volonté communale est de replanter cette « barrière naturelle » afin de limiter les effets néfastes engendrés par l'accumulation de neige.

Accès et voirie

A la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'entente entre les agriculteurs eux-mêmes. De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. C'est pourquoi le règlement autorise que l'accès au terrain se fasse par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Il est rappelé les conditions dans lesquels les accès doivent être réalisés (sécurité, défense incendie, protection civile, adaptés à l'opération...).

Réseaux

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. En cas d'impossibilité d'y satisfaire, les bâtiments peuvent être alimentés par des forages ou des puits particuliers à condition de répondre aux exigences en matière de salubrité publique (eau reconnue comme potable, risque de pollution écarté, conformité du réseau avec la réglementation en vigueur).

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, il n'est pas prévu de desservir la zone agricole par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des assainissements autonomes.

Implantation des constructions

La constructibilité en zone agricole est faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'agriculture. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises par rapport à certaines infrastructures routières très circulées de manière à réduire au maximum les risques d'accidents en cas de débouché sur les routes départementales. L'implantation des constructions est ajustée en fonction de l'importance des infrastructures soit pour toute construction au minimum à 10 m de l'emprise des routes départementales et 5 m pour les autres emprises publiques. Ces reculs permettront d'augmenter la visibilité aux abords des voies de circulation. Ces règles auront également pour effet de réduire l'impact visuel des constructions à partir des voies de communication empruntées.

Une dérogation est introduite pour le bâti existant dont l'implantation différerait du règlement du PLU. L'évolutivité du bâtiment est permise à condition qu'il n'engendre pas une réduction du recul initial.

Un recul de 10 m des zones UB et AU est édicté au règlement pour les constructions à usage agricole. Il s'agit d'émettre des dispositions pour atténuer les nuisances qui peuvent résulter de l'implantation d'un bâtiment agricole (bruit, odeurs, contenir la diffusion du feu en cas d'incendie auprès de bâtiments volumineux pouvant contenir des substances inflammables (citerne de fioul, hangar de stockage de paille...)).

Implantation des constructions sur une même propriété

Pour les mêmes raisons évoquées plus haut en matière d'incendie, les constructions doivent être implantées à 4 m les unes des autres sur une même propriété. Cette règle servira à prévenir une éventuelle propagation du feu d'un bâtiment à l'autre.

Hauteur

Une distinction est faite entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles. Aussi, la hauteur des constructions vouées à l'habitat est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles aménagés. La hauteur déterminée permettra de limiter l'impact de la construction dans le paysage ouvert des terres agricoles.

Une autre règle a été édictée pour les bâtiments agricoles. La hauteur retenue au règlement est celle des hangars qui pour des raisons fonctionnelles nécessitent des hauteurs spécifiques, soit 15 m au faîtage. C'est une hauteur qui permet aux remorques

de déployer leur flèche. Une dérogation est introduite pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité agricole.

Aspect des constructions

L'intégration des constructions dans le paysage — y compris celles nécessaires à l'agriculture — constitue une des principales préoccupations des élus de Le Plessier-sur-Bulles.

Le plateau agricole offre des perceptions lointaines dans lesquelles le moindre élément du paysage prend une dimension insoupçonnée.

Les caractéristiques des constructions devront répondre à cette exigence de qualité et veiller par leur gabarit, leur tonalité et leur matériau à s'inscrire harmonieusement dans leur environnement. Les exigences dans l'aspect concernent toutes les constructions.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, l'usage des matériaux « naturels » de type bois ou de profilés divers utilisant des couleurs se fondant dans la nature est imposé. Les teintes employées pour la couverture seront différentes de celles de la façade afin d'éviter l'effet de masse.

L'architecture des constructions à usage d'habitation devra répondre, dans leur grande ligne, aux mêmes exigences que les constructions situées dans le village de manière à ne pas dénaturer l'architecture présente sur le territoire. Les règles édictées en zone A garantissent l'harmonisation du patrimoine architectural.

Espaces libres et plantations

Une haie végétale devra être réalisée à la périphérie de toute installation agricole afin de permettre une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

La zone agricole recèle une ultime remise boisée dont l'existence n'est pas anecdotique dans le paysage. Elle vient ponctuer l'espace et est source de diversité. Sa protection est souhaitée et se traduit par un classement spécifique au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits et les coupes et abattages soumis à autorisation.

Au chapitre des protections, des éléments particuliers du paysage ont été identifiés. Il s'agit de haies et de rideaux de verdure qui participent pleinement à la qualité et à la structuration du paysage du Plateau Picard. Leur protection est assurée en vertu de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Des trouées ponctuelles sont toutefois autorisées pour permettre le passage d'engins agricoles ou la réalisation d'équipements d'infrastructure.

➤ **La zone N**

La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

En zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde de sites, milieux naturels et paysage.

Périmètre, répartition et vocation

D'une superficie de 51 hectares, elle couvre 13 % de la superficie du territoire communal. Il s'agit d'une zone de protection dans laquelle la constructibilité est limitée. Par l'inscription de la zone naturelle, la municipalité a souhaité privilégier et reconnaître la qualité paysagère du nord du territoire communal occupé par la vallée Marguerite. Cette dernière présente un réel intérêt paysager. Surmontée par des boisements denses, elle marque la transition entre le Plateau Picard et la vallée de la Brèche. Elle renferme également un reliquat de pelouses calcicoles dénommées *Larris*. Ce type de milieu, autrefois entretenu par le pâturage des moutons est petit à petit recolonisé par les broussailles. Sa sauvegarde nécessite un entretien régulier. Ce type de milieu accueille une flore et des espèces d'animaux bien spécifiques menacées par le changement progressif du milieu. Par conséquent, des mesures de reconnaissance puis de protection ont été mises en place à l'échelle européenne (Site Natura 2000) pour répertorier les espaces sensibles. La commune de Le Plessier-sur-Bulles est concernée et une partie du coteau de la vallée Marguerite a été inscrit en site Natura 2000. Cette distinction est formalisée dans le PLU par la création d'un secteur Na où les occupations et utilisations du sols se limitent aux constructions et installations nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur du site et aux équipements d'infrastructure liés à la gestion des réseaux existants.

La vocation du reste la zone N est une vocation de protection. C'est le maintien en l'état — au minimum — des espaces naturels et des paysages qui caractérisent le territoire. Leur intérêt, à l'échelle de la commune, justifie le classement adopté. La zone N comprend localement des constructions et des installations de chasse. Le règlement permet donc les occupations et utilisations du sol nécessaires à la chasse. La zone N est parfois occupée par des prairies. Des besoins en matière d'abris pour animaux peuvent survenir. La commune est favorable à la réalisation de ces bâtiments dans la mesure où ils ne dépassent pas 30 m².

En résumé, il s'agit d'un espace naturel bien préservé.

En zone N sont autorisés (à l'exception de la zone Na) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général. Le territoire est traversé par des lignes hautes tensions.

Accès et voirie

Comme cela a été dit, la constructibilité est faible en zone N. Le règlement s'attache uniquement à rappeler les règles d'usage en matière d'accès et de voirie (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile...).

Réseaux

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire. En cas d'impossibilité de se raccorder, la desserte en eau par forage ou puits particuliers est tolérée à condition que ces derniers soient réalisés dans le respect de la législation en vigueur.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, l'assainissement individuel est autorisé.

Implantation des constructions

La constructibilité en zone N se réduit au développement des installations existantes ou la création d'équipements d'infrastructures ou d'intérêt général.

Au regard des occupations et utilisations du sol autorisé, le règlement laisse le choix d'implantation (par rapport à la voie et aux limites séparatives) des installations ou constructions là où elles seront le plus utile. Cette souplesse dans le règlement favorisera les implantations dans l'intérêt du paysage et des milieux écologiques.

Emprise au sol

L'emprise au sol n'a pas été réglementée. On peut avancer avec certitude, compte tenu des occupations et utilisations du sol autorisées, que les besoins réels émanant de chaque projet seront scrupuleusement respectés. Par ailleurs, l'emprise maximale des abris pour animaux est annoncée à l'article 1 (50 m² en zone N et 30 m² dans le secteur Na).

Hauteur

La hauteur des constructions est adaptée à la nature du bâti autorisé. La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage. Cette règle est un bon compromis

entre les besoins résultant notamment de l'activité agricole et le maintien de la qualité paysagère et écologique de la zone N.

Aspect

L'intégration des constructions en zone N dont la vocation principale est la protection des paysages et des sites nécessite l'édiction de règles spécifiques pour éviter toute dérive. Les caractéristiques des constructions devront répondre à cette exigence de qualité et veiller par leur volumétrie, leur tonalité et leurs matériaux à s'inscrire harmonieusement dans le paysage et leur environnement proche. En outre, l'aspect des abris pour animaux est renseigné pour une meilleure intégration paysagère.

Espaces libres et plantations

Il existe au sein de la zone N de nombreux boisements ; ils jouent un rôle majeur dans la qualité des sites et du paysage. Leur protection est imposée au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ce qui rend tout défrichement impossible et soumet à autorisation les éventuels coupes et abattages.

➤ Tableau des superficies des zones naturelles

ZONES	SUPERFICIE*	
	Secteur	
	Partielle	Totale
2 AUh		06 ha 08 a
A		317 ha 08 a
N		51 ha 67 a
dont		
Na	13 ha 07 a	
TOTAL		374 ha 83 a

2.2.4 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE
U	16 ha 17 a
N	374 ha 83 a
TOTAL	391 ha 00 a
Espaces boisés classés	27 ha 14 a

2.2.5 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

L'ensemble des emprises figurant sur la liste ci-après sont inscrites au bénéfice de la commune à l'exception des ER 4 et 5 inscrits au bénéfice de la Communauté de communes du Plateau-Picard.

ER 1 : Prolongement du sentier du Plessier-sur-Bulles au Quesnel.

Cet emplacement réservé a pour objet de relier le sentier du Plessier-sur-Bulles au Quesnel au chemin rural du Cul de Lampe. Cette volonté communale œuvre en faveur du développement du chemin du Tour de ville si caractéristique des villages picards. La réalisation de cette sente permettra de boucler le chemin du Tour de ville dans la partie nord du village.

ER 2 : Plantation d'une haie végétale.

En cas d'intempéries de neige, l'entrée de ville Est (la rue des Marettes) est assujettie à la formation de congères. Cet aléa météorique rend difficile voire empêche toute circulation dans la rue. Autrefois, une haie bloquait la neige mais elle a été arrachée. Aussi, les élus souhaitent recréer cette « barrière naturelle » et supprimer les risques en période hivernale.

ER 3 : Extension du cimetière

Cet emplacement réservé a pour objet l'extension du cimetière. Le choix de l'extension s'est porté tout naturellement vers le sud à l'écart des habitations pour des raisons d'hygiène.

ER 4 et ER 5 : Elargissement de la voirie intercommunale.

Ces emplacements réservés ont été inscrits au bénéfice de la Communauté de communes du Plateau-Picard dans le but d'élargir quelques portions de voiries communales (rue de Bulles et rue des Marettes) pour une meilleure circulation routière et la sécurité des usagers de la route.

ER 6 : Création de places de stationnement.

La mairie envisage la création d'un parking qui pourra accueillir les visiteurs du cimetière. A ce jour, le stationnement sauvage engendré par l'absence de places de stationnement marquées pose des problèmes de circulation routière à l'entrée de ville

principale du village et à l'approche d'un carrefour réputé dangereux (route départementale).

ER 7 : Elargissement du petit chemin reliant la rue de l'église au chemin du Tour de Ville.

En accompagnement de l'urbanisation d'une partie du chemin du Tour de Ville, l'ER 7 a pour objet l'élargissement du petit chemin permettant ainsi la liaison directe entre la rue de l'église qui accueille l'école et la zone 2 AUh. Il s'agit de faire évoluer le statut de cette voie qui n'est utilisée que dans le cadre de déplacements piétons. Elle pourra supporter à terme les déplacements pédestre et motorisé.

ER 8 : création d'une placette de retournement.

La configuration de la ruelle de l'église (voie en impasse) pose le problème de l'évolution des engins utilisés par les prestataires du ramassage des ordures ménagères, les pompiers, les livreurs... Ils ne peuvent pas faire demi-tour sans effectuer de marche arrière, manœuvre qui s'avère dangereuse (visibilité réduite voir nulle). L'emplacement réservé a donc pour finalité l'aménagement de l'extrémité de la ruelle et son élargissement afin de permettre des manœuvres sécurisées.

2.2.6 - Les plans d'alignements

Il n'existe aucun plan d'alignement en vigueur sur la commune.

2.2.7 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Le Plessier-sur-Bulles ont été répertoriées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "servitudes d'utilité publique". Les plans et fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Chacune des dispositions arrêtées dans le présent document respecte les servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal.

CHAPITRE TROISIEME

MISE EN OEUVRE DU PLAN

3 - 1 - PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en oeuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

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

3 - 2 - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

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

Pour assurer ces financements, la commune :

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

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

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

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

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

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

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

B) La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

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

3 - 4 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT: MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

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

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

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition de ces ensembles naturels majeurs et à les protéger. L'intérêt paysager s'est traduit par l'inscription au PLU des zones N et A.

La zone N ne se limite pas uniquement aux espaces boisés mais englobe d'autres portions du territoire, notamment la vallée Marguerite dont le relief et la succession de paysages variés lui confère un remarquable intérêt paysager. Cet élément prégnant dans le paysage marque physiquement la coupure entre les grandes régions naturelles du Plateau-Picard et la vallée de la Brèche.

La zone N traduit cette volonté forte de protection des paysages et des espaces sensibles de la commune. Le nouveau classement ne remet pas en cause la culture des terres mais interdit toute construction qui ne serait pas liée directement au site (abris pour animaux, installations nécessaires à l'entretien du site...).

L'intérêt porté au maintien de la qualité des paysages se traduit dans le PLU par l'importance de la zone A et N qui représentent environ 96 % de la superficie du territoire communal.

Tous les massifs boisés répertoriés à l'issue du diagnostic ont été protégés. Leur influence dans la perception du paysage et sur la qualité du cadre de vie est indiscutable. Quelle que soit leur taille, leur forme, leur situation, ils ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone A, quant à elle, représente la vocation agricole des terres qu'elle recouvre et des paysages agricoles évoluant au gré des saisons.

En matière de localisation des zones à urbaniser, on peut affirmer que le développement urbain n'aura aucune conséquence négative en termes de paysage et qu'il ne grèvera pas l'espace naturel au sens strict (zone A et N). Le caractère rural de la commune est donc préservé.

Le traitement paysager des lisières sensibles préconisé dans le PLU est un gage d'harmonie entre espace naturel et espace urbain.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

Indépendamment des milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et économique des lieux.

Les boisements constituent un élément fondamental du territoire communal : ils peuvent par leur présence souligner le relief ou apporter une animation paysagère.

La diversité de la trame végétale est sans conteste l'une des explications à l'intérêt des paysages locaux.

Tous les bois, qu'ils soient grands ou petits (massifs ou bosquets) apportent par leur présence une grande richesse, et représentent par leur localisation un système de limites naturelles qui rend certains secteurs de l'espace facilement identifiables. L'abondance des formes et des tailles des espaces boisés modèle à l'infini l'espace naturel.

En outre, ils peuvent renfermer des milieux floristiques et faunistiques extrêmement riches.

Les espaces boisés classés au titre des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme couvrent 7 % de la superficie du territoire communal. Ce classement, qui empêche tout défrichement, leur confère une protection totale.

Tous les espaces naturels sensibles ou remarquables ont été classés en zone de protection stricte N. Ce classement offre la garantie d'une réelle sauvegarde et renforce la protection de secteurs fragiles traditionnellement exposés. Le site NATURA 2000 fait d'ailleurs l'objet d'un classement spécifique en secteur Na limitant les occupations et utilisation du sol pour une meilleure sauvegarde des espèces rares qu'elle renferme.

Les secteurs qui sont caractérisés par leur qualité environnementale, qualité qui fait l'objet d'une reconnaissance par le biais de ZNIEFF sont intégrés dans les zones naturelles déterminées au PLU.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents.

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.

La commune de Le Plessier-sur-Bulles se traduit par l'hétérogénéité de sa typologie du bâti et des vocations qu'elle recoupe. Le zonage unique UB traduit cette diversité et permet d'harmoniser les règles sur l'ensemble du village.

Tous les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde du tissu urbain ancien.

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à préserver le caractère villageois de Le Plessier-sur-Bulles à travers sa forme urbaine. Les orientations du PLU visent à organiser le développement spatial du village en prenant appui sur sa structure urbaine actuelle. La localisation des zones d'extension future a été déterminée pour « recoudre » le village et harmoniser les lisières urbaines.

Les liaisons douces programmées dans le PLU oeuvrent dans ce sens. Elles viennent créer des liens symboliques entre les quartiers et forment un maillage viaire uniquement consacré à la circulation douce (cadre de vie améliorée).

3 - 4 - 4 - Impact sur l'environnement et protections

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

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier dans un premier temps, un développement cohérent du village sans grever l'espace naturel périphérique,
- protéger le milieu naturel pour pérenniser la variété paysagère, écologique et environnementale du territoire,
- garantir la sécurité des habitants contre les risques de désordres hydrauliques (eaux de ruissellement, inondation des cours d'eau et remontées de nappes).

A partir de l'ensemble de ces données, le document d'aménagement ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

1 - LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les différents types de zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'a pas accentué "la consommation" des zones naturelles à protéger pour l'environnement. L'urbanisation n'entrera donc pas en concurrence avec les éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni avec ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain tel que l'histoire l'a transmis à ses habitants.

2 - LES ZONES AGRICOLES

Les parties du territoire agricole classées dans ces zones correspondent aux grands ensembles fonciers occupés par l'agriculture. Il n'y a donc pas à craindre de modification profonde. L'assise agricole du Plateau-Picard est préservée.

3 - LES ZONES DE PROTECTION

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

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